



**Gafisa S.A.**  
Companhia Aberta  
CNPJ/ME nº 01.545.826/0001-07

**Relatório da Administração**

**DESTAQUES**

Com captação de R\$ 197 milhões em operações financeiras em 2025, avanço na reestruturação de ativos e foco na entrega dos empreendimentos em andamento, a Gafisa registra VSO LTM de 30,6% e mantém disciplina na execução do plano estratégico.

No 4T25, a Companhia reduziu 38% das despesas gerais e administrativas em comparação ao 4T24 e obteve margem a apropriar de 30%.

**Receita Op. Líq. R\$ 109 MM**  
VSO LTM **30,6%**  
Margem a apropriar **30%**

São Paulo, 26 de março de 2026 - Gafisa S.A. (B3: GFSA3), uma das principais construtoras e incorporadoras do Brasil, anuncia hoje os resultados operacionais e financeiros do quarto trimestre de 2025 (4T25) e exercício 2025. As informações operacionais e financeiras da Gafisa, exceto onde indicado de outra forma, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais (R\$), preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

**MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO**

Apesar de 2025, a Gafisa avançou de forma consistente na execução de seu plano estratégico, consolidando seu posicionamento como uma das referências no mercado residencial de luxo no Brasil, com atuação pautada pela autenticidade, seletividade e diferenciação de seus projetos. Durante o período, a Gafisa promoveu avanços relevantes na reorganização de sua estrutura de capital, por meio da realização de três operações financeiras estratégicas: aumento de capital, oferta subsequente de ações (follow-on) e emissão de debêntures, que resultaram na captação de R\$ 197 milhões. Os recursos obtidos tiveram como objetivos o reforço de caixa, o suporte às atividades operacionais, o fortalecimento da estrutura patrimonial, e o pagamento de custos e despesas de natureza imobiliária, incluindo desenvolvimento, construção, manutenção dos empreendimentos e aquisição de ativos.

O ano de 2025 foi marcado também por iniciativas que reforçam a presença da Gafisa no mercado imobiliário de luxo, incluindo a abertura de sua Flagship, o fortalecimento de parcerias estratégicas e o avanço em projetos emblemáticos. Nesse contexto, destaca-se a parceria com Alexandre Allard, que resultou na consolidação do sucesso do projeto Allard Oscar Freire. Além de uma ótima performance em vendas na fase de lançamento, o projeto proporcionou a clareza da estratégia de posicionamento da Gafisa e capacidade em gerar valor.

No último ano, nossos projetos conquistaram reconhecimento por meio de premiações nacionais e internacionais, como o Prêmio de melhor projeto de arquitetura recebido pelo Tom Deilins Moreira, concedido pela Robb Report Design Awards, e as premiações recebidas pelo projeto Allard Oscar Freire no Architecture Hunter Awards e no GRI Awards 2025, em 3 categorias.

No quarto trimestre de 2025, a Companhia obteve o Habite-se dos empreendimentos Tonino Lamborghini e Flow, totalizando VGV, concluído de R\$ 605 milhões em 2025, e segue com foco no plano operacional para entrega dos demais empreendimentos em fase final de obras no ano de 2026, que somam R\$ 2,7 bilhões.

Em 2025, a Gafisa reforçou seu compromisso com a Agenda ESG, consolidando práticas que fortalecem a integração da sustentabilidade ao modelo de negócios, com avanços mensuráveis nos pilares ambiental, social e de governança. A Companhia manteve 100% de suas operações certificadas na ISO 14001, avançou em sua performance no CDP, atingindo o score B-, ingressou no Índice Diversa B3, revisou sua Matriz de Materialidade e foi novamente re-certificada no Índice de Sustentabilidade Empresarial ISE B3.

Com relação à gestão de despesas, a Gafisa manteve disciplina e eficiência, o que se refletiu em uma redução das despesas gerais e administrativas da ordem de 38% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior, em linha com o plano estratégico e com a expectativa de redução da alavancagem à medida que as entregas previstas forem totalmente concluídas ao longo de 2026.

Concluímos a aquisição de um terreno em Ipanema com potencial de VGV de R\$ 260 milhões, colocando em prática nosso plano estratégico de requalificação do portfólio de ativos, combinando aquisições seletivas e disciplinadas, com foco em projetos com curto prazo de lançamento, e a alienação de ativos não aderentes ao posicionamento atual da Companhia. Os desinvestimentos ocorridos em 2025 geraram impactos contábeis negativos no último trimestre, não recorrentes. Por outro lado, essas operações de desinvestimento proporcionaram benefícios financeiros relevantes, entrada de recursos, a redução do endividamento, dos custos financeiros atrelados e das despesas com manutenção.

Seguimos convictos que o posicionamento da Gafisa no segmento de alto luxo proporcionou a melhor perspectiva de plano de longo prazo para a companhia, tanto em resultados futuros nas margens a apropriar superior a 30%, quanto na perenidade que esse segmento proporciona nos anos que se seguirão. O foco geográfico nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro também se demonstraram eficazes e estratégicas para nossa diferenciação. A Administração agradece o comprometimento e a confiança de seus acionistas, colaboradores, parceiros e demais stakeholders, fundamentais para a continuidade da execução do plano estratégico da Companhia.

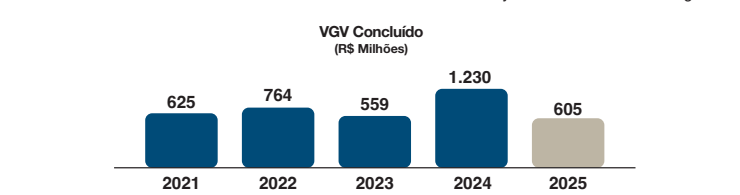
**Luis Fernando Ortiz**  
CEO Gafisa

**DESEMPENHO OPERACIONAL**

**EMPREENDIMENTOS CONCLUÍDOS**

**VG DE R\$ 605 MM EM 2025**

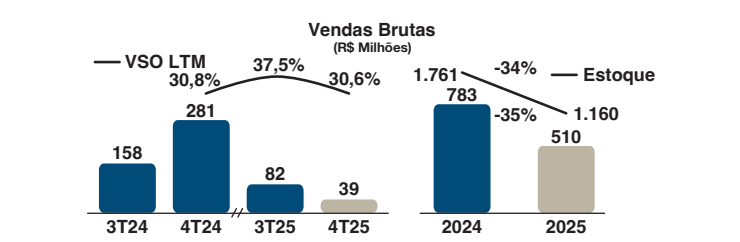
Em 2025, registramos um VGV de empreendimentos concluídos de R\$ 605 milhões, referente a 3 empreendimentos que somam 735 unidades em São Paulo, dos quais 2 tiveram o Habite-se emitido no 4º trimestre de 2025: Flow by Gafisa e Tonino Lamborghini.



Empreendimento	VG (R\$ milhões)	Unidades	Segmento
Ibirapuera Park - SP	225	178	Alto
Flow by Gafisa - SP	134	439	Médio Alto
Tonino Lamborghini - SP	246	118	Alto
<b>TOTAL 2025</b>	<b>605</b>	<b>735</b>	-

**VENDAS BRUTAS**

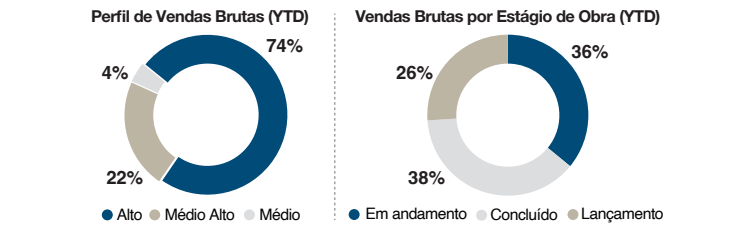
Em 2025, totalizamos vendas brutas de R\$ 510 milhões e VSO dos últimos 12 meses de 30,6%. Esse desempenho está diretamente relacionado à redução de 34% do estoque e seu novo perfil, com menor frequência de lançamentos. Adicionalmente, a base de comparação com 4T24 foi impactada pelo lançamento do empreendimento Allard Oscar Freire, que gerou um pico de vendas naquele período, ampliando a diferença na comparação anual.



R\$ mil	4T25	3T25	T/T (%)	4T24	A/A (%)	2025	2024	A/A (%)
Vendas Brutas	39.157	81.727	-52,1%	280.764	-86,1%	510.076	783.274	-34,9%
VSO LTM	30,6%	37,5%	-6,9 p.p.	30,8%	-0,2 p.p.	30,6%	30,8%	-0,2 p.p.

