

GAFISA S.A.

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2025

GAFISA S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2025

Conteúdo

Relatório da Administração

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras
individuais e consolidadas

Balancos patrimoniais individuais e consolidados

Demonstrações individuais e consolidadas do resultado

Demonstrações individuais e consolidadas do resultado abrangente

Demonstrações individuais e consolidadas das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações individuais e consolidadas dos fluxos de caixa – método indireto

Demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e
consolidadas



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2025



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.

Receita Op. Líq.
R\$ 109 MM

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

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**



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO



Ao longo 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 objetivo 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 da nossa 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 Delfim 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.



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

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 IDiversa B3, revisou sua Matriz de Materialidade e foi novamente re-certificada no Índice de Sustentabilidade Empresarial ISE B3.

Com relação a gestão de despesas, a Companhia 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 imóvel em Ipanema, onde já desenvolvemos e aprovamos um projeto com VGV potencial de R\$ 260 milhões, avançando de forma concreta na execução do nosso plano estratégico de requalificação do portfólio. Essa iniciativa reflete a combinação entre aquisições seletivas e disciplinadas, com foco em projetos com curto prazo de lançamento, e a alienação de ativos que 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 na margem a apropriar acima de 30%, quanto na perenidade que esse segmento proporciona nos anos que seguirão. O foco geográfico nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro também se demonstraram eficientes e estratégicos 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



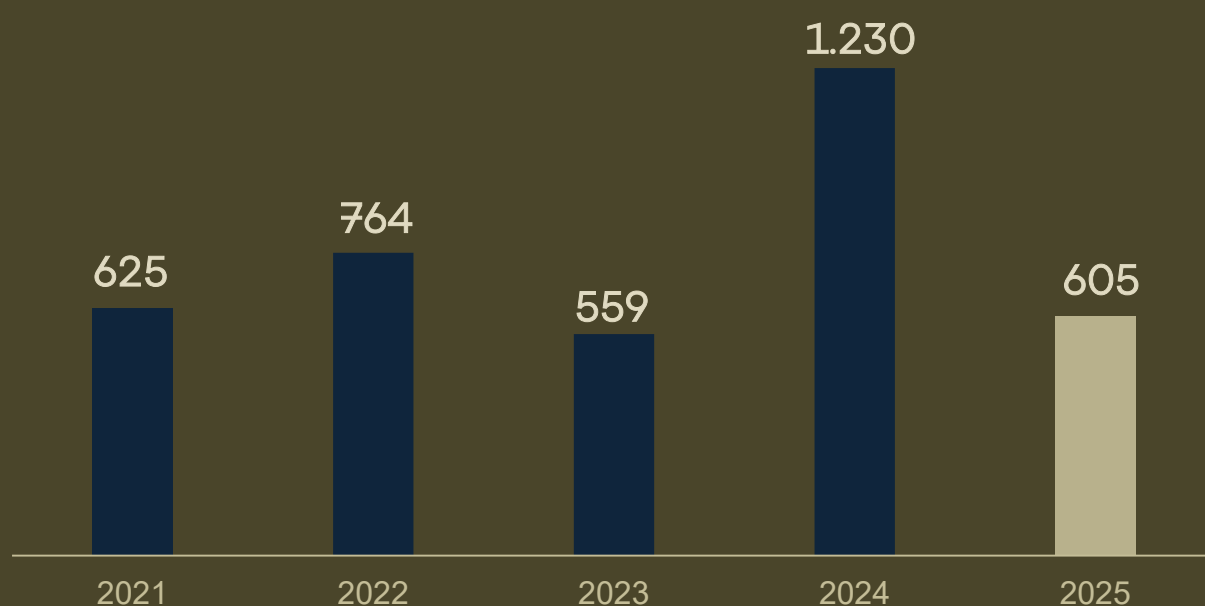
EMPREENDIMENTOS CONCLUÍDOS

VGV 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.

VGV Concluído (R\$ milhões)



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



Consolação

VGv: R\$ 134 MM

439 unidades

% Vendido: 96%





Tonino Lamborghini

APARTMENTS SAN PAOLO

Jardins

VGv: R\$ 246 MM

118 unidades

% Vendido: 88%

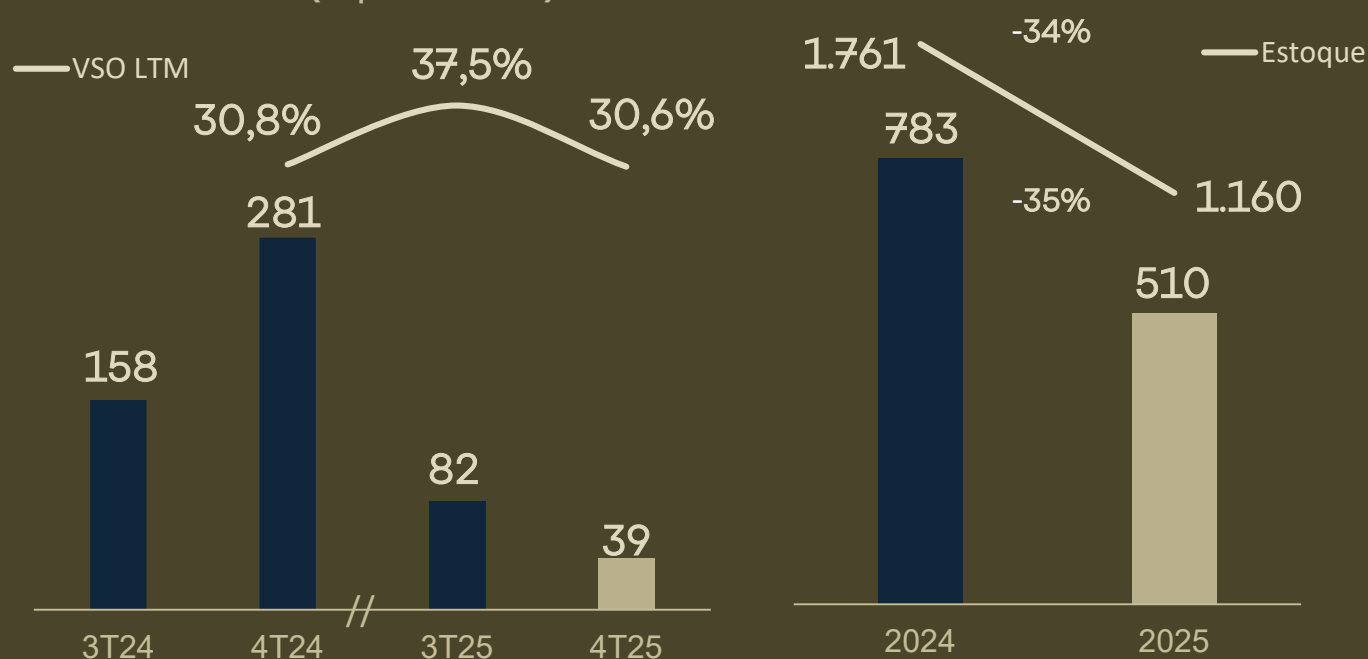
VENDAS BRUTAS

VSO LTM **30,6%**



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.

Vendas Brutas (R\$ milhões)



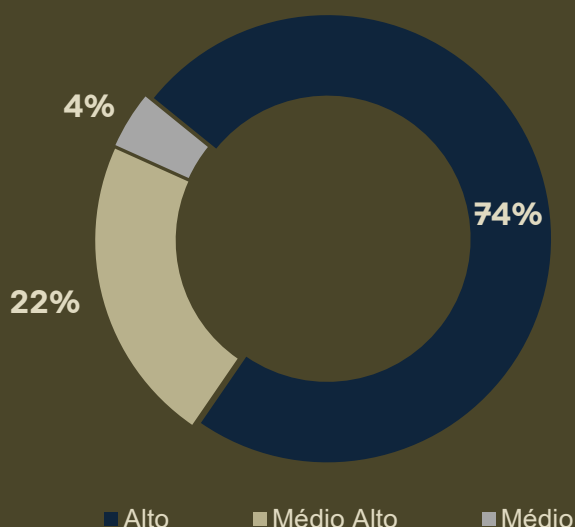
R\$ mil	4T25	3T25	T/T (%)	4T24	A/A (%)	2025	2024	A/A (%)
Vendas Brutas	39.157	81.727	-52,1%	280.764	-86,1%	510.076	783.274	-34,9%
VSO LTM (%)	30,6%	37,5%	-6,9 p.p.	30,8%	-0,2 p.p.	30,6%	30,8%	-0,2 p.p.



VENDAS BRUTAS

74% ALTO PADRÃO (YTD)

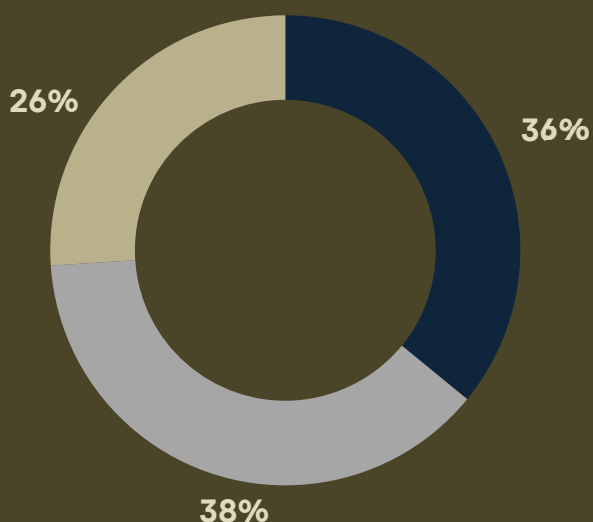
Perfil de Vendas Brutas (YTD)



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.

Vendas Brutas por Estágio de Obra (YTD)

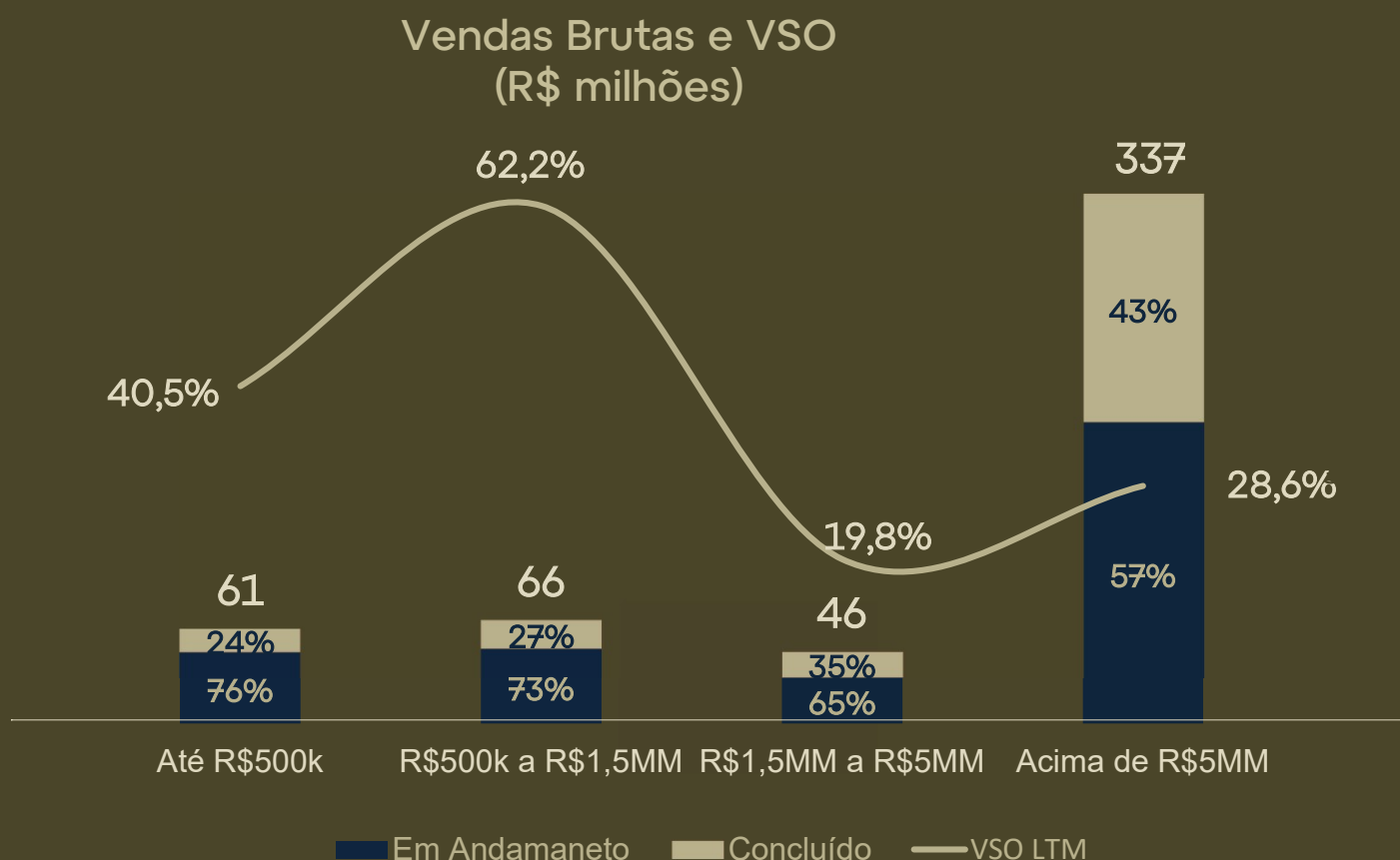


- Em andamento
- Concluído
- Lançamento

VENDAS BRUTAS 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, os 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.