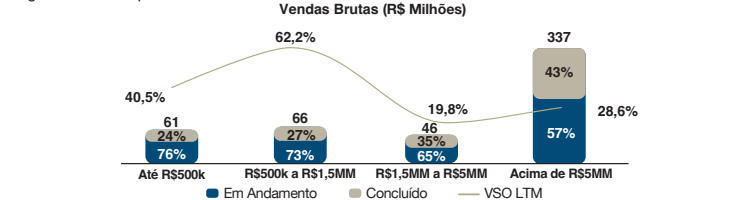
**74% ALTO PADRÃO (YTD)**

74% do total de vendas brutas acumuladas do ano referem-se a unidades de alto padrão, enquanto 62% correspondem a empreendimentos em fase de obras ou lançados no período. Apesar de um cenário econômico desafiador, a Gafisa manteve um desempenho sólido no segmento alto padrão, evidenciando a assertividade da estratégia comercial da Companhia.



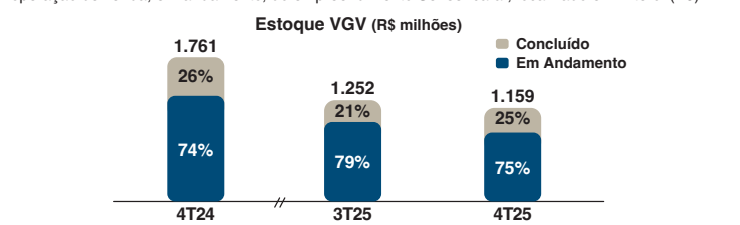
**POR TICKET MÉDIO (YTD)**

A análise das vendas por ticket médio evidencia a execução da requalificação do portfólio. Nas unidades de até R\$ 1,5 milhão, o VSO LTM de 40,5% (até R\$ 500 mil) e 62,2% (entre R\$ 500 mil e R\$ 1,5 milhão) refletem o foco da Companhia na redução desses estoques, hoje residuais. Na faixa entre R\$ 1,5 milhão e R\$ 5 milhões, o VSO de 19,8% ficou abaixo do esperado, impactado pelo cenário de juros elevados, que afeta o poder de compra do cliente final. Já nas unidades acima de R\$ 5 milhões, o VSO de 28,6% está em linha com a estratégia da Companhia, com desempenho adequado nos projetos em obra e giro seletivo nos empreendimentos concluídos, priorizando a preservação de margem e posicionamento. De forma consolidada, a Gafisa acelera a saída de produtos abaixo de R\$ 5 milhões e concentra valor no segmento de alto padrão.



**REDUÇÃO DE 34% YoY**

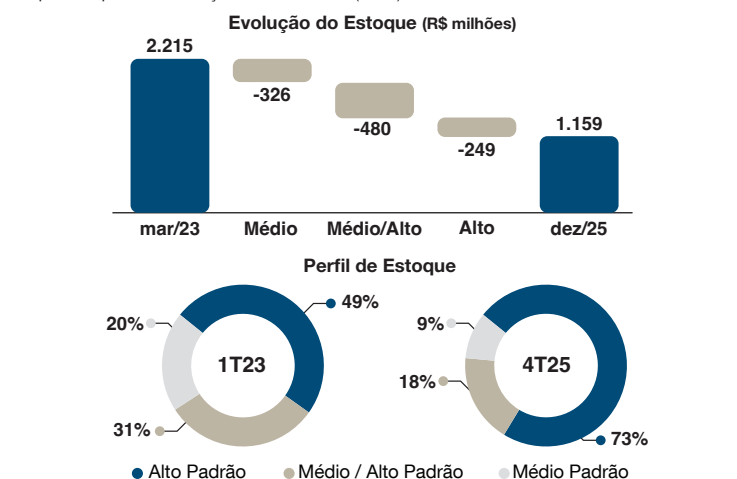
Em dezembro de 2025, a Gafisa registrou um estoque de R\$ 1,2 bilhão, sendo 75% composto por empreendimentos em andamento e 25% concluídos. O estoque atual representa uma redução de 34% em relação ao ano anterior, reflexo do desempenho comercial ao longo do exercício e da estratégia de negociação de ativos não aderentes à estratégia atual da Companhia. Os números já refletem a operação de venda, em andamento, do empreendimento Sense Icarai, localizado em Niterói (RJ).



R\$ mil	4T25	3T25	T/T (%)	4T24	A/A (%)	2025	2024	A/A (%)
Estoque	1.159.142	1.252.014	-7,4%	1.761.078	-34,2%	1.540.464	1.761.078	-34,2%
São Paulo	786.013	787.459	-0,2%	1.243.019	-36,8%	1.243.019	1.243.019	-36,8%
Rio de Janeiro	373.129	464.555	-19,7%	518.059	-28,0%	754.451	518.059	-28,0%

**73% ALTO PADRÃO**

Como resultado da execução do plano estratégico iniciado no 1T23, a Companhia passou a concentrar sua atuação em empreendimentos de alto padrão e promoveu a requalificação do portfólio, com foco na venda forte de ativos dos segmentos médio e médio-alto. Nesse período, o estoque reduziu para R\$ 1,2 bilhão, principalmente nos produtos médio (-75%) e médio-alto (-70%), enquanto o estoque de alto padrão apresentou redução mais moderada (-23%).



**OBRAS EM ANDAMENTO**

**R\$ 2,7 bi EMPREENDIMENTOS**

**Allard Oscar Freire - SP VGV: R\$ 840 MM**  
O primeiro empreendimento residencial lançado em parceria com a marca de hospitalidade Allard. Nasce no coração do Jardins, na Oscar Freire. Com arquitetura assinada por Arthur Casas, o projeto tem como pilares essenciais uma grande conexão com a biofilia, arte, moda e gastronomia.

**Cidade Jockey - SP - VGV: R\$ 358 MM**  
O Cidade Jockey é um projeto com identidade autoral e elegância desenvolvido pelo escritório internacional Gensler, em parceria com a Zien. Destaca-se pelas três torres com fachadas sinuosas e design marcante. Com mais de 2.500 m² de áreas de lazer, o empreendimento oferece experiência completa de bem-estar.

**Vinci Moema - SP - VGV: R\$ 258 MM**  
O empreendimento Vinci Moema reúne arte, arquitetura e gastronomia. Localizado no coração de Moema. Assinado por Allard & Gasperini Arquitetos, com paisagismo de Hanazaki Paisagismo e interiores por Gui Mattos, o projeto revela uma composição sensível entre forma, natureza e design.

**Invert Campo Belo - SP - VGV: R\$ 295 MM**  
No Campo Belo, o Invert reúne arquitetura internacional do Triptyque Architecture, interiores assinados pelo Architects Office e paisagismo de Eduardo Meira. Uma verdadeira floresta urbana com lazer elevado, que se configura como um oásis em meio à cidade, em um bairro em constante valorização.

**EMPREENDIMENTOS CONCLUÍDOS**

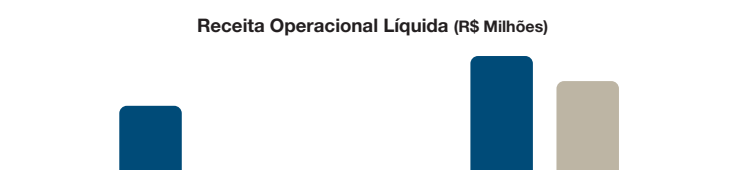
**VG DE R\$ 380 MM NO 4T25**

**Flow by Gafisa - VGV: R\$ 134 MM**  
O Flow by Gafisa está localizado na Consolação, um dos bairros mais plurais, vibrantes e conectados de São Paulo. Com arquitetura assinada pela Ide Arquitetura, interiores da Nitsche Arquitetos e paisagismo de Mera Arquitetura, o projeto ganha formas contemporâneas que refletem movimento, arte e a energia da cidade do térreo ao rooftop.

**Tonino Lamborghini - VGV: R\$ 246 MM**  
Com arquitetura arrojada e contemporânea, o empreendimento com a identidade inconfundível da grife italiana assinada por Afilato Gasperini, o empreendimento está localizado no coração do Jardins.