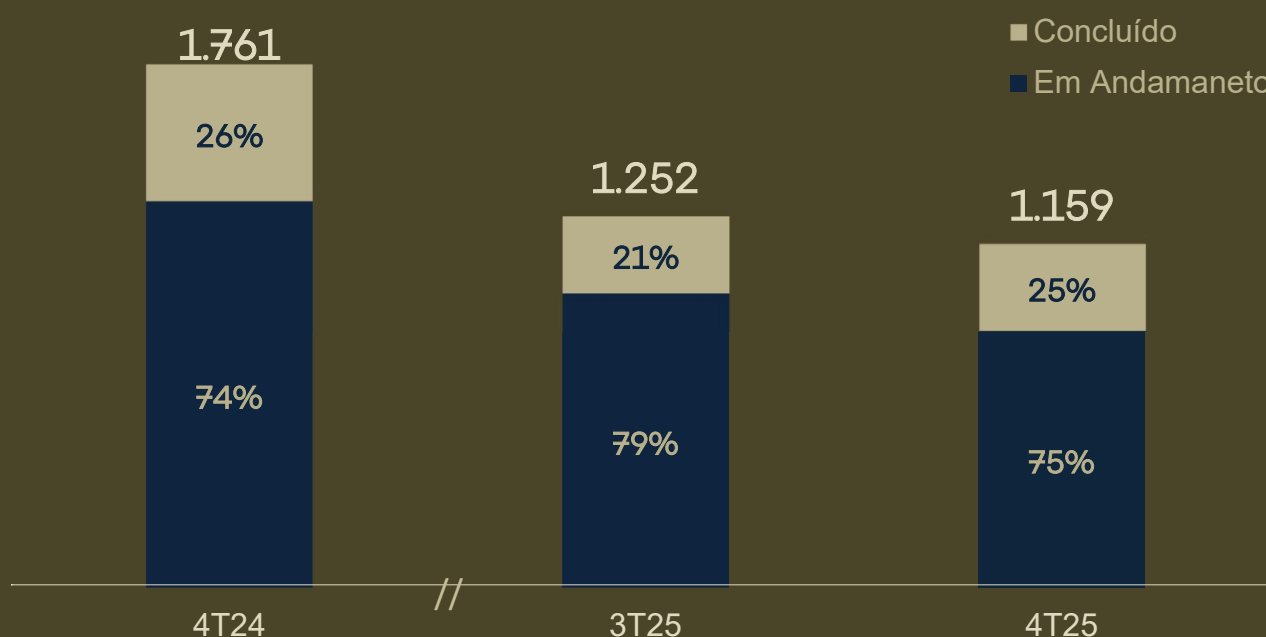
ESTOQUE

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 Icaraí, localizado em Niterói (RJ).

Estoque VGV (R\$ milhões)



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%	786.013	1.243.019	-36,8%
Rio de Janeiro	373.129	464.555	-19,7%	518.059	-28,0%	754.451	518.059	-28,0%

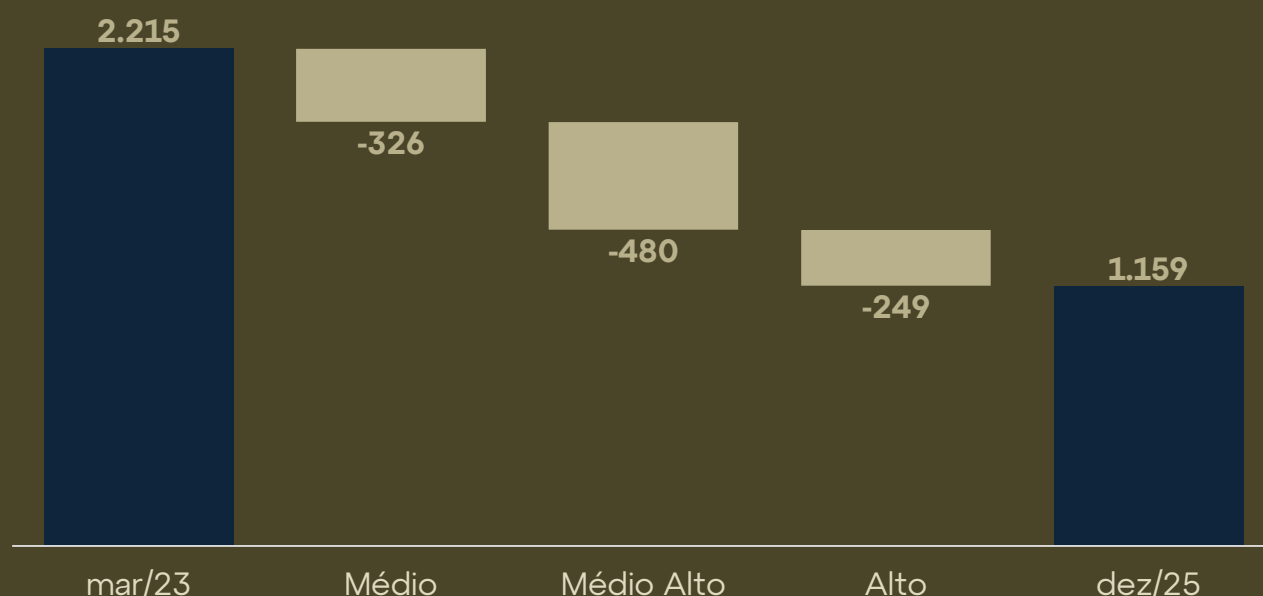
ESTOQUE

73% ALTO PADRÃO

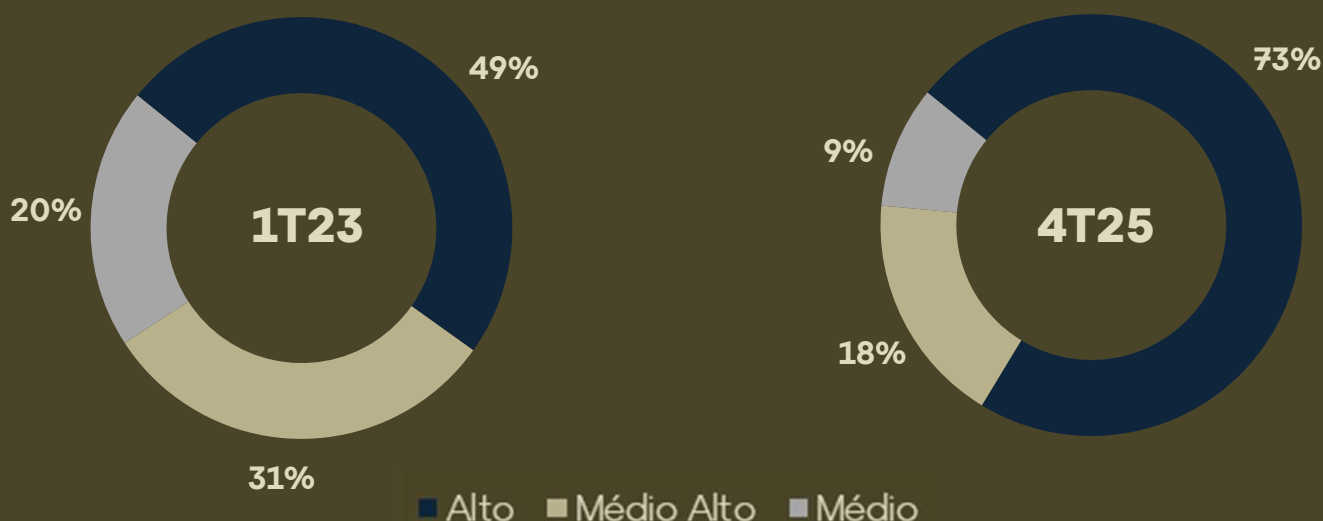


Como resultado da execução do plano estratégico iniciado no 1T23, a Companhia passou a concentrar sua atuação em empreendimentos de alto padrão e promoveu a requalificação do portfólio, com foco na venda forte de ativos dos segmentos médio e médio-alto. Nesse período, o estoque reduziu para R\$ 1,2 bilhão,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

Evolução do Estoque (R\$ milhões)



Perfil de Estoque



OBRAS EM ANDAMENTO

R\$ 2,7 bi VGV



Allard Oscar Freire - SP | R. Oscar Freire



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 | R. Martins



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

| Av. Sabiá



O empreendimento Vinci Moema reúne arte, arquitetura e gastronomia. Localizado no coração de Moema. Assinado por Aflalo & 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

| R. Otaviano Tarquínio de Sousa



No Campo Belo, o Invert reúne arquitetura internacional do Triptyque Architecture, interiores assinados pelo Architects Office e paisagismo de Eduardo Mera. Uma verdadeira floresta urbana com lazer elevado, que se configura como um oásis em meio à cidade, em um bairro em constante valorização.



Evolve Vila Mariana - SP | R. Manuel de Paiva



O Evolve Vila Mariana apresenta arquitetura contemporânea Königsberger Vannucchi, com design moderno e integrado ao entorno. Os interiores, da Basiche Arquitetos Associados, priorizam conforto e funcionalidade e o paisagismo da Mera Arquitetura Paisagística valoriza o bem-estar com áreas verdes.



We Sorocaba - RJ | R. Sorocaba



O We Sorocaba é um empreendimento residencial de arquitetura moderna e diferenciada, assinado por profissionais renomados, oferecendo sofisticação e funcionalidade. Localizado em uma das ruas silenciosas de Botafogo, une conveniência e fácil mobilidade, em uma região cercada por arte, cultura, gastronomia e lazer, proporcionando uma atmosfera vibrante e singular.



Canto - RJ | R. Franciso Otaviano



O Canto é composto por três produtos: Canto Mar, com unidades amplas e vista para o mar. Canto Rio, com studios e gardens; e Canto Casa, com proposta mais intimista com apartamentos gardens e duplex. A paisagem é protagonista, com integração ao cenário do Arpoador e vistas para o mar e cidade, oferecendo bem-estar e conexão com a natureza.



EMPREENHIMENTOS CONCLUÍDOS

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



Flow By Gafisa

| R. Nestor Pestana



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

| Al. Jaú



Com arquitetura arrojada e contemporânea, o Tonino Lamborghini traz a identidade inconfundível da grife italiana, com projeto assinado por Aflalo & Gasperini. Os interiores, desenvolvidos por Carlos Rossi e o paisagismo da Mera Arquitetura complementa o projeto com elegância e bem-estar. Localizado no coração do Jardins, uma região exclusiva e uma das regiões mais nobres da cidade.





DESEMPENHO FINANCEIRO



RECEITA LÍQUIDA E RESULTADO

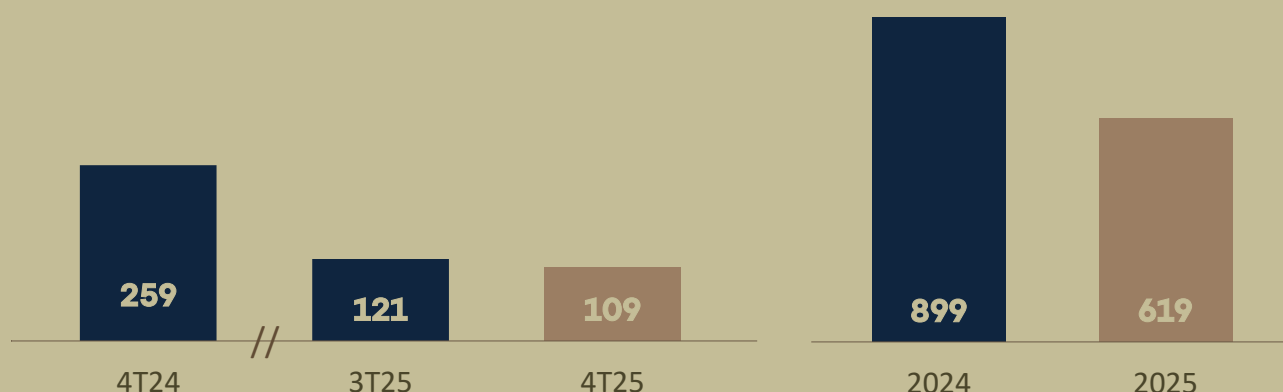
R\$ 109 MM

Receita Operacional Líquida



No quarto trimestre, a receita operacional líquida registrou R\$ 109 milhões, totalizando R\$ 619 milhões no ano. O lucro bruto ajustado foi de R\$ 2 milhões, líquido de efeitos não recorrentes. Os efeitos não recorrentes são oriundos principalmente das vendas de terrenos e ativos não aderentes à estratégia da companhia, que por outro lado proporcionaram benefícios financeiros relevantes, entrada de recursos, a redução do endividamento, dos custos financeiros atrelados e das despesas com manutenção.

Receita Operacional Líquida (R\$ milhões)



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) Bruto	(152.798)	(24.154)	532,6%	32.297	-573,1%	(199.027)	44.217	-550,1%
(-) Custo Financeiro	(50.036)	(25.981)	92,6%	(47.859)	4,5%	(161.386)	(169.715)	-4,9%
Lucro (Prejuízo) Bruto Ajustado	(102.762)	1.827	-5724,6%	80.156	-228,2%	(37.641)	213.932	-117,6%
Lucro Bruto Ajustado Recorrente	2.419	1.827	32,4%	80.798	-97,0%	67.103	213.932	-68,6%

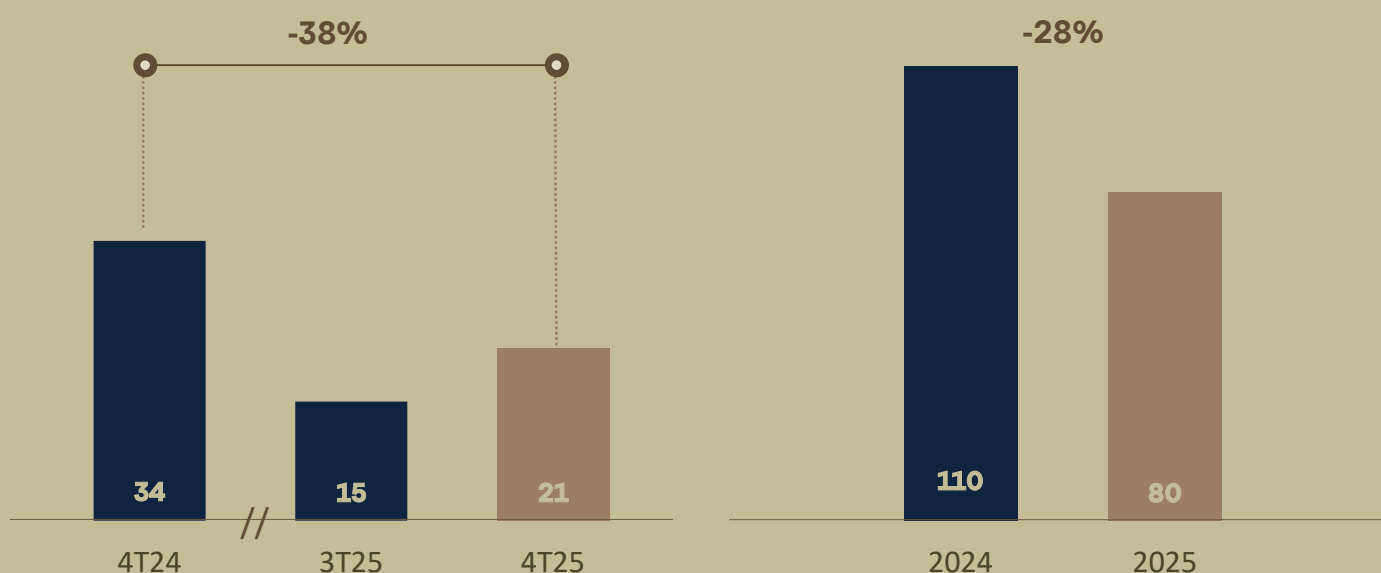
DESPESAS G&A

-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.

Despesas G&A (R\$ milhões)



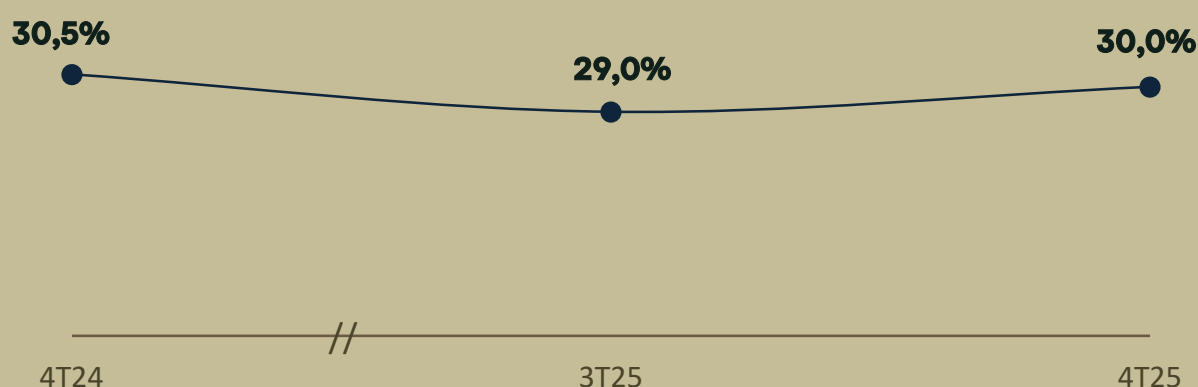
R\$ mil	4T25	3T25	T/T (%)	4T24	A/A (%)	2025	2024	A/A (%)
Receita Operacional Líquida	109.728	120.832	-9,2%	258.786	-57,6%	619.692	1.012.352	-38,8%
Vendas Brutas	39.157	80.501	-51,4%	280.764	-86,1%	510.076	783.273	-34,9%
Despesas com Vendas	(2.383)	(3.298)	-27,7%	(9.508)	-74,9%	(20.221)	(33.915)	-40,4%
% 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	6,09%	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

30% Margem a apropriar
(4T25)



Margem a apropriar



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 (%)
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.

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

ENDIVIDAMENTO

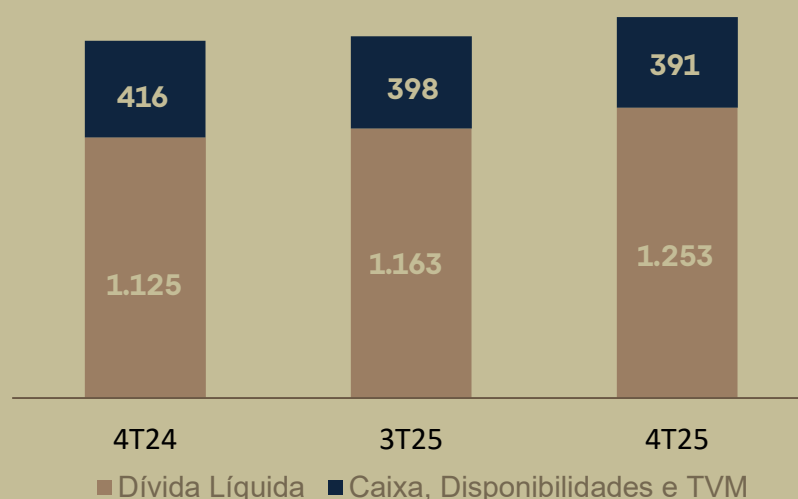
R\$ 50 MM Emissão de Debêntures (4T25)



No quarto trimestre, a dívida total aumentou 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 (%)
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	-0,6%	1.114.799	5,6%
Dívida Total = (A)	1.603.910	1.561.017	2,7%	1.541.496	4,0%
Caixa, Disponibilidades e TVM** (B)	351.290	397.821	-11,7%	416.130	-15,6%
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 Liq.) / (PL)	81,5%	58,5%	23,0 p.p.	57,7%	23,8 p.p.

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

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



CRONOGRAMA DA DÍVIDA

As entregas previstas até 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 53% 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	0	0	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%



EBITDA

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%	(544.55)	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 Terreno	67.109	-	-	-	-	67.109	98.544	-31,9%
EBITDA Ajustado ¹	(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.



ESG[△]

ESG[△]

Em 2025, reforçamos nosso compromisso com a agenda ESG, consolidando práticas e resultados que fortalecem a integração da sustentabilidade ao modelo de negócios. O ano foi marcado por conquistas relevantes nos temas ambiental, social e de governança, refletindo evolução mensurável de desempenho e transparência.

No pilar ambiental, mantivemos 100% das nossas operações — incorporação, escritórios e construção — certificadas na ISO 14001, principal referência internacional em sistemas de gestão ambiental. Operamos com um modelo estruturado de identificação e controle de riscos e aspectos ambientais, assegurando conformidade regulatória e reduzindo nossa exposição a passivos. Integramos critérios ambientais à governança e aos processos operacionais, fortalecendo a disciplina na execução dos empreendimentos, ampliando a previsibilidade das operações e promovendo ganhos contínuos de eficiência.

Na agenda climática, avançamos em nossa performance no questionário do CDP, evoluindo para o score B-. Submetemos, pela primeira vez, nosso inventário de emissões de gases de efeito estufa à verificação externa independente, reforçando a confiabilidade das informações reportadas e o alinhamento às melhores práticas internacionais.

ESG[△]

No âmbito social, 2025 marcou a entrada inédita da Gafisa no Índice IDiversa B3, reconhecimento que demonstra os avanços da companhia na promoção da diversidade, equidade e inclusão. Seguimos atuando com ações de sensibilização e fortalecimento de uma cultura que valoriza a pluralidade, o respeito e a colaboração em todos os níveis hierárquicos. Esses esforços reforçam nosso compromisso com um ambiente de trabalho mais inclusivo e com a valorização de todos os colaboradores.

A solidez da nossa governança e da agenda ESG foi novamente reconhecida com a manutenção da Gafisa, pelo terceiro ano consecutivo, no Índice de Sustentabilidade Empresarial (ISE) da B3. Referência no mercado brasileiro, o ISE avalia empresas com critérios rigorosos de governança, gestão de riscos, transparência e responsabilidade socioambiental. A permanência no índice reforça a consistência da nossa evolução e evidencia a maturidade e robustez das nossas práticas ESG.

Os avanços alcançados ao longo do ano demonstram que a agenda ESG segue integrada à estratégia da companhia, orientando decisões, fortalecendo processos e contribuindo para a criação de valor sustentável para todos os nossos públicos.



IDIVERSA B3



GOVERNANÇA

 **Gafisa**

alland



GOVERNANÇA

A empresa conta com 44% de mulheres em seu quadro, e entre elas, 34% ocupam posições de liderança, enquanto 30% dos homens estão em cargos similares.

CARGO	HOMENS	MULHERES	TOTAL	% HOMENS	% MULHERES
DIRETORIA EXECUTIVA	4	2	6	67%	33%
DIRETORIA	1	1	2	50%	50%
GERÊNCIA	18	17	35	51%	49%
CHEFIA/ COORDENAÇÃO	20	17	37	54%	46%
ESPECIALISTAS	6	6	12	50%	50%
PROFISSIONAIS	40	63	103	39%	61%
EQUIPE DE CAMPO	45	1	46	98%	2%
TÉCNICO	7	3	10	70%	30%
TOTAL	141	110	251	56%	44%



GOVERNANÇA

Em 2025, a Gafisa apresentou indicadores relevantes na proporção salarial Mulher x Homem, com destaque para níveis em que a relação se manteve acima da paridade. Na Diretoria Executiva, o índice foi de 1,29 tanto no salário-base quanto na remuneração, enquanto na Diretoria a proporção alcançou 1,84 no salário-base e 2,28 na remuneração. Também se destacaram os cargos de Especialistas (1,07 no salário-base e 1,25 na remuneração), Profissionais (1,01 e 1,03) e Técnico, que registrou evolução para 1,30 no salário-base e 1,36 na remuneração. Esses resultados refletem o fortalecimento da presença feminina em funções técnicas, especializadas e de liderança, em linha com as práticas de gestão de pessoas e governança da Companhia.