**DESEMPENHO FINANCEIRO**

R\$ mil	4T25	3T25	T/T (%)	4T24	A/A (%)	2025	2024	A/A (%)
Receita Operacional Líquida	109.728	120.832	-9,2%	258.786	-57,6%	619.692	898.749	-31,0%
Lucro (Prejuízo) Antes da Participação de Minoritários	(480.398)	(92.114)	421,5%	56.476	-950,6%	(544.550)	57.822	-1041,8%
(+) Resultado Financeiro	103.333	18.211	467,4%	19.225	437,5%	188.510	(54.856)	-443,6%
(+) IR / CSLL	9.641	2.595	271,5%	(4.074)	-336,6%	(58.530)	36.008	-262,5%
(+) Depreciação e Amortização	4.063	5.101	-20,3%	3.591	13,1%	15.550	13.979	11,2%
EBITDA	(363.361)	(66.207)	448,8%	75.218	-583,1%	(399.020)	52.953	-853,5%
(+) Capitalização de Juros	50.036	30.827	62,3%	47.859	4,5%	161.386	169.715	-4,9%
(+) Desp. Com Plano de Op. de Ações	-	-	-	(5)	-100,0%	-	(5)	-100,0%
(+) Participação dos Minoritários	1	2	-50,0%	(146)	-100,7%	(8)	(146)	-94,5%
(+) Despesas com demandas judiciais	7.792	7.996	-2,6%	19.603	-60,3%	38.056	39.179	-2,9%
(-) Efeito de Venda de Terrenos	67.109	-	-	-	-	67.109	98.544	-31,9%
EBITDA Ajustado¹	(238.423)	(27.384)	770,7%	142.529	-267,3%	(132.477)	360.240	-136,8%
Margem EBITDA Ajustada (%)	-217,29%	-22,70%	-194,6 p.p.	55,08%	-272,4 p.p.	-21,38%	-40,08%	-61,5 p.p.

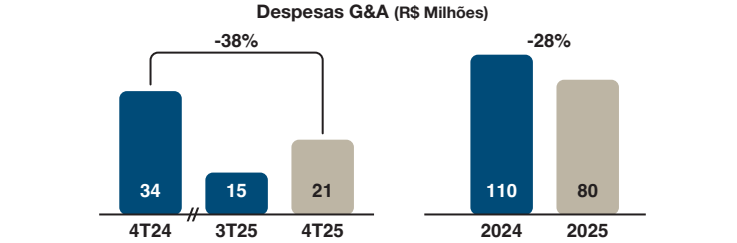


R\$ mil	4T25	3T25	T/T (%)	4T24	A/A (%)	2025	2024	A/A (%)
Receita Operacional Líquida	109.728	120.832	-9,6%	258.786	-57,8%	619.692	898.749	-31,1%
Lucro (Prejuízo) Bruto Ajustado	(152.978)	(24.154)	529,1%	32.297	-570,5%	(199.027)	44.217	-548,2%
(-) Custos Financeiros	(50.036)	(25.981)	91,0%	(47.859)	3,7%	(161.386)	(169.715)	-5,1%
Lucro (Prejuízo) Bruto Ajustado	(102.762)	1.827	-5700,7%	80.156	-227,7%	(37.641)	213.932	-117,4%
Lucro Bruto Ajustado Recorrente	2.419	1.827	32,4%	80.798	-97,0%	67.103	213.932	-68,4%
Lucro (Prejuízo) Líquido	(480.399)	(92.116)	421,5%	(56.476)	750,6%	(544.542)	57.822	-1041,8%

**DESPESAS G&A**

**-38% (4T25 x 4T24) -28% (2025 x 2024)**

No quarto trimestre, as despesas de G&A apresentaram uma queda de 38% em relação ao 4T24 e 28% no comparativo anual. Esse resultado reflete o cumprimento do plano estratégico da Companhia, que priorizou a redução da estrutura, a simplificação dos processos e o aumento da sinergia entre os departamentos.



R\$ mil	4T25	3T25	T/T (%)	4T24	A/A (%)	2025	2024	A/A (%)
Receita Operacional Líquida	109.728	120.832	-9,2%	258.786	-57,6%	619.692	1.012.352	-38,8%
Vendas Brutas	39.157	80.501	-51,4%	280.764	-86,1%	510.076	783.273	-34,9%
Despesas com Vendas	(2.383)	(3.298)	-27,7%	(9.508)	-74,9%	(20.221)	(33.915)	-40,4%
% Receita Líquida	2,17%	2,70%	-0,5 p.p.	3,67%	-1,5 p.p.	3,26%	3,35%	-0,1 p.p.
% Vendas Brutas	6,08%	4,10%	2,0 p.p.	3,39%	2,7 p.p.	3,96%	4,33%	-0,4 p.p.
Despesas G&A	(21.111)	(14.559)	45,0%	(34.219)	-38,3%	(79.653)	(110.090)	-27,6%
% Receita Líquida	19,24%	12,00%	7,2 p.p.	13,22%	6,0 p.p.	12,85%	10,87%	2,0 p.p.
% Vendas Brutas	53,91%	18,10%	35,8 p.p.	12,19%	41,7 p.p.	15,62%	14,06%	1,6 p.p.

**RECEITA E RESULTADOS A APROPRIAR**

R\$ mil	4T25	3T25	T/T (%)	4T24	A/A (%)
Receitas a Apropriar	350.785	384.455	-8,8%	453.956	-22,7%
Custos das Unidades Vendidas a Apropriar	(245.382)	(272.820)	-10,1%	(315.508)	-22,2%
Resultado a Apropriar	105.403	111.635	-5,6%	138.448	-23,9%
Margem a Apropriar	30,0%	29,0%	1,0 p.p.	30,5%	-0,5 p.p.

No trimestre, registramos R\$ 105 milhões em resultados a apropriar, alcançando uma margem de 30%, o que representa aumento de 1 p.p. em relação ao 3T25. Essa performance reflete a consistência das vendas contratadas e reforça a segurança na geração de resultados nos próximos trimestres.

R\$ mil	4T25	3T25	T/T (%)	4T24	A/A (%)
Endividamento	1.125	1.163	-3,3%	1.253	-9,3%

No quarto trimestre, a dívida total aumentou 5% em comparação ao trimestre anterior, devido à emissão de R\$ 50 milhões em debêntures no 4T25. Além disso, o aumento da alavancagem foi principalmente influenciado por efeitos não recorrentes que diminuíram o Patrimônio Líquido da Companhia.

**Dívida Líquida (R\$ Milhões)**

R\$ mil	4T25	3T25	T/T (%)	4T24	A/A (%)
Dívida Líquida	1.125	1.163	-3,3%	1.253	-9,3%

R\$ mil	4T25	3T25	T/T (%)	4T24	A/A (%)
SFH e SFI	304.168	306.665	-0,8%	283.956	7,1%
Debêntures	122.415	70.328	74,1%	142.741	-14,2%
CCB, CRI, NC e Outras Operações	1.177.328	1.184.024	2,8%	1.114.799	9,2%
Dívida Total = (A)	1.603.910	1.561.017	5,3%	1.541.496	6,6%
Caixa, Disponibilidades e TVM* (B)	351.290	397.821	-1,7%	416.130	-6,0%
Dívida Líquida (A)-(B) = (C)	1.252.620	1.163.196	7,7%	1.125.366	11,3%
Patrimônio Líquido + Minoritários (D)	1.537.033	1.989.360	-22,7%	1.951.996	-21,3%
(Dívida Líq.)/(PL)	81,5%	58,5%	23,0 p.p.	57,7%	23,9 p.p.