PROPORÇÃO SALARIAL (MULHER/ HOMEM)		2024		2025	
CARGO	SALÁRIO BASE	REMUNERAÇÃO	SALÁRIO BASE	REMUNERAÇÃO	
DIRETORIA EXECUTIVA	1,46	1,46	1,29	1,29	
DIRETORIA	1,87	1,87	1,84	2,28	
GERÊNCIA	0,94	0,96	0,98	0,94	
CHEFIA/ COORDENAÇÃO	0,90	0,95	0,93	0,90	
ESPECIALISTAS	1,01	1,00	1,07	1,25	
PROFISSIONAIS	1,02	0,98	1,01	1,03	
EQUIPE DE CAMPO	0,91	0,90	0,73	0,94	
TÉCNICO	1,23	1,05	1,30	1,36	



ESTRUTURA DE CAPITAL E EVENTOS SOCIETÁRIOS



ESTRUTURA DE CAPITAL E EVENTOS SOCIETÁRIOS

Ao longo de 2025, a Gafisa realizou eventos societários e operações financeiras relevantes, em linha com sua estratégia de fortalecimento da estrutura de capital e reforço de liquidez.

Em Assembleia Geral realizada em 29 de abril de 2025, foi aprovado o grupamento das ações da Companhia, na proporção de 20 ações para 1 ação, sem redução do capital social. A medida teve como objetivo adequar a estrutura acionária e contribuir para uma negociação mais eficiente das ações no mercado.

No âmbito da captação de recursos, a Companhia realizou operações relevantes no mercado de capitais. Em julho de 2025, foi homologado follow-on no montante de R\$ 88,7 milhões, com objetivo de reforçar o caixa, suportar as atividades operacionais e o fortalecer a estrutura patrimonial. Adicionalmente, em novembro de 2025, o Conselho de Administração aprovou novo aumento de capital, no valor de R\$ 58,3 milhões, com o objetivo de complementar a estrutura de capital e ampliar a base de recursos disponíveis para a execução da estratégia da Companhia.

Ainda em 2025, a Gafisa realizou a 19ª emissão de debêntures, no montante total de R\$ 50 milhões, distribuídas em duas séries, destinadas a investidores profissionais. Os recursos captados foram direcionados ao pagamento de custos e despesas futuras de natureza imobiliária, incluindo desenvolvimento, construção, reforma, manutenção e expansão de empreendimentos.

Como parte das iniciativas voltadas à melhoria da liquidez de suas ações, a Companhia contratou o BTG Pactual como formador de mercado, com o objetivo de estimular a negociação dos papéis, reduzir a volatilidade e contribuir para uma formação de preços mais eficiente no mercado secundário.

Em conjunto, os eventos societários e as operações financeiras realizados em 2025 refletem a atuação disciplinada da Administração na condução da estrutura de capital da Gafisa, com foco no reforço de caixa, na reorganização patrimonial e na melhoria da liquidez de seus valores mobiliários, em alinhamento com sua estratégia de longo prazo.

AUDITORES INDEPENDENTES

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

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES

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



ANEXOS



DRE CONSOLIDADA

R\$ MIL	4T25	3T25	T/T (%)	4T24	A/A (%)
Receita Líquida	109.728	120.832	-9,2%	359.596	-69,5%
Custos Operacionais	(262.526)	(144.986)	81,1%	(379.201)	-30,8%
Lucro (Prejuízo) Bruto	(152.798)	(24.154)	532,6%	(19.605)	679,4%
Despesas Operacionais	(214.626)	(47.155)	355,2%	36.524	-687,6%
Despesas com Vendas	(2.383)	(3.298)	-27,7%	(9.508)	-74,9%
Desp. Gerais e Administrativas	(21.111)	(14.559)	45,0%	(34.219)	-38,3%
Outras Desp. e Rec. Operacionais	(106.049)	(12.096)	776,7%	88.712	-219,5%
Depreciação e Amortização	(4.063)	(5.101)	-20,3%	(3.591)	13,1%
Equivalência Patrimonial	(81.020)	(12.101)	569,5%	(4.870)	1563,7%
Resultado Operacional	(367.424)	(71.309)	415,3%	16.919	-2271,7%
Receita Financeira	908	7.770	-88,3%	49.579	-98,2%
Despesa Financeira	(104.241)	(25.981)	301,2%	(68.834)	51,4%
Res. Líq. Antes de IR & CSLL	(470.757)	(89.520)	425,9%	(2.336)	20052,3%
IR & CSLL	(791)	(2.530)	-68,7%	(1.920)	-58,8%
IR & CSLL Diferidos	(8.850)	(65)	13515,4%	5.994	-247,6%
Res. Líquido Após IR & CSLL	(480.398)	(92.115)	421,5%	1.738	-27740,9%
Minoritários	(1)	(1)	0,0%	-	-
Lucro (Prejuízo) Consolidado do Período	(480.399)	(92.116)	421,5%	1.738	-27740,9%

BALANÇO PATRIMONIAL

R\$ MIL	4T25	3T25	T/T (%)	4T24	A/A (%)
ATIVO					
Caixa e equivalente de caixa e Títulos e Valores Mobiliários	208.289	213.602	-2,5%	246.859	-15,6%
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	873.587	949.512	-8,0%	812.755	7,5%
Imóveis a comercializar	1.171.759	1.298.355	-9,8%	1.461.901	-19,8%
Partes relacionadas	55.898	37.209	50,2%	41.739	33,9%
Instrumentos financeiros	-	-	-	324359	-
Demais ativos	199.288	397.741	-49,9%	309.135	-35,5%
Total do ativo circulante	2.508.821	2.896.419	-13,4%	3.196.748	-21,5%
Títulos e valores mobiliários	143.001	184.219	-22,4%	169.271	-15,5%
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	330.403	206.821	59,8%	258.228	28,0%
Imóveis a comercializar	260.404	399.256	-34,8%	368.756	-29,4%
Partes relacionadas	126.593	126.593	0,0%	126.593	0,0%
Instrumentos financeiros	156.869	156.869	0,0%	156.169	0,4%
Demais ativos	305.221	89.923	239,4%	172.589	76,8%
Investimentos em participações societárias	266.512	307.928	-13,4%	309.513	-13,9%
Propriedades para Investimentos	591.705	576.512	2,6%	499.552	18,4%
Imobilizado e intangível	38.362	39.472	-2,8%	44.248	-13,3%
Total do ativo não circulante	2.219.070	2.087.593	6,3%	2.104.919	5,4%
Total do ativo	4.727.891	4.984.012	-5,1%	5.301.667	-10,8%
PASSIVO					
Empréstimos e financiamentos e debentures	971.975	672.975	44,4%	1.289.510	-24,6%
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes	173.309	180.410	-3,9%	181.101	-4,3%
Fornecedores, impostos e contribuições a pagar e salários, encargos	351.747	218.157	61,2%	216.188	62,7%
Provisão para demandas judiciais e compromissos	80.789	79.909	1,1%	85.418	-5,4%
Partes relacionadas	73.476	43.122	70,4%	32.956	123,0%
Outras obrigações	359.696	343.137	4,8%	319.434	12,6%
Total do passivo circulante	2.010.992	1.537.710	30,8%	2.124.607	-5,3%
Empréstimos e financiamentos e Debêntures	631.936	888.042	-28,8%	594.107	6,4%
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes	176.477	179.951	-1,9%	181.639	-2,8%
Imposto renda e contribuição social diferido	61.338	54.540	12,5%	132.309	-53,6%
Provisão para demandas judiciais e compromissos	142.157	142.157	0,0%	131.446	8,1%
Outras obrigações	167.958	192.252	-12,6%	186.263	-9,8%
Total do passivo não circulante	1.179.866	1.456.942	-19,0%	1.225.764	-3,7%
Patrimônio líquido	1.537.033	1.989.360	-22,7%	1.951.996	-21,3%
Total do passivo e patrimônio líquido	4.727.891	4.984.012	-5,1%	5.302.367	-10,8%

FLUXO DE CAIXA

R\$ MIL	4T25	3T25	T/T (%)	4T24	A/A (%)
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(603.080)	(132.323)	355,8%	(110.801)	444,3%
Depreciação e amortização	15.498	11.487	34,9%	3.591	331,6%
Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos	260.096	194.129	34,0%	128.614	102,2%
Provisão para garantia	(3.039)	8.314	-136,6%	(202)	1404,5%
Provisão por contingências	38.056	30.264	25,7%	21.513	76,9%
Resultado de instrumentos financeiros	(7.566)	(7.566)	0,0%	(77.799)	-90,3%
Provisão (reversão) para devedores duvidosos	3.407	3.407	0,0%	13.760	-75,2%
Imóveis e terrenos destinados a venda	(782)	(12)	6416,7%	(6.687)	-88,3%
Propriedades para investimento avaliado a valor justo	(92.153)	(76.760)	20,1%	-	-
Provisão para multa por atraso de obras	4.225	4.225	0,0%	3.574	18,2%
Equivalência Patrimonial	84.864	3.844	2107,7%	4.870	1642,6%
Venda de Participação em SPEs Controladas	-	3.844	-100,0%	-	-
Atualização Fundo FIP Savana	(13.117)	(13.117)	0,0%	152.510	-108,6%
Créditos a receber ativos jurídicos	(63.011)	(45.051)	39,9%	-	-
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	(136.415)	(88.758)	53,7%	(232.198)	-41,3%
Imóveis a comercializar e terrenos destinados à venda	402.733	133.058	202,7%	67.488	496,7%
Demais ativos	(92.959)	(82.832)	12,2%	305.274	-130,5%
Despesas pagas antecipadamente	75	-	-	23	226,1%
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes	(12.953)	(2.377)	444,9%	(19.222)	-32,6%
Impostos e contribuições	109.053	26.852	306,1%	23.467	364,7%
Fornecedores	32.796	(20.884)	-257,0%	53.112	-38,3%
Salários, encargos sociais e participações	(2.126)	(1.539)	38,1%	(4.134)	-48,6%
Outras obrigações	(136.918)	(100.818)	35,8%	56.347	-343,0%
Operações com partes relacionadas	37.704	22.000	71,4%	(50.959)	-174,0%
Impostos Pagos	(9.718)	(8.927)	8,9%	(1.920)	406,1%
Geração de caixa e equivalentes de caixa nas atividades operacionais	(185.330)	(143.384)	29,3%	441.022	-142,0%
Atividades de investimento	(13.445)	(10.555)	27,4%	(10.010)	34,3%
Aplicação de títulos, valores mobiliários	(87.348)	(87.348)	0,0%	(39.461)	121,4%
Resgate de títulos e valores mobiliários, cauções e créditos	134.739	136.001	-0,9%	50.146	168,7%
Geração (utilização) de caixa nas atividades de investimento	33.946	38.098	-10,9%	675	4929,0%
Captação de empréstimos financiamentos e debêntures	759.646	339.351	123,9%	(8.948)	-8589,6%
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures - principal	(706.144)	(307.101)	129,9%	92.453	-863,8%
Aumeto de capital e Adiantamento para aumento de Capital	115.806	88.592	30,7%	-	-
Despesas com emissão de ações CVM	(9.225)	-	-	-	-
Geração (utilização) de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos	160.083	120.842	32,5%	83.505	91,7%
Aumento / (redução) líquida em caixa e equivalentes de caixa	8.699	15.556	-44,1%	-	-
No início do período	8.951	8.951	0,0%	(54.761)	-116,3%
No final do período	17.650	24.507	-28,0%	55.121	-68,0%
Aumento / (redução) líquida e caixa e equivalentes de caixa	8.699	15.556	-44,1%	360	2316,4%



FALE COM O RI

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

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Examinamos as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, da Gafisa S.A. (“Companhia”) e suas controladas, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 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). Este método é realizado utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual pelas vendas contratadas. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

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

Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- Avaliação do ambiente de controle interno, no que tange ao processo orçamentário adotado pela Companhia;
- Avaliação da exatidão e integridade das informações utilizadas nos cálculos apresentados pela Companhia;
- Inspeção física dos empreendimentos, em base amostral, bem como a comparação de informações contábeis e gerenciais da obra;
- Obtenção dos orçamentos analíticos, em base amostral, e declaração formal da Administração sobre a revisão do saldo a gastar;
- Teste documental, em base amostral, sobre a base de vendas, distratos, 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;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

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

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

São Paulo, 26 de março de 2026.

Balancos patrimoniais - Ativo
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	31/12/2024
Circulante					
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
Total do ativo circulante		425.815	1.083.637	2.508.821	3.196.748
Não circulante					
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
		578.317	438.218	1.322.491	1.252.306
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	499.552
Imobilizado		3.171	4.406	16.915	21.944
Intangível		429	1.264	21.447	22.304
		2.152.407	2.478.315	896.579	853.313
Total do ativo não circulante		2.730.724	2.916.533	2.219.070	2.105.619
Total do ativo		3.156.539	4.000.170	4.727.891	5.302.367

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Gafisa S.A.

Balanços patrimoniais - Passivo

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	9	367.763	423.019	955.135	849.150
Debêntures	10	4.826	345.470	16.840	440.361
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes	13	9.194	30.015	173.309	181.101
Fornecedores de materiais e serviços		73.189	14.912	121.419	88.269
Impostos e Contribuições a pagar		71.003	39.637	220.764	121.430
Salários, encargos sociais e participações		3.907	1.015	9.564	6.488
Provisão para demandas judiciais e compromissos	12	64.533	74.946	80.789	85.418
Partes relacionadas	17.1	144.429	386.809	73.476	39.107
Outras obrigações	11	288.582	261.340	359.696	313.283
Total do passivo circulante		1.027.426	1.577.163	2.010.992	2.124.607
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	9	333.067	211.495	526.361	549.605
Debêntures	10	53.054	5.053	105.575	44.502
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes	13	23.392	14.200	176.477	181.639
Imposto renda e contribuição social diferido	15	13.206	81.927	61.338	132.309
Provisão para demandas judiciais e compromissos	12	142.156	131.447	142.157	131.446
Outras obrigações	11	27.231	27.698	167.958	186.263
Total do passivo não circulante		592.106	471.820	1.179.866	1.225.764
Patrimônio líquido					
Capital social	14.1	2.145.118	1.701.599	2.145.118	1.701.599
Adiantamento para futuro aumento de capital		27.994	-	27.994	-
Ações em tesouraria	14.1	(2.632)	(2.632)	(2.632)	(2.632)
Reserva de capital e de outorga de opções de ações		(9.225)	327.835	(9.225)	327.835
Prejuízos Acumulados		(79.706)	(35.038)	(79.706)	(35.038)
Resultado do período		(544.542)	(40.577)	(544.542)	(40.577)
		1.537.007	1.951.187	1.537.007	1.951.187
Participação de acionistas não controladores		-	-	26	809
Total do patrimônio líquido		1.537.007	1.951.187	1.537.033	1.951.996
Total do passivo e patrimônio líquido		3.156.539	4.000.170	4.727.891	5.302.367

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Gafisa S.A.

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	31/12/2024
Operações continuadas					
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		(57.561)	(45.579)	(199.027)	(54.327)
(Despesas)/receitas operacionais 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					
Receitas financeiras	20	(94.580)	(88.018)	(219.689)	(158.394)
Prejuízo do exercício	20	16.918	185.141	31.179	213.249
		(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	(40.857)	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					
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					
De operações continuadas	23	(67,89)	(7,00)		
	23	(67,89)	(7,00)		
Prejuízo diluído por lote de mil ações - Em Reais					
De operações continuadas	23	(67,89)	(7,00)		
	23	(67,89)	(7,00)		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Gafisa S.A.

Demonstração do Resultado Abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
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

Gafisa S.A.

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 outorga de ações	Reservas de lucros	Adiantamento para futuro aumento de capital	Prejuízos acumulados	Total controladora	Participação de acionistas não controladores	Total consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2023	1.416.172	(2.632)	327.830	-	-	(35.038)	1.706.332	958	1.707.290
Aumento de capital	200.648	-	-	-	-	-	200.648	-	200.648
Programa de opção de ações	-	-	5	-	-	-	5	-	5
Prejuízo do exercício antes dos Impostos	-	-	-	-	-	(40.577)	(40.577)	-	(40.577)
Constituição de Reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos em 30 de setembro de 2024	1.616.820	(2.632)	327.835	-	-	(75.615)	1.866.408	958	1.867.366
Saldos em 31 de dezembro de 2024	1.701.599	(2.632)	327.835	-	-	(75.615)	1.951.187	809	1.951.996
Aumento de capital	14.1 443.519	-	(327.835)	-	27.994	(4.091)	139.587	-	139.587
Despesas com emissão de ações CVM	-	-	(9.225)	-	-	-	(9.225)	-	(9.225)
Prejuízo líquido do período	14.1 -	-	-	-	-	(544.542)	(544.542)	-	(544.542)
Redução de participação de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	(783)	(783)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	2.145.118	(2.632)	(9.225)	-	27.994	(624.248)	1.537.007	26	1.537.033

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

Notas	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Atividades operacionais				
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
Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos	81.072	74.878	260.096	288.997
Provisão para garantia	11	(130)	(3.039)	(124)
Provisão para demandas judiciais e compromissos	12	33.995	37.060	38.056
Atualização de instrumentos financeiros ativos	20	(7.566)	(167.200)	(7.566)
Provisão para perdas esperadas em créditos e distratos	5	2.091	19.743	3.407
Imoveis e terrenos destinados a venda	6	439	(961)	(782)
Propriedades para investimento avaliado a valor justo	8.2	-	(2.448)	(92.153)
Provisão para multa sobre atraso de obras	11	(8)	(717)	4.225
Resultado de equivalência patrimonial	8	390.343	94.587	84.864
Venda de Participação em SPEs Controladas	-	(139.254)	-	(139.254)
Atualização Fundo FIP Savana	-	-	(13.117)	(25.472)
Créditos a receber ativos jurídicos	19	(63.011)	(139.777)	(63.011)
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	231.909	(9.702)	(136.415)	(146.602)
Imóveis a comercializar e terrenos destinados à venda	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)
Outras obrigações	(217.702)	(26.752)	(136.918)	(108.473)
Operações com partes relacionadas	(270.272)	(384.273)	37.704	(40.637)
Impostos pagos	-	(90)	(9.718)	(18.760)
Geração (utilização) de caixa e equivalentes de caixa nas atividades operacionais	(231.802)	(313.026)	(185.330)	160.711
Atividades de investimento				
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(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
Recebimento pela Venda de Cotas SPEs	-	30.746	-	30.746
Geração de caixa nas atividades de investimento	(323)	15.432	33.946	(108.441)
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)	-
Geração (utilização) de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos	235.105	297.226	160.083	(55.642)
Aumento/(redução) líquida em caixa e equivalentes de caixa	2.980	(368)	8.699	(3.372)
No início do exercício	-	368	8.951	12.323
No final do exercício	2.980	-	17.650	8.951
Aumento/(redução) líquida em caixa e equivalentes de caixa	2.980	(368)	8.699	(3.372)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Gafisa S.A.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receitas	32.885	57.759	638.651	1.044.492
Incorporação e venda de imóveis	34.976	77.502	642.058	1.050.772
Reversão (constituição) de provisão para devedores duvidosos e distratos	(2.091)	(19.743)	(3.407)	(6.280)
	(40.132)	19.790	(702.505)	(777.315)
Insumos adquiridos de terceiros (inclui impostos sobre compras)	(68.332)	(70.460)	(656.379)	(860.305)
Custos operacionais - Incorporação e venda de imóveis	28.200	90.250	(46.126)	82.990
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros		-		-
Outros				
Valor adicionado bruto	(7.247)	77.549	(63.854)	267.177
Depreciação e amortização	(6.305)	(6.321)	(15.497)	(13.979)
Valor adicionado líquido produzido, (distribuído) pela entidade	(13.552)	71.228	(79.351)	253.198
Valor adicionado recebido em transferência	(380.991)	90.554	(62.700)	198.796
Resultado de equivalência patrimonial	(390.343)	(94.587)	(86.313)	(14.453)
Receitas financeiras	9.352	185.141	23.613	213.249
Valor adicionado total a distribuir	(394.543)	161.782	(142.051)	451.994
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 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).

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 consolidação da estratégia no segmento de luxo. Neste contexto, a Companhia destaca ganhos de eficiência advindos de uma gestão disciplinada de custos e despesas e da redução das estruturas corporativas e operacionais. Além disso, no processo de requalificação de seu portfólio, os desinvestimentos em ativos não aderentes ao plano estratégico permitiram a priorização em projetos com maior potencial de geração de valor. O desempenho do exercício reflete o contexto macroeconômico desafiador e efeitos não recorrentes associados à transição do portfólio e à reorganização operacional em curso.

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 2026, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas ("demonstrações financeiras") da Companhia e autorizou sua divulgação.

As demonstrações financeiras individuais, identificadas como 'controladora', e as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em conformidade com o CPC 26/IFRS (IAS 1). As demonstrações financeiras consolidadas também estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards* (IFRS)).

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

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

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

As demonstrações financeiras foram elaboradas considerando a premissa da continuidade operacional usual dos seus negócios. A Administração efetuou uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

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

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

2.1.1 Demonstrações financeiras consolidadas

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

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

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

2.1.2 Moeda funcional e de apresentação

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

2.1.3 Impairment de ativos

A Companhia efetuou avaliações de *impairment* para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 com base em premissas da data base e foi identificada a necessidade de constituição para provisões de *impairment* em seus ativos (Nota 19).

2.2. Resumo das principais práticas contábeis materiais

2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

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

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

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

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

a) Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

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

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

b) Provisão para demandas judiciais

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos e reconhece provisão para causas tributárias, trabalhistas e cíveis (Nota 12). Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais cuja expectativa de perda é provável. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

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

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

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

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

2.2 Resumo das principais práticas contábeis materiais--Continuação

2.2.1 Julgamentos, estimativa e premissas contábeis--Continuação

c) Provisão para perdas esperadas em créditos

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

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

d) Provisão para garantia

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

e) Custos orçados dos empreendimentos

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

f) Realização do imposto de renda diferido

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

g) Provisão de distratos

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

2.2.2. Reconhecimento de receitas e despesas

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

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

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

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

- (a) Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada com a transferência de controle, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

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

2.2 Resumo das principais práticas contábeis materiais--Continuação

2.2.2 Reconhecimento de receitas e despesas - Continuação

(b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

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

(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.

2.2.3. Instrumentos financeiros

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Resumo das principais práticas contábeis materiais--Continuação

2.2.3 Instrumentos financeiros - Continuação

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos ativos. A Companhia não adota a prática contábil de *Hedge Accounting*.

(ii) Ativos financeiros

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

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

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

Desreconhecimento (baixa)

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

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

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

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

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros:

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

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

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

(iii) Passivos financeiros

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

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

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

2.2 Resumo das principais práticas contábeis materiais--Continuação

2.2.3 Instrumentos financeiros - Continuação

Empréstimos e financiamentos

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

Desreconhecimento (baixa)

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

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

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

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

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

2.2.5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados

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

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

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

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

2.2.6 Imóveis a comercializar

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

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

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

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

2.2 Resumo das principais práticas contábeis materiais--Continuação

2.2.7 Despesas pagas antecipadamente

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

2.2.8 Terrenos destinados à venda

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

2.2.9 Investimentos em participações societárias

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

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

2.2.10 Intangível

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

O teste de perda por redução ao valor recuperável de ágio ("impairment") é feito anualmente ou quando as circunstâncias indicarem perda por desvalorização do valor contábil.

2.2.11 Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes

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

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

2.2.12 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido

(i) Imposto de renda e contribuição social correntes

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

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

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

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

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

2.2 Resumo das principais práticas contábeis materiais--Continuação

(ii) Imposto de renda e contribuição social diferidos

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

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

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

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

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

2.2.13 Outros passivos circulantes e não circulantes

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

2.2.14 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. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis materiais--Continuação

2.2 Resumo das principais práticas contábeis materiais--Continuação

2.2.17 Custos de empréstimos

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

2.2.18 Provisões

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

2.2.19 Impostos sobre vendas

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

2.2.20 Ações em tesouraria

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

2.2.21 Juros sobre o capital próprio e dividendos

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

2.2.22 Lucro/(prejuízo) por ação básico e diluído

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

O lucro diluído por ação é computado de forma semelhante ao básico, exceto que as ações em circulação são adicionadas, para incluir o número de ações adicionais que estariam em circulação se as ações com potencial de diluição atribuíveis às opções de compra de ações tivessem sido emitidas durante os respectivos exercícios, utilizando o preço médio ponderado das ações. Em caso de prejuízo, as ações com potenciais efeitos de diluição não são consideradas, pois o impacto seria de antidiluição.