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

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

**CRONOGRAMA DA DÍVIDA**

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

R\$ mil	Total	Até Dez/26	Até Dez/27	Até Dez/28	Após Dez/28
SFH e SFI	304.167	217.790	-	-	86.377
Debêntures	122.415	16.133	14.028	11.924	80.330
CCBs, CRIs, NCs e Outras Operações	1.177.328	737.344	256.393	112.059	71.532
Dívida Total	1.603.910	971.267	270.421	123.983	238.239
% Vencimento Total por Período	-	61%	17%	8%	15%



→ continuação

Balancos Patrimoniais - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de Reais)					
	Controladora		Consolidado		
	Notas	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	
<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalente de caixa	4.1	2.980	—	17.650	8.951
Títulos e valores mobiliários	4.2	11.687	17.616	190.639	237.908
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	5	110.393	462.364	873.587	812.755
Imóveis a comercializar	6	77.889	85.396	1.171.759	1.461.901
Partes relacionadas	17.1	87.634	30.524	55.898	41.739
Instrumentos financeiros	16.i.b	—	324.359	—	324.359
Despesas pagas antecipadamente		96	149	17.874	16.525
Ativo destinado à venda		3.709	3.709	3.709	7.166
Demais ativos	7	131.427	159.520	177.705	285.444
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>425.815</b>	<b>1.083.637</b>	<b>2.508.821</b>	<b>3.196.748</b>
<b>Não circulante</b>					
Títulos e valores mobiliários	4.2	64.720	62.707	143.001	169.271
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	5	161.647	43.677	330.403	258.228
Imóveis a comercializar	6	75.582	132.870	260.404	368.756
Partes relacionadas	17.1	55.109	55.109	126.593	126.593
Instrumentos financeiros	16	—	—	156.869	156.869
Demais ativos	7	221.259	143.855	305.221	172.589
		<b>578.317</b>	<b>438.218</b>	<b>1.322.491</b>	<b>1.252.306</b>
Investimentos em participações societárias	8.1	2.142.169	2.466.007	266.512	309.513
Propriedades para Investimentos	8.2	6.638	6.638	591.705	409.552
Imobilizado		3.171	4.406	16.915	21.944
Intangível		429	1.264	21.447	22.304
		<b>2.152.407</b>	<b>2.478.513</b>	<b>896.579</b>	<b>853.313</b>
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>2.730.724</b>	<b>2.916.533</b>	<b>2.219.070</b>	<b>2.105.619</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>3.156.539</b>	<b>4.000.170</b>	<b>4.727.891</b>	<b>5.302.367</b>

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de Reais)					
	Atribuído aos Acionistas da Controladora				
	Notas	Capital social	Ações em tesouraria	Reserva de capital e Reservas de lucros	Participação de acionistas não controladores
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>		<b>1.416.172</b>	<b>(2.632)</b>	<b>327.830</b>	<b>—</b>
Aumento de capital		200.648	—	—	—
Programa de opção de ações		—	—	5	—
Prejuízo do exercício antes dos Impostos		—	—	—	(40.577)
Constituição de reservas		—	—	—	—
<b>Saldos em 30 de setembro de 2024</b>		<b>1.616.820</b>	<b>(2.632)</b>	<b>327.835</b>	<b>—</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2024</b>		<b>1.701.598</b>	<b>(2.632)</b>	<b>327.835</b>	<b>—</b>
Aumento de capital	14.1	443.519	—	(327.835)	27.994
Despesa com emissão de ações CVM		—	—	(9.225)	—
Prejuízo líquido do período	14.1	—	—	—	(544.542)
Redução de participação de acionistas não controladores		—	—	—	(783)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2025</b>		<b>2.145.118</b>	<b>(2.632)</b>	<b>(9.225)</b>	<b>27.994</b>

Demonstração dos Fluxos de Caixa (método direto) - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de Reais)					
	Controladora		Consolidado		
	Notas	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	
<b>Atividades operacionais</b>					
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(613.264)	280	(603.080)	(4.715)	
Depreciação e amortização		6.305	6.321	15.498	13.979
Despesas com plano de opções de ações	14.2	—	5	—	5
Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos	81.072	74.878	260.996	288.997	
Provisão para garantia	11	(130)	(242)	(3.039)	(124)
Provisão para demandas judiciais e compromissos	12	33.995	37.600	38.056	39.179
Atualização de instrumentos financeiros ativos	20	(7.566)	(167.200)	(7.566)	(167.200)
Provisão para perdas esperadas em créditos e distratos	5	2.091	19.743	3.407	6.280
Imóveis e terrenos destinados à venda	6	439	(961)	(782)	(12.814)
Propriedades para investimento avaliado a valor justo	8.2	—	(2.448)	(92.153)	(85.074)
Provisão para multa sobre atraso de obras	11	(8)	(717)	4.225	2.865
Resultado de participação em SPEs Controladas	8	390.343	94.587	84.864	14.453
Atualização Fundo FIP Savana		—	—	(139.254)	(139.254)
Créditos a receber ativos jurídicos		—	—	(13.117)	(25.472)
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	19	(63.011)	(139.777)	(63.011)	(139.777)
Imóveis a comercializar e terrenos destinados à venda		231.909	(9.702)	(136.415)	(146.602)
Demais ativos		64.354	88.049	402.733	475.597
Demais ativos		51.498	223.500	(92.959)	162.925
Despesas pagas antecipadamente		52	(62)	75	713
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes	(11.630)	4.120	(12.953)	(46.348)	
Impostos e contribuições	31.366	8.198	109.053	48.511	
Fornecedores de materiais e serviços	58.282	5.860	32.796	46.929	
Salários, encargos sociais e participações	75	(4.149)	(2.126)	(4.472)	
<b>Total</b>		<b>2.980</b>	<b>(368)</b>	<b>8.699</b>	<b>(3.372)</b>

Demonstração dos Fluxos de Caixa (método indireto) - Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de Reais)					
	Controladora		Consolidado		
	Notas	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	
<b>Atividades operacionais</b>					
Outras obrigações					
Operações com partes relacionadas					
<b>Geração (utilização) de caixa e equivalentes de caixa nas atividades operacionais</b>					
Atividades de investimento					
Aquisição de ativo imobilizado e intangível (Notas 10 e 11)		(4.235)	335	(13.445)	(12.033)
Aplicação em títulos e valores mobiliários		(57)	(32)	(87.348)	(208.046)
Resgate de títulos e valores mobiliários		3.969	(15.617)	134.739	80.892
Reccebimento pela venda de cotas SPEs		—	30.746	—	30.746
<b>Geração de caixa nas atividades de investimento</b>					
Atividades de financiamento					
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures		273.026	264.236	759.646	475.293
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures - principal		(144.502)	(151.988)	(706.144)	(715.913)
Aumento de capital e adiantamento para aumento de capital		115.806	184.978	115.806	184.978
Despesas com emissão de ações CVM		(9.225)	—	(9.225)	—
<b>Geração (utilização) de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos</b>					
<b>Aumento/(redução) líquida em caixa e equivalentes de caixa</b>					
No início do exercício		—	—	368	8.951
No final do exercício		2.980	—	17.650	8.323
<b>Aumento/(redução) líquida em caixa e equivalentes de caixa</b>					
		2.980	(368)	8.699	(3.372)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstração do Resultado					
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de Reais)					
	Controladora		Consolidado		
	Notas	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	
<b>Operações continuadas</b>					
Receita operacional líquida	18	29.896	52.040	619.692	1.012.352
Custos operacionais Incorporação e venda de imóveis	19	(87.457)	(97.619)	(818.719)	(1.066.679)
Prejuízo bruto operacional (Despesas)/receitas operacionais		(57.561)	(45.579)	(199.027)	(54.327)
Despesas com vendas		—	—	—	—
Despesas com vendas	19	(2.231)	(5.041)	(20.221)	(33.915)
Despesas gerais e administrativas	19	(60.743)	(61.519)	(79.653)	(110.090)
Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos		(390.343)	(94.587)	(84.864)	(14.453)
Depreciação e amortização		(6.305)	(6.321)	(15.550)	(13.979)
Outras receitas/(despesas), líquidas	19	(18.419)	116.204	(15.255)	167.194
Prejuízo antes das receitas e despesas financeiras e do imposto de renda e contribuição social		(535.602)	(96.843)	(414.570)	(59.570)
Despesas financeiras	20	(94.580)	(88.018)	(219.689)	(158.394)
Receitas financeiras	20	16.918	185.141	31.179	213.249
Prejuízo do exercício		(613.264)	280	(603.080)	(4.715)
Imposto de renda e contribuição social corrente		—	(90)	(9.718)	(18.760)
Imposto de renda e contribuição social diferido		68.722	(40.767)	68.248	(17.248)
Total de imposto de renda e contribuição social	15	68.722	(40.767)	58.530	(36.008)
Resultado líquido das operações continuadas		(544.542)	(40.577)	(544.550)	(40.723)
Prejuízo do exercício		(544.542)	(40.577)	(544.550)	(40.723)
Prejuízo atribuível: Aos acionistas não controladores		—	—	(8)	(146)
Aos acionistas da controladora		(544.542)	(40.577)	(544.542)	(40.577)
Média ponderada do número de ações (em milhares de ações)		8.021	5.797	—	—
Prejuízo básico por lote de mil ações - Em Reais	23	(67.89)	(7,00)	—	—
De operações continuadas	23	(67.89)	(7,00)	—	—
Prejuízo diluído por lote de mil ações - Em Reais	23	(67.89)	(7,00)	—	—
De operações continuadas	23	(67.89)	(7,00)	—	—