2.2.23 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. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis materiais--Continuação

2.2 Resumo das principais práticas contábeis materiais--Continuação

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 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 2025, e ainda não adotadas

3.1 Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e adotadas a partir de 2025

No exercício corrente, as alterações das IFRSs *Accounting Standards* abaixo relacionadas são obrigatoriamente válidas para um período contábil que se inicie em ou após 1 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 18, 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	Compilação 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	01/01/2026
IFRS 18/ CPC 51 Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras	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: - subtotais obrigatórios 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 e títulos e valores mobiliários

4.1 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Caixa e bancos (a)	2.980	-	17.650	8.951
Total caixa e equivalentes de caixa (Nota 16.i.d, 16.ii.a e 16.iii)	2.980	-	17.650	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	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Fundos de renda fixa (a)	-	-	41	50
Fundo de investimento em participações (FIP) (a)	-	8.847	-	8.847
Certificado de depósitos bancários (b)	144	-	1.353	1.327
Aplicações financeiras restritas (c)	11.543	8.769	189.245	227.684
Subtotal títulos e valores mobiliários circulante	11.687	17.616	190.639	237.908
Fundo de investimento (a)	64.720	62.707	24.720	62.707
Fundos de investimento não circulante (d)	-	-	118.281	106.564
Subtotal títulos e valores mobiliários não circulante	64.720	62.707	143.001	169.271
Total títulos e valores mobiliários (Nota 16.i.d, 16.ii.a e 16.iii)	76.407	80.323	333.640	407.179

- (a) Fundos exclusivos e abertos com objetivo de investir em ativos financeiros e/ou modalidades operacionais de renda fixa que busquem acompanhar as variações das taxas de juros praticadas no mercado de depósitos interbancários (CDI), por meio da aplicação de seus recursos, preponderantemente, em cotas de fundos de investimento.
- (b) Em 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	31/12/2025	31/12/2024
Clientes de incorporação e venda de imóveis	290.212	284.619	1.219.947	1.070.268
(-) Provisão para perdas esperadas em créditos	(16.771)	(2.526)	(16.890)	(2.644)
(-) Provisão para distratos	(34.567)	(35.966)	(42.485)	(40.470)
(-) Ajuste a valor presente (a)	-	-	(11.159)	(16.475)
Clientes de serviços e construção e outros (b)	33.166	259.914	60.808	60.304
Total contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 16.i.d e 16.ii.a)	272.040	506.041	1.203.990	1.070.983
Circulante	110.393	462.364	873.587	812.755
Não circulante	161.647	43.677	330.403	258.228

- (a) Para o cálculo de desconto do valor presente foi utilizada uma taxa média de 10,22% no exercício findo de 31 de dezembro de 2025 (6,18% dezembro de 2024).
- (b) Do total apresentado na rubrica na controladora no exercício de 2024, R\$ 229.360 refere-se a operações entre empresas controladas do grupo. Em 2025 houve a integralização do saldo em sua totalidade.

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Vencimento				
Vencidas:				
Até 90 dias	1.889	3.393	63.632	17.866
De 91 a 180 dias	1.711	3.539	36.884	47.018
Acima de 180 dias	63.493	108.026	209.985	183.395
	67.093	114.958	310.501	248.279
A vencer:				
2025	-	347.407	-	562.699
2026	57.754	79.147	436.910	229.836
2027	195.116	2.175	410.345	41.840
2028	2.474	846	63.162	47.918
2029 em diante	941	-	53.638	-
	256.285	429.574	964.055	882.293
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(11.159)	(16.475)
(-) Provisão para perdas esperadas e incorridas em créditos e distratos	(51.338)	(38.492)	(59.407)	(43.114)
	272.040	506.041	1.203.990	1.070.983

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a movimentação nas provisões para perdas esperadas em créditos e distratos está resumida a seguir:

	Contas a receber de incorporação e serviços prestados		Imóveis a comercializar (Nota 6)	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(38.492)	(43.114)	26.345	31.973
Adições (Nota 18)	(18.738)	(22.432)	606	3.188
Baixas / Reversões (Nota 18)	5.892	6.171	(2.339)	(5.277)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	(51.338)	(59.375)	24.612	29.884

6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Terrenos	66.628	120.415	605.642	636.714
(-) Provisão para perda na realização de terrenos	-	(9)	-	(9)
(-) Ajuste a valor presente	-	(3)	(2)	(7)
Imóveis em construção (Nota 25)	36.450	39.460	737.736	906.771
Unidades concluídas	31.681	37.510	111.761	265.136
(-) Provisão para perda na realização de imóveis em construção e unidades concluídas	(5.900)	(5.452)	(52.859)	(9.921)
Provisão para distratos	24.612	26.345	29.885	31.973
Total imóveis a comercializar	153.471	218.266	1.432.163	1.830.657
Circulante	77.889	85.396	1.171.759	1.461.901
Não circulante	75.582	132.870	260.404	368.756

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a movimentação da provisão para perda na realização está resumida a seguir:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2024	(5.461)	(9.930)
Reversão (a)	113	2.096
Adição	(552)	(45.025)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	(5.900)	(52.859)

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

O montante de imóveis a comercializar dados em garantia dos passivos financeiros está descrito na Nota 9.

A movimentação da provisão pra distratos está apresentada na Nota 5.

7. Demais ativos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Adiantamentos a fornecedores	3.881	3.277	25.437	34.970
Valores a Receber por Venda de Investimento (d)	-	14.000	-	14.000
Impostos a recuperar (IRRF, PIS, COFINS, entre outros)	11.764	10.876	26.762	25.962
Depósitos judiciais (Nota 12.a)	65.805	71.189	68.072	76.653
Valor sentença arbitral (a) – Nota 19	87.249	73.953	147.863	134.566
Créditos a receber ativos jurídicos (b)	169.704	119.990	169.704	119.990
Seguros diferidos	8.328	2.177	8.897	2.398
Outros ativos (c)	5.955	7.913	36.191	49.494
Total demais ativos	352.686	303.375	482.926	458.033
Circulante	131.427	159.520	177.705	285.444
Não circulante	221.259	143.855	305.221	172.589

(a) Valor referente a resultado de sentença arbitral relacionado à contratos de construção de empreendimentos com sócios, o qual foi proferido em 12 de novembro de 2019 pelo Tribunal Arbitral administrado pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comercio Brasil – Canada. A ação encontra-se em processo de execução em 31 de dezembro de 2025 e a companhia entende que será realizado em período superior a 12 meses.

(b) Valor refere-se a créditos reconhecidos judicialmente em decisões que transitaram em julgado, constituindo títulos executivos judiciais em favor da Companhia. No exercício de 2025, a Companhia avaliou e alterou de forma prospectiva a realização do ativo para período superior a 12 meses no montante de R\$ 68.139.

(c) Outros ativos referente a diversos valores pulverizados.

(d) Realização do saldo em função de recebimento no exercício findo em dezembro de 2025.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos
8.1 Investimentos em participações societárias

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

			Controladora										Consolidado					
			Participação no capital social		Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do exercício		Investimentos		Resultado por equivalência patrimonial		Investimentos		Resultado por equivalência patrimonial	
			31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Controladas			31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Gafisa Propriedades Incorporacao Administracao S/A	-	100%	100%	1.468.700	559.796	908.905	837.079	71.826	89.520	908.905	837.079	71.826	89.520	-	-	-	-	
J040 - Empreendim Imob. Ltda.	-	100%	100%	751.819	482.590	269.230	269.497	(268)	(32)	269.230	269.497	(268)	(32)	-	-	-	-	
Gafisa 80 Participacoes S/A	-	100%	100%	515.524	425.461	90.063	8.372	(12.383)	(81)	90.063	8.372	(12.470)	(81)	-	-	-	-	
Gafisa Spe 104 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	88.031	20.754	67.277	67.093	184	421	67.277	67.093	184	(505)	-	-	-	-	
Flor Do Cais Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	294.158	225.517	68.642	69.654	(1.013)	6.481	68.642	69.654	(1.013)	6.481	-	-	-	-	
Nuove Direzioni Spe - Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	80.642	22.555	58.087	59.761	(1.674)	(8.704)	58.087	59.761	(1.674)	(8.704)	-	-	-	-	
Upcon Spe 29 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	53.806	-	53.806	53.805	1	-	53.794	53.805	(11)	-	-	-	-	-	
Upcon Spe 28 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	44.948	334	44.614	44.045	569	(1)	44.626	44.045	581	(1)	-	-	-	-	
Gdu Loteamentos Ltda	-	100%	100%	45.655	4.204	41.452	49.163	(7.711)	(5.277)	41.452	49.163	(7.711)	(5.277)	-	-	-	-	
Delfim Moreira Spe - Empreendimento Imobiliario Ltda	-	100%	100%	127.336	94.736	32.600	40.623	(8.024)	(12.435)	32.600	40.623	(8.024)	(12.435)	-	-	-	-	
Gafisa Spe 132 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	40.575	9.871	30.704	30.624	80	4	30.704	30.624	80	4	-	-	-	-	
Upcon 34 Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	-	100%	100%	107.520	84.742	22.778	34.802	(12.024)	(2.499)	22.778	34.802	(12.024)	(2.499)	-	-	-	-	
Pamplona Spe Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	29.418	7.536	21.881	-	(1.168)	-	21.881	-	(1.168)	-	-	-	-	-	
Upcon 37 Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	-	100%	100%	86.340	69.149	17.191	18.081	(890)	(115)	17.191	18.081	(890)	(115)	-	-	-	-	
Gafisa Spe 89 Empreendimentos Imobiliarios S/A	-	100%	100%	20.826	984	19.841	19.835	6	4	19.841	19.835	6	4	-	-	-	-	
Nunkis Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	49.444	34.654	14.789	14.927	(137)	48	14.789	14.927	(137)	48	-	-	-	-	
Cunha Gago Spe Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	13.806	1.404	12.402	12.377	25	(315)	12.402	12.377	34	(315)	-	-	-	-	
Gafisa Spe 134 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	13.232	1.854	11.378	10.996	382	(372)	11.378	10.996	382	(372)	-	-	-	-	
Hugarias Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	50.459	41.694	8.765	11.699	(2.934)	(13.708)	8.765	11.699	(2.934)	(13.708)	-	-	-	-	
Maraville Gfsa Spe Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	10.776	2.201	8.575	5.325	3.250	(1.995)	8.575	5.325	3.250	(1.995)	-	-	-	-	
Gafisa Spe 78 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	10.276	2.136	8.140	7.544	596	296	8.140	7.544	596	296	-	-	-	-	
Gafisa Vendas Intern. Imobiliaria Ltda	-	100%	100%	122.217	118.738	3.479	5.139	(1.660)	196	3.479	5.139	(1.660)	196	-	-	-	-	
Jose Homero Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	50.916	48.972	1.944	-	(5.897)	-	1.944	-	(2.003)	-	-	-	-	-	
Gafisa Spe 137 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	3.643	233	3.410	25.589	(22.180)	(60)	3.410	25.589	(22.180)	(60)	-	-	-	-	
Gafisa Spe 133 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	27.715	24.568	3.148	3.282	(135)	(362)	3.148	3.282	(135)	(362)	-	-	-	-	
Plewades Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	131.814	130.228	1.585	18.829	(17.243)	(6.117)	1.585	18.829	(17.243)	(6.117)	-	-	-	-	
Upcon Spe 10 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	5.028	2.669	2.358	1.521	837	-	2.358	1.521	837	(144)	-	-	-	-	
Cel Rodovalho Spe Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	2.785	440	2.344	2.156	188	(38)	2.344	2.156	188	(38)	-	-	-	-	
Ajuste Ocp01 - Juros Capitalizados(a)	-	0%	100%	-	-	-	-	-	-	91.694	155.370	(63.676)	22.083	-	-	-	-	
Outros	-	0%	100%	53.567	50.571	2.997	324.567	(2.484)	(87.536)	2.990	323.768	(1.445)	(87.804)	-	-	-	-	
Subtotal Controladas					4.300.976	2.468.591	1.832.385	2.046.385	(19.881)	(42.677)	1.924.072	2.200.956	(78.702)	(21.932)	-	-	-	-

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

			Controladora										Consolidado					
			Participação no capital social		Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido e adto para futuro aumento de capital		Lucro(prejuízo)do exercício		Investimentos		Resultado por equivalência patrimonial		Investimentos		Resultado por equivalência patrimonial	
											31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Controladas em conjunto			31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	
Gafisa E Ivo Rizzo Spe-47 Emp. Imob. Ltda.	80%	80%	80.716	1.470	79.245	98.459	(19.214)	230	63.397	78.767	(15.371)	184	63.397	78.767	(15.371)	184		
Sítio Jatiuca Emp. Imob. Spe Ltda	50%	50%	36.418	4.286	32.132	32.894	(763)	237	16.066	16.447	(381)	118	16.066	16.447	(381)	118		
Fit 13 Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	50%	1.290	1.290	-	21.189	-	(1)	10.635	10.594	40	-	10.635	10.594	40	-		
Performance Gafisa General Severiano Ltda	50%	50%	19.069	(257)	19.327	19.792	(465)	(18)	9.663	9.896	(232)	(9)	9.663	9.896	(232)	(9)		
Atins Emp. Imob.S Ltda.	50%	50%	16.485	57	16.428	16.380	48	10	8.214	8.190	24	5	8.214	8.190	24	5		
Gafisa Spe 55 Emp. Imob. Ltda.	80%	80%	9.438	5.052	4.386	5.055	(670)	(2.060)	3.508	4.044	(536)	(1.648)	3.508	4.044	(536)	(1.648)		
Parque Arvores Empr. Imob. Ltda.	50%	50%	7.850	983	6.866	5.565	1.529	(60)	3.433	2.783	651	(50)	3.433	2.783	651	(50)		
Gafisa Spe 40 Emp. Imob. Ltda.	50%	50%	6.133	614	5.518	5.524	(5)	(595)	2.759	2.762	(3)	(298)	2.759	2.762	(3)	(298)		
Parque Aguas Empr. Imob. Ltda.	50%	50%	5.004	486	4.518	4.430	225	(17)	2.259	2.215	44	(7)	2.259	2.215	44	(7)		
Outros	-	-	28.885	12.320	16.567	16.645	588	324	6.937	6.920	357	140	22.226	48.929	(451)	4.044		
Subtotal Controladas em Conjunto			211.288	26.301	184.987	225.933	(18.727)	(1.950)	126.871	142.618	(15.407)	(1.565)	142.160	184.627	(16.215)	2.339		
Coligadas																		
Città Ville Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	50%	-	-	-	3.217	-	(430)	1.056	1.608	(53)	(215)	1.056	1.608	(53)	(215)		
Gafisa Tiner Campo Belo I Emp. Imob. Ltda.	45%	45%	1.155	123	1.032	1.025	8	(11)	464	461	3	(5)	465	461	3	(5)		
Outros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	740	737	4	2		
Subtotal Coligadas	50%	50%	1.155	123	1.032	4.242	8	(441)	1.520	2.070	(49)	(220)	2.261	2.806	(46)	(218)		
Subtotal controladas, controladas em conjunto e coligadas			4.513.419	2.495.015	2.018.404	2.276.560	(38.600)	(45.068)	2.052.463	2.345.644	(94.158)	(23.717)	144.432	187.433	(16.261)	2.121		
Provisão para passivo a descoberto (b)																		
Upcon Spe 20 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	704	36.441	(35.738)	(35.254)	(484)	(44.985)	(35.738)	(35.254)	(484)	(44.985)	-	-	-	-		
Gafisa Rio Servicos Imobiliarios Ltda	100%	100%	809.269	833.922	(24.653)	-	(152.752)	-	(24.654)	-	(147.850)	-	-	-	-	-		
Gafisa Construtora Ltda	100%	100%	121.186	147.486	(26.300)	(2.286)	(24.014)	(574)	(26.300)	(2.286)	(24.014)	(574)	-	-	-	-		
Upcon 33 Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	100%	100%	185.609	200.686	(15.077)	-	(40.877)	-	(15.077)	-	(40.877)	-	-	-	-	-		
Novum Directiones - Investimentos E Participacoes S/A	100%	100%	663.187	675.657	(12.470)	-	(3.039)	-	(12.470)	-	(3.039)	-	-	-	-	-		
Manhattan Square Emp. Imob. Resid. 01 Spe Ltda	100%	100%	1.934	18.085	(16.151)	(16.151)	(22)	(22)	(8.075)	(8.075)	(11)	(11)	(8.075)	(8.075)	(11)	(11)		
Aurigel Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	14.409	22.354	(7.945)	-	(31.479)	-	(7.945)	-	(31.479)	-	-	-	-	-		
Upcon Spe 25 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50%	50%	6.648	14.520	(7.871)	(7.297)	(575)	(1.912)	(7.871)	(7.297)	(575)	(1.912)	-	-	-	-		
Manhattan Square Emp. Imob. Com. 01 Spe Ltda	100%	100%	2.621	12.171	(9.550)	(9.550)	(26)	(26)	(4.775)	(4.775)	(13)	(13)	(4.775)	(4.775)	(13)	(13)		
Upcon 36 Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	-	-	92.368	100.261	(7.893)	-	(14.322)	-	(7.893)	-	(14.322)	-	-	-	-	-		
Outros			349.454	390.189	(40.734)	(106.557)	(19.917)	(23.471)	(39.662)	(105.332)	(33.521)	(23.375)	(28.777)	(21.607)	4.465	(16.550)		
Total provisão para passivo descoberto			2.247.389	2.451.772	(204.382)	(177.095)	(287.507)	(70.990)	(190.460)	(163.019)	(296.185)	(70.870)	(41.627)	(34.457)	4.441	(16.574)		
Ágio fundamentado por mais valia de estoques	(c)								18.660	15.141	-	-	-	-	-	-		
Ágio por Rentabilidade Futura	(d)								28.236	28.236	-	-	28.236	28.236	-	-		
Ágio fundamentado por mais valia Gafisa Propriedades	(e)								42.810	76.986	-	-	-	-	-	-		
Encargos capitalizados venda de terrenos									-	-	-	-	-	-	(73.044)	-		
Ágio por Rentabilidade Futura – Bait Inc	(f)								-	-	-	-	93.844	93.844	-	-		
Total de Investimentos	(g)								2.142.169	2.466.007	(94.158)	(23.717)	266.512	309.513	(16.261)	2.121		
Total equivalência patrimonial											(390.343)	(94.587)			(84.864)	(14.453)		

8. Investimentos -- Continuação**8.1 Investimentos em participações societárias -- Continuação**

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

- (a) Encargos financeiros da controladora não apropriados ao resultado das controladas, conforme requerido pelo parágrafo 6 do OCPC01. A variação do saldo do exercício refere-se à realização por venda de ativos.
- (b) A provisão para passivo descoberto está registrada na rubrica "Outras Obrigações" (Nota11).
- (c) Valor do ágio resultante referente à aquisição de controle da SPE GDU Loteamentos Ltda. cedida em 27 de dezembro de 2019 pela Alphaville Urbanismo para o negócio de desenvolvimento urbano.
- (d) Valor do ágio resultante referente à aquisição da Upcon S/A adquirida em 2020.
- (e) Valor o ágio resultante referente à aquisição de 2 SPEs da holding Wotan Realty, adquirida em 29 de outubro de 2021.
- (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 2025, os montantes totais de ágios, foram submetidos ao teste de redução ao valor recuperável ("impairment"). Para essas demonstrações financeiras, a Companhia reavaliou premissas utilizadas e não identificou necessidade de ajustes de redução ao valor recuperável desses ativos.

(ii) Informações de investidas significativas

	Controladas		Controladas em Conjunto		Coligadas	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Caixas e Equivalente de Caixa	95.570	165.214	7.662	8.511	32	151
Ativo Circulante	2.411.620	3.164.929	121.591	116.880	2.273	2.349
Ativo Não Circulante	1.889.356	1.560.884	111.022	135.896	2.570	2.469
Passivo Circulante	1.712.650	2.093.147	24.726	19.926	699	576
Passivo Não Circulante	755.941	586.299	1.630	6.900	-	-

	Controladas		Controladas em Conjunto		Coligadas	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receita Líquida	553.759	908.710	3.948	3.789	(7)	-
Custos operacionais	(638.616)	(855.331)	(933)	(115)	-	(3)
Depreciação e Amortização	(2.667)	(2.650)	-	-	-	-
Resultado Financeiro	(78.186)	(90.853)	410	487	24	78
Resultado de IR e Contribuição Social	(9.366)	6.378	(213)	(141)	(10)	(21)
Resultado Operação Continuada	5.028	(42.918)	(18.539)	(1.950)	(16)	(441)

(iii) Movimentação dos investimentos – parte ativa

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2024	2.466.007	309.513
Equivalência patrimonial	(94.158)	(89.305)
Integralização capital	27.214	-
Dividendos	(2.435)	(2.805)
Baixa mais valia de estoque	(31.190)	-
Provisão para perda de investimentos	(173.185)	0
Outros	(50.084)	49.109
Saldo em 31 de dezembro de 2025	2.142.169	266.512

8.2 Propriedades para investimento

O valor justo da propriedade para investimento foi calculado e registrado em 31 de dezembro de 2025 com base em uma avaliação conduzida por avaliadores independentes que não tem relação com o Companhia. A avaliação está de acordo com a norma brasileira de avaliação de bens NBR 14.653. O valor justo foi determinado com base no método comparativo de dados do mercado que reflete o preço de transações recentes para propriedades similares. Ao estimar o valor justo das propriedades, o maior e melhor uso das propriedades é o seu uso atual.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a principal variação deve-se à atualização do valor justo em decorrência do desmembramento de áreas de terreno classificado como propriedade para investimento.

	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2024	6.638	499.552
Adições de valor justo (nota 19)	-	92.153
Em 31 de dezembro de 2025	6.638	591.705
Unidades comerciais	6.638	104.931
Terrenos	-	486.774

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Empréstimos e financiamentos

Tipo de Operação	Vencimento final	Taxa de juros ao ano	Controladora		Consolidado	
			31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Sistema Financeiro de Habitação - SFH / SFI (i)	dez/29	TR + 7% a 14,2% / CDI + 4,3%	277.768	266.930	304.168	283.956
Cédula de Crédito Bancário - CCB e Certificado de Recebíveis Imobiliários	set/29	CDI + 2,38% a 10% / IPCA + 13%	239.154	233.626	630.629	796.360
Nota Comercial (ii)	jun/30	CDI + 4,0% a 10% / INCC + 10%	100.468	63.381	449.397	237.758
Outras operações	dez/26		83.440	70.577	97.302	80.681
Total de empréstimos e financiamentos (Nota 16.i.d, 16.ii.a e 16.iii)			700.830	634.514	1.481.496	1.398.755
Circulante			367.763	423.019	955.135	849.150
Não circulante			333.067	211.495	526.361	549.605

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

Índices

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

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
2025	-	423.019	-	849.150
2026	367.763	162.156	955.135	494.688
2027	188.234	10.000	256.393	10.000
2028	76.198	39.339	112.059	44.917
2029 em Diante	68.635	-	157.909	-
	700.830	634.514	1.481.496	1.398.755

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Saldo Inicial	634.514	447.388	1.398.755	1.350.379
Adições	207.754	339.114	740.133	764.290
Pagamento Principal	(98.538)	(129.472)	(465.951)	(584.229)
Pagamento de Juros	(42.900)	(22.516)	(193.879)	(131.685)
Saldo Atual	700.830	634.514	1.481.496	1.398.755

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

	31/12/2025	31/12/2024
Dívida líquida, não deve exceder 70% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores ⁽¹⁾	81,50%	57,68%

(1) No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia negociou junto ao credor a obtenção do consentimento (waiver) para manter a liquidação dos empréstimos nos prazos originalmente contratados. O montante de R\$14.405 encontra-se classificado no circulante de acordo com o cronograma de amortização.

O montante contábil de imóveis a comercializar dados como garantia a empréstimos, financiamentos e debêntures é de R\$768.502 (R\$792.365 em 31 de dezembro de 2024).