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstração do Resultado Abrangente					
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de Reais)					
	Controladora		Consolidado		
	Notas	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	
Prejuízo do exercício		(544.542)	(40.577)	(544.550)	(40.723)
Total de resultado abrangente do exercício, líquido de impostos		(544.542)	(40.577)	(544.550)	(40.723)
Atribuível a:					
Aos acionistas não controladores		(544.542)	(40.577)	(544.550)	(40.723)
Aos acionistas da controladora		—	—	(8)	(146)
		(544.542)	(40.577)	(544.542)	(40.577)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstração do Valor Adicionado					
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 (Em milhares de Reais)					
	Controladora		Consolidado		
	Notas	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	
<b>Receitas</b>					
Incorporação e venda de imóveis		32.885	57.759	638.651	1.044.492
Reversão (constituição) de provisão para devedores duvidosos e distratos		34.976	77.502	642.058	1.050.772
Insumos adquiridos de terceiros (inclui impostos sobre compras)		(2.091)	(19.743)	(3.407)	(6.280)
Custos operacionais - Incorporação e venda de imóveis		(68.332)	(70.460)	(656.379)	(860.305)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros		28.200	90.250	(46.126)	82.990
Outros		—	—	—	—
<b>Valor adicionado bruto</b>		<b>(7.247)</b>	<b>77.549</b>	<b>(63.854)</b>	<b>267.177</b>
Depreciação e amortização		(6.305)	(6.321)	(15.497)	(13.979)
<b>Valor adicionado líquido produzido, (distribuído) pela entidade</b>		<b>(13.552)</b>	<b>71.228</b>	<b>(79.351)</b>	<b>253.198</b>
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>		<b>(380.991)</b>	<b>90.554</b>	<b>(62.700)</b>	<b>198.796</b>
Resultado de equivalência patrimonial		(390.343)	(94.587)	(86.313)	(14.453)
Receitas financeiras		9.352	185.141	23.613	213.249
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>		<b>(394.543)</b>	<b>161.782</b>	<b>(142.051)</b>	<b>451.994</b>
Distribuição do valor adicionado		(394.543)	161.782	(142.051)	451.994
Pessoal e encargos		26.171	31.179	49.732	47.013
Remuneração direta		19.814	25.532	40.478	38.742
Benefícios		4.740	4.355	7.030	6.494
F.G.T.S.		1.617	1.292	2.224	1.777
Impostos, taxas e contribuições		8.104	55.457	(32.025)	78.760
Juros e aluguéis		115.724	115.723	384.793	366.944
Prejuízos retidos atribuível aos acionistas não controladores		—	—	(9)	(146)
Prejuízos absorvidos		(544.542)	(40.577)	(544.542)	(40.577)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

1. Contexto operacional

A Gafisa S.A. ("Gafisa" ou "Companhia") é uma sociedade anônima, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto comercial nº 131, 13º andar, Bloco 1, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo - Brasil e iniciou suas operações em 1997, tendo como objetivo social: (i) a promoção e administração de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, próprios ou de terceiros, nestes últimos como construtora ou mandatária; (ii) a alienação e aquisição de imóveis de qualquer natureza; (iii) a construção civil e prestação de serviços de engenharia civil; (iv) o desenvolvimento e implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros; e (v) a participação em outras sociedades, com os mesmos objetivos sociais da Companhia. Os empreendimentos de incorporação imobiliária da Companhia com terceiros são estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específico ("SPEs"), ou formação de condomínios e consórcios. As sociedades controladas compartilham, de forma significativa, das estruturas gerenciais e operacionais e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia. As SPEs, condomínios e consórcios têm atuação exclusiva no setor imobiliário - Brasil 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). A Companhia vem avançando nos objetivos de seu Plano Estratégico relacionados à otimização financeira e operacional, assegurando a sustentabilidade, com múltiplas frentes de atuação, incluindo a redução do endividamento no longo prazo, menor complexidade operacional e



**Gafisa S.A.**  
Companhia Aberta  
CNPJ/ME nº 01.545.826/0001-07

→ continuação

**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras - 31 de Dezembro de 2025 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

ao custo de construção, e reduzidos por provisão quando tal valor exceder seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende os gastos com construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados), as despesas de legalização do terreno e empreendimento, os custos com terrenos e os encargos financeiros aplicados no empreendimento incorridos durante a fase de construção. A classificação de terrenos entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários. A Administração revisa periodicamente as estimativas de lançamentos dos empreendimentos imobiliários. **2.2.7 Despesas pagas antecipadamente:** As despesas pagas antecipadamente são apropriadas ao resultado do exercício quando incorridas pelo regime de competência. **2.2.8 Terrenos destinados à venda:** Os ativos destinados à venda são mensurados com base no menor valor entre o valor contábil e o valor justo, deduzido dos custos de venda e são classificados como mantidos para venda se seus valores contábeis forem recuperados por meio de uma transação de venda da propriedade. Essa condição é considerada cumprida apenas quando a venda for altamente provável e o ativo estiver disponível para venda imediata na sua condição atual. A Administração deve comprometer-se com a venda dentro de um ano a partir da data de classificação. **2.2.9 Investimentos em participações societárias:** Os investimentos em participações societárias são registrados na controladora pelo método de equivalência patrimonial. Quando a participação da Companhia nas perdas das investidas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Companhia reconhece a parcela resultante 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 das 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 demonstradas incluem água 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. **2.2.11 Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes:** As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores autorizados 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 permuta 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/composto esperado sobre o lucro tributável do exercício. O imposto de renda (25%) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%. O imposto de renda diferido é gerado por diferenças temporárias da data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis. Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social é baseada no lucro estimado apurado à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas, respectivamente, sobre o qual se aplica as alíquotas nominais do respectivo imposto e contribuição. Conforme facultado pela legislação, a incorporação de alguns empreendimentos estão submetidas ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações a ela vinculados, estão apartados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Adicionalmente, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo "Regime Especial de Tributação - RET", segundo o qual o imposto de renda e contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando PIS e COFINS sobre as receitas). (ii) **Imposto de renda e contribuição social diferido:** 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 dos próximos anos. Por fim, a constituição e a manutenção dos créditos fiscais diferidos são submetidas à análise e aprovação pelos órgãos de governança da Companhia. **2.2.13 Outros passivos circulantes e não circulantes:** São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável dos correspondentes encargos e variações monetárias até a data do balanço patrimonial, cuja contrapartida é lançada ao resultado do exercício. Quando aplicável os passivos circulantes e não circulantes são registrados ao valor presente com base em taxas de juro 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, férias, 13º salário, entre outros), as remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros e bônus. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, na rubrica "Despesas gerais e administrativas", à medida que são incorridos o sistema de bônus opera com metas corporativas e individuais, estruturados na eficiência dos objetivos corporativos, seguidos por objetivos de negócios e finalmente por objetivos individuais. A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria. **2.2.15 Ajuste a valor presente - De ativos e passivos:** Os elementos integrantes do ativo e do passivo, decorrentes de operações de longo prazo ou de curto prazo quando houver efeito relevante, são ajustados a valor presente. Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária, inclusive a parcela das chaves, sem juros, e devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. Os encargos financeiros de recursos utilizados na construção dos empreendimentos imobiliários, e os relativos ao financiamento da construção dos empreendimentos imobiliários, são capitalizados. Portanto, a reversão do ajuste a valor presente de uma obrigação vinculada a esses itens é apropriada ao custo dos imóveis vendidos ou estoques de imóveis a comercializar, conforme o caso, até o momento em que a construção do empreendimento estiver concluída. Desse modo, determinados elementos integrantes do ativo e do passivo são ajustados a valor presente, com base em taxas de desconto, as quais visam refletir as melhores estimativas, quanto ao valor do dinheiro no tempo. A taxa utilizada de desconto tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia, líquidas do efeito inflacionário (Notas 5 e 10). **2.2.16 Custos com emissão de títulos e valores mobiliários e debêntures:** Custos de transação e prêmios na emissão de títulos e valores mobiliários são contabilizados como item redutor do montante captado pela Companhia e são amortizados de acordo com o prazo de vigência das operações, sendo o saldo líquido classificado como redutor do valor da respectiva transação (Nota 9 e Nota 10). **2.2.17 Custos de empréstimos:** Os custos de empréstimos diretamente relacionados aos empreendimentos durante a fase de construção e aos terrenos enquanto as atividades no preparo do ativo para venda estão sendo realizadas, são capitalizados como parte do custo do ativo correspondente, desde que existam empréstimos em aberto, os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas. Todos os demais custos de empréstimos são registrados em despesa no exercício em que são incorridos. Custos de empréstimos compreendem juros e outros custos incorridos relativos a empréstimos, incluindo os de captação. **2.2.18 Provisões:** Provisão para pagamento de encargos contratuais por atraso de obra: Conforme disposto em contrato, a Sociedade adota a prática de provisionamento de encargos contratuais a pagar aos clientes elegíveis para empreendimentos com atraso de entrega superior a 180 dias, em linha com a respectiva cláusula contratual e base histórica de pagamentos. **2.2.19 Impostos sobre vendas:** Para as empresas no regime de tributação do lucro real, de incidência não cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 1,65% e de 7,6%, calculadas sobre a receita operacional bruta e com desconto de alguns créditos apurados com base em custos e despesas incorridas. Para as empresas optantes do regime de tributação de lucro presumido, no regime de incidência cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 0,65% e de 3% sobre a receita operacional bruta, sem descontos de créditos em relação a custos e despesas incorridas. **2.2.20 Ações em tesouraria:** Instrumentos patrimoniais próprios que são reacquiridos (ações de tesouraria) 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 Propriedade para investimento:** As propriedades para investimento são propriedades mantidas para obter renda com aluguel 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 ocorre. 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. **2.2.24 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 11). As obrigações serão liquidadas na medida em que ocorrer a distribuição de lucros nos empreendimentos imobiliários. Nesses acordos a Companhia figura como o sócio estorvo, 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 2025:** No exercício corrente, as alterações das IFRS Accounting Standards abaixo relacionadas são obrigatoriamente válidas para um período contábil que se inicie em ou após 1º de janeiro de 2025. 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
Falta de Permutabilidade (Emenda à IAS 21/CPC 02 Os Efeitos das Alterações nas Taxas de Câmbio Estrangeiro)	Classificação do Passivo com Circulante ou Não Circulante	01/01/2025
Divulgações sobre Incertezas nas Demonstrações Financeiras - Emendas a Exemplos Ilustrativos da IFRS 7/CPC 40 Instrumentos Financeiros: divulgações, IFRS 18/CPC 51 Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras, IAS 1/CPC 26(R1) Apresentação das Demonstrações Financeiras, IAS 8/CPC 23 Políticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Erros, IAS 36/CPC01 Imparidade de Ativos e IAS 37/CPC 25 Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes	Passivo Não Circulante com Covenants	N/A - Exemplos Ilustrativos não estão sujeitos a aprovação

**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 2026. 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 16, conforme destacado a seguir:

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
Emendas à Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros (Emendas à IFRS 9/CPC 48 Instrumentos Financeiros e IFRS 7/CPC 40)	Atualiza as diretrizes sobre como os instrumentos financeiros devem ser classificados e mensurados, impactando a forma como são apresentados e divulgados nas demonstrações financeiras, conforme a IFRS 9 e IFRS 7	01/01/2026
Melhorias Anuais nas Normas Contábeis IFRS - Volume 11	Compliação de pequenas, mas importantes, alterações e esclarecimentos em diversas normas IFRS, com o objetivo de aprimorar a consistência e a aplicação prática dos padrões contábeis A IFRS 18/CPC 51 traz novos requisitos relevantes sobre como as demonstrações financeiras devem ser apresentadas, com foco especial na demonstração do resultado, incluindo: - subtópicos obrigatórios a serem apresentados; - regras sobre agregação e desagregação de informações; - divulgações relacionadas a medidas de desempenho definidas pela administração	01/01/2026
IFRS 18/CPC 51 Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras	Atualiza as diretrizes obrigatórias a serem apresentados; - regras sobre agregação e desagregação de informações; - divulgações relacionadas a medidas de desempenho definidas pela administração	01/01/2027

(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:**

	Controladora	Consolidado
	31/12/2025	31/12/2024
Caixa e bancos (a)	2.980	17.650
<b>Total caixa e equivalentes de caixa (Nota 16.1.d, 16.1.e e 16.1.f)</b>	<b>2.980</b>	<b>17.650</b>
(a) São mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins. Compõem-se do saldo de caixa com liquidez imediata e risco insignificante de mudança de valor.	8.951	8.951

**4.2 Títulos e valores mobiliários:**

	Controladora	Consolidado
	31/12/2025	31/12/2024
Fundos de renda fixa (a)	-	41
Fundos de investimento em participações (FIP) (a)	8.847	8.847
Certificado de depósitos bancários (b)	144	1.327
Aplicações financeiras restritas (c)	11.543	189.245
<b>Subtotal títulos e valores mobiliários circulante</b>	<b>11.687</b>	<b>190.639</b>
Fundo de investimento (a)	64.720	62.707
Fundos de investimento não circulante (d)	-	118.281
<b>Subtotal títulos e valores mobiliários não circulante</b>	<b>64.720</b>	<b>143.001</b>
<b>Total títulos e valores mobiliários (Nota 16.1.d, 16.1.e e 16.1.f)</b>	<b>76.407</b>	<b>333.640</b>

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

**5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados**

	Controladora	Consolidado
	31/12/2025	31/12/2024
Clientes de incorporação e venda de imóveis	290.212	284.619
(-) Provisão para perdas esperadas em créditos	(16.771)	(2.526)
(-) Provisão para distratos	(34.567)	(35.966)
<b>Total contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 16.1.d e 16.1.e)</b>	<b>272.404</b>	<b>506.041</b>
Circulante	110.393	462.364
Não circulante	161.647	43.677

**6. 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	Investimentos	Resultado por equivalência patrimonial	Resultado por equivalência patrimonial
2025	2024	2025	2025	2024	2025	2024	2025
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Gafisa Propriedades Incorporação Administração S/A	1.468.700	559.796	908.905	837.079	71.826	89.520	908.905
2025	2024	2025	2025	2024	2025	2024	2025
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Gafisa 80 Participações S/A	515.524	425.461	90.063	8.372	(12.383)	(81)	90.063
Gafisa SPE 104 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	88.031	20.754	67.277	67.093	184	421	67.277
Fior do Gais Empreendimentos Imobiliários Ltda.	294.158	225.517	68.642	69.654	(1.013)	6.481	68.642
Naves Direzovi SPE - Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80.642	22.555	58.087	59.761	(1.674)	(8.704)	58.087
Upcon SPE 29 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	53.806	53.806	53.806	53.806	1	-	53.806
Upcon SPE 28 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	44.948	334	44.614	44.045	569	(1)	44.626
Gdu Loteamentos Ltda.	45.655	4.204	41.452	49.163	(7.711)	(5.277)	41.452
Delfim Moreira SPE - Empreendimento Imobiliário Ltda.	127.336	94.736	32.600	40.623	(8.024)	(12.435)	32.600
Gafisa SPE 132 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40.575	9.871	30.704	30.624	80	4	30.704
Upcon 34 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	107.520	84.742	22.778	34.802	(12.024)	(2.499)	22.778
Pamplona SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	29.418	7.536	21.881	-	(1.168)	-	21.881
Upcon 37 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	86.340	69.149	17.191	18.081	(890)	(115)	17.191
Gafisa SPE 89 Empreendimentos Imobiliários S/A	20.826	984	19.841	19.835	6	4	19.841
Nunkis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	49.444	34.654	14.789	14.927	(137)	48	14.789
Cunha Gago SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.806	1.404	12.402	12.377	25	(315)	12.402
Hugarias Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.232	1.854	11.378	10.996	382	(372)	11.378
Maraville Gtsa SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50.459	41.694	8.765	11.699	(2.934)	(13.708)	8.765
Gafisa SPE 78 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.776	2.201	8.575	5.325	3.250	(1.995)	8.575
Gafisa Vendas Intern. Imobiliária Ltda.	10.276	2.136	8.140	7.544	596	296	8.140
Gafisa Vendas Intern. Imobiliária Ltda.	122.217	118.738	3.479	5.139	(1.660)	196	3.479
Jose Romero SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50.916	48.972	1.944	-	(5.897)	-	1.944
Gafisa SPE 137 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.643	233	3.410	25.589	(22.180)	(60)	3.410
Gafisa SPE 133 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	27.715	24.568	3.148	3.282	(135)	(362)	3.148
Pleaweds Empreendimentos Imobiliários Ltda.	131.814	130.228	1.585	18.829	(17.243)	(6.117)	1.585
Upcon SPE 10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.028	2.669	2.358	1.521	837	-	2.358
Cel Rodvalho SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.785	440	2.344	2.156	188	(38)	2.344
Ajuste Opcc01 - Juros Capitalizados(a)	0%	0%	-	-	1	-	-
Outros	53.567	50.571	2.997	324.567	(2.484)	(87.536)	2.997
<b>Subtotal Controladas</b>	<b>4.300.976</b>	<b>2.468.591</b>	<b>1.832.385</b>	<b>2.046.385</b>	<b>(19.881)</b>	<b>(42.677)</b>	<b>1.832.385</b>

**7. Demais ativos**

	Controladora	Consolidado
	31/12/2025	31/12/2024
Adiantamentos a fornecedores	3.881	3.277
Valores a receber por Venda de Investimento (d)	-	14.000
Impostos a recuperar (IRRF, PIS, COFINS, entre outros)	11.764	10.876
Depósitos judiciais (Nota 12.a)	65.805	71.189
Valor sentença arbitral (a) - Nota 19	87.249	73.953
Créditos a receber ativos jurídicos (b)	169.704	119.990
Seguros diferidos	8.328	2.177
Outros ativos (c)	5.955	7.913
<b>Total demais ativos</b>	<b>352.686</b>	<b>303.375</b>
Circulante	131.427	159.520
Não circulante	221.259	143.855

(a) Valor referente a reversão de impairment por venda das unidades negociadas e revisão do cálculo. O montante de imóveis a comercializar dados em garantia dos passivos financeiros está descrito na Nota 9. A movimentação da provisão pra distratos está apresentada na Nota 5.

**8. Investimentos em participações societárias:**

(ii) Informações de investidas significativas:

Participação no capital social	Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital	Lucro (prejuízo) do exercício	Investimentos	Resultado por equivalência patrimonial	Resultado por equivalência patrimonial
2025	2024	2025	2025	2024	2025	2024	2025
80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Gafisa e Ivo Rizzo SPE-SP4 Emp. Imob. Ltda.	80.716	14.706	79.245	98.459	(19.214)	230	63.397
Siti Jatapu Emp. Imob. SPE Ltda.	36.418	4.286	32.132	32.894	(763)	237	16.066
Fim 13 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.290	1.290	-	21.189	-	(1)	10.635
Performance Gafisa General Severiano Ltda.	19.069	(257)	19.327	19.792	(465)	(18)	9.663
Atins Emp. Imob. Ltda.	16.485	57	16.428	16.380	48	10	8.214
Gafisa SPE 55 Emp. Imob. Ltda.	9.438	5.052	4.386	5.055	(670)	(2.060)	3.508
Parque Arvores Emp. Imob. Ltda.	7.850	983	6.866	6.565	1.529	(60)	3.433
Gafisa SPE 40 Emp. Imob. Ltda.	6.133	614	5.518	5.524	(5)	(595)	2.759
Parque Águas Emp. Imob. Ltda. (a)	5.004	486	4.518	4.430			





**Gafisa S.A.**  
Companhia Aberta  
CNPJ/ME nº 01.545.826/0001-07

→ continuação

**Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras - 31 de Dezembro de 2025 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)**

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 2025 e 31 de dezembro de 2024:

	Hierarquia de Valor Justo			Hierarquia de Valor Justo		
	Controladora	Consolidado		Controladora	Consolidado	
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
<b>Em 31 de dezembro de 2025</b>						
Ativos financeiros						
Equivalentes de caixa (Nota 4.1)	2.980	-	-	17.650	-	-
Participação de capital	-	-	-	-	156.869	-
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	-	76.407	-	-	333.640	-

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

No decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não houve transferências entre avaliações de valor justo Nível 1 e Nível 2 nem transferências entre avaliações de valor justo Nível 3 e Nível 2. (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, participação de capital, contas a receber, demais recebíveis, fornecedores e demais passivos circulantes se aproximam de seu valor justo registrado nas demonstrações financeiras. (ii) O valor justo de empréstimos bancários e outras dívidas financeiras, é estimado por meio dos fluxos de caixa futuro descontado utilizando taxas de juros de referência disponíveis para dívidas ou prazos semelhantes e remanescentes. Os principais valores contábeis e justos dos ativos e passivos e financeiros em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 estão demonstrados a seguir:

	Controladora		Consolidado		Classificação
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	
<b>Ativos financeiros</b>					
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)	2.980	2.980	-	-	(*)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	76.407	76.407	80.323	80.323	(*)
Recebíveis de clientes (Nota 5)	272.040	272.040	506.041	506.041	(**)
Instrumentos debênture conversível (Nota 10)	-	-	324.359	324.359	(**)
Mútuo a receber (Nota 17.1)	55.109	55.109	55.109	55.109	(**)

	Controladora		Consolidado		Classificação
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	
<b>Passivo financeiro</b>					
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	700.830	466.822	634.514	419.438	(**)
Debêntures (Nota 10)	57.880	53.708	350.523	317.417	(**)
Fornecedores	73.189	73.189	15.561	15.561	(**)
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 13)	32.586	32.586	44.215	44.215	(**)
Mútuo a pagar (Nota 17.1)	4.985	4.985	4.985	4.985	(**)

	Controladora		Consolidado		Classificação
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	
<b>Ativos financeiros</b>					
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)	17.650	17.650	8.951	8.951	(*)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	333.640	333.640	407.179	407.179	(*)
Participação de capital	156.869	156.869	156.869	156.869	(**)
Recebíveis de clientes (Nota 5)	1.203.990	1.203.990	1.070.983	1.070.983	(**)
Instrumentos debênture conversível (Nota 10)	-	-	324.359	324.359	(**)
Mútuo a receber (Nota 17.1)	126.593	126.593	126.593	126.593	(**)

	Controladora		Consolidado		Classificação
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	
<b>Passivo financeiro</b>					
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	1.481.496	1.111.380	1.398.755	1.022.430	(**)
Debêntures (Nota 10)	122.415	53.340	98.739	98.739	(**)
Fornecedores	121.419	121.419	362.740	362.740	(**)
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 13)	349.786	349.786	4.985	4.985	(**)
Mútuo a pagar (Nota 17.1)	-	-	4.985	4.985	(**)

(\*) Valor justo por meio do resultado; (\*\*) Custo amortizado. a. *Risco de aceleração de dívida*: Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia possui 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. Conforme nota explicativa 9, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia excedeu uma cláusula restritiva de *covenants* e negociou junto ao credor a obtenção do consentimento (*walven*) para manter a liquidação dos empréstimos nos prazos originalmente contratados. (iii) *Gestão do capital social*: A Companhia inclui dentro da estrutura de dívida líquida: empréstimos e financiamentos, debêntures menos disponibilidades (caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários):

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	700.830	634.514	1.519.058	1.398.755
Debêntures (Nota 10)	57.880	350.523	122.415	484.863
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários (Nota 4.1 e 4.2)	(76.407)	(80.323)	(373.364)	(416.130)
Dívida líquida	682.303	904.714	1.268.109	1.467.488
Patrimônio líquido	1.537.007	1.951.187	1.537.033	1.951.996

(iv) *Análise de sensibilidade*: A análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 descreve os riscos que podem gerar variações materiais no resultado da Companhia, nos termos determinados pela CVM por meio da Instrução 475/08, a fim de apresentar 10%, 25% e 50% de apreciação/depreciação na variável de risco considerada. Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia possui os seguintes instrumentos financeiros: a) Aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos e debêntures indexados ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI); b) Empréstimos e financiamentos indexados à Taxa Referencial (TR) e CDI, e debêntures indexados ao CDI e Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA); c) Contas a receber e obrigações por compra de imóveis, indexados ao Índice Nacional de Construção Civil (INCC) e Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M). Para a análise de sensibilidade do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 14,32% TR a 1,96% INCC a 5,92% IPCA a 4,26% IGP-M -1,04%. 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 2025. Os efeitos no patrimônio líquido são basicamente os mesmos do resultado.

Operação	Risco	I			II			III		
		Alta	Alta	Alta	Queda	Queda	Queda	Alta	Alta	Alta
		50%	25%	10%	50%	25%	10%	50%	25%	10%
Aplicações financeiras	Alta/queda do CDI	13.049	6.524	2.610	(6.524)	(2.610)	(2.495)	-	-	-
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do CDI	67.661	33.831	13.532	(33.831)	(13.532)	(2.495)	-	-	
Debêntures	Alta/queda do CDI	396	198	79	(198)	(79)	(2.495)	-	-	
<b>Efeito líquido da variação do CDI</b>		<b>81.106</b>	<b>40.553</b>	<b>16.221</b>	<b>(40.553)</b>	<b>(16.221)</b>	<b>(7.484)</b>			
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do TR	2.930	1.465	586	(1.465)	(586)	(2.495)	-	-	
<b>Efeito líquido da variação do TR</b>		<b>2.930</b>	<b>1.465</b>	<b>586</b>	<b>(1.465)</b>	<b>(586)</b>	<b>(2.495)</b>			
Debêntures	Alta/queda do IPCA	2.374	1.187	475	(1.187)	(475)	(2.495)	-	-	
<b>Efeito líquido da variação do IPCA</b>		<b>2.374</b>	<b>1.187</b>	<b>475</b>	<b>(1.187)</b>	<b>(475)</b>	<b>(2.495)</b>			
Clientes	Alta/Queda do INCC	35.791	17.896	7.158	(17.896)	(7.158)	-	-	-	
Obrigações por compra de imóveis	Alta/Queda do INCC	7.516	3.758	1.503	(3.758)	(1.503)	-	-	-	
Empréstimos e Financiamentos	Alta/Queda do INCC	31.232	15.616	6.246	(15.616)	(6.246)	-	-	-	
<b>Efeito líquido da variação do INCC</b>		<b>74.539</b>	<b>37.270</b>	<b>14.907</b>	<b>(37.270)</b>	<b>(14.907)</b>				
Contas a Receber	Alta/queda do IGP-M	(6.342)	(3.171)	(1.268)	6.342	3.171	1.268	-	-	
<b>Efeito líquido da variação do IGP-M</b>		<b>(6.342)</b>	<b>(3.171)</b>	<b>(1.268)</b>	<b>6.342</b>	<b>3.171</b>	<b>1.268</b>			

**17. Partes relacionadas**

17.1. **Saldos com partes relacionadas**: As transações entre a controladora e as empresas relacionadas são realizadas em condições e preços estabelecidos entre as partes.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
<b>Contas correntes</b>				
Ativo				
Conta corrente (a):				
Controladas em conjunto	59.061	5.063	41.176	27.694
Condomínios, consórcios (b)	14.722	13.546	14.722	14.045
Mútuo a receber (c) (Nota 17.1.a)	55.109	55.109	126.593	126.593
Dividendos a receber	13.851	11.915	-	-
	142.743	85.633	182.491	168.332
Circulante	87.634	30.524	55.898	41.739
Passivo	55.109	55.109	126.593	126.593
Conta corrente (a):				
Controladas (d)	(139.321)	(381.701)	-	-
Controladas em conjunto	(110)	(110)	(110)	(109)
Coligadas	(13)	(13)	(68.381)	(34.013)
Mútuo a pagar (c) (Nota 16.1.a)	(4.985)	(4.985)	(4.985)	(4.985)
	(144.429)	(386.809)	(73.476)	(39.107)
Circulante	(144.429)	(386.809)	(73.476)	(39.107)
Não circulante	-	-	-	-

(a) A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, baseados na formação de condomínios e/ou consórcios. A estrutura de administração desses empreendimentos e a 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 demandem administração conjunta de valores reciprocamente devidos pelas partes envolvidas e, consequentemente, o controle de movimento de valores reciprocamente concedidos, que se compõem no momento de encerramento da conta corrente. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos, nos quais se encontram aplicados os recursos, é de 24 a 30 meses. A Companhia recebe uma remuneração pela administração destes empreendimentos. (b) Refere-se a transações entre a líder do consórcio, parceiros e condomínios. (c) Os mútuos da Companhia com suas controladas, demonstrados abaixo, ocorrem em função da necessidade de caixa destas controladas para o desenvolvimento das suas respectivas atividades. Os negócios e operações com partes relacionadas são realizados com base em condições estritamente comutativas e adequadas de modo a preservar os interesses de ambas as partes envolvidas no negócio. (d) A Controladora, no exercício de 2024, possuía o montante à receber de suas controladas de R\$229.360 (Nota 5 (a)). Esse montante refere-se a prestação de serviço para as controladas do grupo. Para o saldo consolidado não há esse efeito já que o montante é eliminado através do processo de consolidação. Em 2025 não há saldo desta natureza. A composição, a natureza e as condições dos saldos de mútuos a receber e a pagar da Companhia são demonstrados a seguir:

	Controladora		Consolidado		Taxa de Juros	Natureza
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024		
Lagunas - Tembok Planej. e Desenv. Imob. Ltda.	6.630	6.630	6.630	6.630	12% a.a.	Construção + IGPM
Manhattan Residencial I	409	409	409	409	10% a.a.	+ TR
Target Offices & Mail - SPE Yogo Part. Emp.	37.948	37.948	37.948	37.948	12% a.a.	Construção + IGPM
REC Maguta	10.122	10.122	81.606	81.606	10% a.a.	Gestão de Prop. + CDI
<b>Total a receber</b>	<b>55.109</b>	<b>55.109</b>	<b>126.593</b>	<b>126.593</b>		
Dubai Residencial	1.122	1.122	1.122	1.122	6% a.a.	Construção
Parque Árvores	1.398	1.398	1.398	1.398	6% a.a.	Construção
Parque Águas	2.465	2.465	2.465	2.465	6% a.a.	Construção
<b>Total a pagar</b>	<b>4.985</b>	<b>4.985</b>	<b>4.985</b>	<b>4.985</b>		

As explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação as divulgações existentes na Nota 18 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2025. Operações comerciais: No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 houve comercialização de unidades à Administração atual em R\$645 (R\$3.816 em 31 de dezembro de 2024), o saldo total a receber das operações comerciais realizadas é de R\$ 6.880 (R\$7.599 em 31 de dezembro de 2024). 17.2 **Avalis, garantias e fianças**: As operações financeiras das controladas possuem garantias de aval ou fiança na proporção da participação da Companhia no capital social de tais sociedades, no montante de R\$768.502 em 31 de dezembro de 2025 (R\$923.956 em 31 de dezembro de 2024), desse total R\$262.768 são garantias com cessão de recebíveis (R\$238.717 em 31 de dezembro de 2024). A Companhia não possui nenhum direito de recompra sobre a sua cessão de recebíveis.

**18. Receita operacional líquida**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receita operacional bruta				
Incorporação e vendas de imóveis, permuta e prestação de serviços de construção	15.732	77.502	591.452	937.168
Venda de terrenos	30.000	-	64.041	113.603
Reversão (constituição) de provisão para perdas esperadas e distratos (nota 5)	(12.846)	(19.743)	(16.293)	(6.279)
Impostos sobre vendas de imóveis e serviços	(2.990)	(5.719)	(19.508)	(32.140)
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>29.896</b>	<b>52.040</b>	<b>619.692</b>	<b>1.012.352</b>

**19. Custos e despesas por natureza**

Estão representadas por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Custo de construção	(6.254)	(5.850)	(392.571)	(490.718)
Custo de terrenos	(1.345)	(64.672)	(124.296)	(175.007)
Custo de incorporação	(153)	(180)	(12.120)	(19.215)
Encargos financeiros capitalizados	9	(19.125)	(27.159)	(161.386)
Manutenção/garantia	130	242	2.804	123
Custo venda de terrenos	(60.710)	-	(131.150)	(212.147)
<b>Total custo de incorporação e venda de imóveis</b>	<b>(87.457)</b>	<b>(97.619)</b>	<b>(818.719)</b>	<b>(1.066.679)</b>
Despesas com marketing de produto	(1.253)	(699)	(6.400)	(7.823)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	(975)	(4.318)	(9.222)	(21.318)
Despesas com marketing institucional e Customer Relationship Management (CRM)	(3)	(24)	(4.333)	(4.333)



**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 2025 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 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas financeiras adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS") aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. **Base para opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas:** Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. **Ênfase: Reconhecimento de receita:** Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, essas demonstrações foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Desta forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto. **Principais Assuntos de Auditoria (PAA):** Principais assuntos de auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

**Reconhecimento do resultado de incorporação imobiliária**

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.1, a Companhia reconhece os resultados de incorporação imobiliária durante o andamento da obra com base no método da percentagem completada (*Percentage of Completion - "POC"*) de acordo com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15).

**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;

**Reconhecimento do resultado de incorporação imobiliária**

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**

- 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, custos incorridos e saldo a gastar;
- 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 2025, 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. **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 2026



**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