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Empréstimos e financiamentos -- Continuação

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Total dos encargos financeiros no exercício	49.143	40.472	280.732	226.425
Encargos financeiros capitalizados (Nota 26.i)	(268)	(2.766)	(180.400)	(164.619)
Subtotal (Nota 20)	48.875	37.706	100.332	61.806
Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar":				
Saldo inicial em 31 de dezembro de 2024	41.681	66.074	180.072	272.498
Encargos financeiros capitalizados	268	2.766	180.400	164.619
Encargos financeiros referente venda de ativos	-	-	(63.676)	(87.330)
Encargos apropriados ao resultado (Nota 19)	(19.125)	(27.159)	(161.386)	(169.715)
Saldo final	22.824	41.681	(135.410)	180.072

10. Debêntures

Programa / emissões	Remuneração anual	Vencimento final	Controladora		Consolidado	
			31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Décima Sétima emissão (a)	100% CDI	dezembro-24	-	342.102	-	342.102
Décima Oitava emissão (i)	CDI + 4,5%	novembro-27	6.314	8.421	6.314	8.421
Debênture 365ª e 391ª (ii)	CDI + 6,5%	março-25	-	-	-	19.287
Debênture 39ª e 440ª (iii)	IPCA + 6,5%	agosto-31	-	-	-	80
Debênture 515ª (iv)	IPCA + 10,5%	agosto-31	-	-	-	44.976
Debênture Simples (v)	IPCA + 7,75%	maio-31	-	-	64.535	69.997
Décima nona emissão	CDI + 6%	Novembro-30	51.566	-	51.566	-
Total debêntures (Nota 16.i.d, 16.ii.a, 16.iii e 26.ii)			57.880	350.523	122.415	484.863
Circulante			4.826	345.470	16.840	440.361
Não circulante			53.054	5.053	105.575	44.502

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

Não há cláusulas restritivas financeiras para as debêntures no exercício findo em dezembro de 2025.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia efetuou os seguintes pagamentos:

	Valor Nominal	Remuneração Devida	Total da Amortização
(i)	2.101	724	2.825
(ii)	19.152	739	19.891
(iii)	83	3	86
(iv)	45.944	2.446	48.390
(v)	8.656	6.466	15.122
	75.936	10.378	86.314

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Saldo Inicial	350.523	328.190	484.863	483.166
Adições	65.272	33.625	78.717	128.349
Pagamento Principal	(1.505)	(9.081)	(75.936)	(108.040)
Pagamento de Juros	(1.559)	(2.211)	(10.378)	(18.612)
Conversão capital 17ª Debênture (principal e juros)	(354.851)	-	(354.851)	-
Saldo Atual	57.880	350.523	122.415	484.863

10. Debêntures--Continuação

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
2025	-	345.470	-	440.361
2026	4.209	5.053	16.133	20.760
2027	2.105	-	14.028	23.742
2028	-	-	11.924	-
2029 em diante	51.566	-	80.330	-
	57.880	350.523	122.415	484.863

11. Outras obrigações

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Aquisição de participações (a)	-	-	-	11.692
Opção de recompra de participação (e) (Nota 16)	-	-	27.616	-
Obrigações por operação de gestão	5.962	5.962	5.962	5.962
Obrigações com Investidores (b)	-	-	132.089	168.492
Notas Promissórias (c)	-	-	69.575	66.414
Provisões multa sobre atraso de obras	-	8	31.841	7.642
Distratos a pagar	44.065	43.829	82.821	78.781
Provisão para garantia	13.575	13.705	33.730	26.615
PIS e COFINS de longo prazo (diferidos e a recolher)	26.582	26.322	47.165	43.521
Provisão para passivo a descoberto (Nota 8 (e))	190.460	163.019	41.627	34.493
Fornecedores de longo prazo (Nota 16.i)	649	649	10.114	10.470
Outros passivos (d)	34.520	35.544	45.114	45.464
Total outras obrigações	315.813	289.038	527.654	499.546
Circulante	288.582	261.340	359.696	313.283
Não circulante	27.231	27.698	167.958	186.263

- (a) Rubrica referente à valores de unidades negociadas para a aquisição da Bait Inc. com sua liquidação ocorrida no exercício findo em 31 de dezembro de 2025.
- (b) Valores referentes a obrigações com investidores relacionados a aquisições de terrenos selecionados via sociedades por cota de participação ("SCP") e outras obrigações de crédito. As SCPs tem como objetivo principal a participação em outras sociedades, conforme previsto no Art. 991 do Código Civil. O aporte total dos sócios participantes será utilizado obrigatoriamente pelas SCPs para compra dos terrenos selecionados, pagamento de outorga onerosa e reembolso do preço de aquisição dos terrenos previamente adquiridos pela Gafisa. Deste modo os sócios participantes terão direito a participação dos resultados dos empreendimentos imobiliários
- (c) A rubrica refere-se a obrigações de pagamento que poderão ser convertidas em participações dos credores aos projetos que estão relacionadas, sendo o montante atualizado à uma taxa média de 14,4% a.a com o vencimento final em maio de 2027.
- (d) Outros passivos referentes a diversos valores pulverizados com vencimento para os próximos 12 meses
- (e) Valores relativos à obrigação de recompra de participação societária com vencimento em abril de 2026. O saldo contábil reflete a intenção da Administração em exercer o direito de recompra na referida data, conforme as melhores estimativas e premissas.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Provisões para demandas judiciais e compromissos

A Companhia constitui provisão em face de perdas prováveis decorrentes de ações trabalhistas, cíveis e tributárias, baseada nas informações de seus assessores jurídicos internos e externos. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as movimentações na provisão estão sumarizadas a seguir:

	Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Total
Controladora				
Saldo em 31 de dezembro de 2024	205.012	2	1.379	206.393
Complemento de provisão (Nota 20)	33.994	-	-	33.994
Pagamentos e reversões de provisão não utilizada	(33.697)	-	(1)	(33.698)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	205.309	2	1.378	206.689
Circulante	64.503	-	30	64.533
Não circulante	140.806	2	1.348	142.156
Consolidado				
Saldo em 31 de dezembro de 2024	215.482	3	1.379	216.864
Complemento de provisão (Nota 20)	38.056	-	-	38.056
Pagamentos e reversões de provisão não utilizada	(31.972)	(1)	(1)	(31.974)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	221.566	2	1.378	222.946
Circulante	80.759	-	30	80.789
Não circulante	140.807	2	1.348	142.157

(i) Processos cíveis, tributários e trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia e suas controladas mantinham depositado em juízo o montante de R\$65.805 (R\$71.189 em 31 de dezembro de 2024) na controladora, e R\$68.072 (R\$76.653 em 31 de dezembro de 2024) no consolidado (Nota 7).

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Processos cíveis	25.325	28.972	27.519	34.393
Processos tributários	35.274	37.127	35.274	37.128
Processos trabalhistas	5.206	5.090	5.279	5.132
Total (Nota 7)	65.805	71.189	68.072	76.653

(a) Demandas judiciais com probabilidade de perda possível

A Companhia e suas controladas têm conhecimento, em 31 de dezembro de 2025 de outros processos e riscos cíveis, trabalhistas e tributários. Com base no histórico dos processos prováveis e análise específica das causas principais, a mensuração das demandas com probabilidade de perda estimada como possíveis foi de R\$1.019.067 (R\$935.236 em 31 de dezembro de 2024) na controladora e R\$1.154.348 (R\$1.041.597 em 31 de dezembro de 2024) no consolidado, baseado na média histórica de acompanhamento dos processos ajustada a estimativas atuais, para os quais a Administração da Companhia entende não ser necessária a constituição de provisão para eventuais perdas. A variação no exercício deve-se ao aumento no volume de processos com valores pulverizados e à revisão dos valores envolvidos.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Processos cíveis (a)	697.797	600.429	801.684	665.107
Processos tributários (b)	286.801	294.300	299.769	323.466
Processos trabalhistas (c)	34.469	40.507	52.895	53.024
Total	1.019.067	935.236	1.154.348	1.041.597

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

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

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

12. Provisões para demandas judiciais e compromissos--Continuação

(c) Outros compromissos
Além dos compromissos mencionados nas Notas 6, 12 e 13, a Companhia possui compromissos relacionados à locação de um conjunto comercial onde se situam suas instalações, com o custo mensal de R\$139 (aluguel + condomínio + IPTU), reajustado pela variação de IGP-M/FGV e o término do contrato em outubro de 2026. A estimativa para os pagamentos mínimos futuros do aluguel destes contratos para o conjunto comercial (arrendamentos mercantis canceláveis) totaliza R\$1.446 considerando o vencimento acima mencionado, conforme abaixo:

Estimativa de pagamentos	Consolidado 31/12/2025
2026	1.446
	1.446

13. Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes

		Controladora		Consolidado	
		Vencimento	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025
Obrigações por compra de imóveis	Dez/2026		4.034	7.744	172.434
Ajuste a valor presente			(209)	(233)	(216)
Adiantamentos de clientes					
Incorporações e serviços			61	8.004	96.522
Permuta física – Terrenos (Nota 26.i)			28.700	28.700	81.046
Total obrigações com imóveis e adiantamentos de clientes (Notas 16.i.d e 16.ii.a)			32.586	44.215	349.786
Circulante			9.194	30.015	173.309
Não circulante			23.392	14.200	176.477

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

		Controladora		Consolidado	
Vencimento		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
2025		-	30.015	-	181.101
2026		9.194	14.200	163.055	181.639
2027		16.292	-	172.298	-
2028 em diante		7.100	-	14.433	-
		32.586	44.215	349.786	362.740

14. Patrimônio líquido

14.1 Capital social

O Conselho de Administração da Companhia homologou os seguintes aumentos de capital no exercício findo em 31 de dezembro de 2025:

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

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

Em 05 de agosto de 2025, foi homologado o aumento do capital social, totalmente subscrito, no montante de R\$88.668, com a emissão de 4.433.436 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, com a atribuição de 4.433.436 (uma ação por cada ação) Bônus de Subscrição. Os Bônus de Subscrição serão válidos pelo período de 5 anos contados da data de sua emissão, ou seja, até 05 de agosto de 2030, sendo que os não exercidos até o vencimento, perderão a eficácia e serão extintos. O potencial impacto de diluição é de 28,43%.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

14. Patrimônio líquido--Continuação

14.1 Capital social--Continuação

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

O quadro abaixo demonstra a posição de ações em tesouraria em 31 de dezembro de 2025.

	Quantidade (*)	Preço médio ponderado (*)	% Sobre ações em circulação	(*) Valor de mercado em R\$ mil		Valor contábil R\$ mil	
				31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Total pós grupamento (20:1)	1.646	1.599	0,01%	9	39	2.632	2.632

(*) Valor de mercado calculado com base no preço de fechamento da ação em 31 de dezembro de 2025 de R\$5,35 (R\$23,6 em 31 de dezembro de 2024, quantidade e preço médio ponderado ajustado com base no grupamento de 20:1 ocorrido em 29 de abril de 2025, para fins de comparabilidade) não considerando o efeito de eventuais volatilidades.

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

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

14.2 Programa de opção de compra de ações

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia não outorgou opções em conexão com seus planos de opção de compra de ações ordinárias.

14.3 Destinação do resultado do exercício

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

O Conselho de Administração, *ad referendum* da Assembleia Geral Ordinária apreciará as contas e as demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

14.3 Destinação do resultado do exercício --Continuação

Em função do resultado negativo do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a alocação dos recursos foi realizada a movimentação da seguinte maneira:

Saldo de prejuízos acumulados de 2023	(35.038)
Movimentação líquida do exercício em 2024	(40.577)
Saldo de prejuízos acumulados de 2024	(75.615)
Movimentação líquida do exercício em 2025	(548.633)
Saldo de prejuízos acumulados de 2025	(624.248)

15. Imposto de renda e contribuição social

15.1 Imposto de renda e contribuição social correntes

A reconciliação ao resultado efetivo da alíquota nominal para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 é conforme segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social e das Operações Continuadas	(613.264)	280	(603.080)	(4.715)
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	208.510	(95)	205.047	1.603
Efeito líquido das controladas e empreendimentos tributados pelo lucro presumido e RET	-	-	(85.804)	(15.332)
Equivalência patrimonial	(132.717)	(32.160)	(28.854)	(4.914)
Outras diferenças permanentes	6.308	26.022	6.276	23.233
Créditos Fiscais não constituídos	109.302	41.801	107.619	51.604
Direitos fiscais reconhecidos e (não reconhecidos)	(122.681)	(76.425)	(145.754)	(92.202)
Total	68.722	(40.857)	58.530	(36.008)
Despesas de imposto corrente	-	(90)	(9.718)	(18.760)
Despesas de imposto diferido	68.722	(40.767)	68.248	(17.248)

A Companhia realizou em 31 de dezembro de 2025, estudo tributário com objetivo de avaliar a realização de saldos de impostos diferidos. A avaliação anual de recuperabilidade desses ativos envolve o uso de julgamentos críticos e subjetivos, por parte da administração, na elaboração das estimativas de lucro tributável futuro. A utilização de diferentes premissas ou não concretização de eventos esperados relacionados aos resultados projetados com a reestruturação societária e operacional da Companhia pode modificar significativamente as perspectivas de realização desse ativos fiscais diferidos e a eventual necessidade de registro de redução ao valor recuperável, com consequente impacto nas demonstrações financeiras. Para essas demonstrações contábeis a Companhia reavaliou as premissas utilizadas e os indicadores internos e externos relacionados e não identificou a necessidade de reconhecimento de perda sobre os créditos diferidos registrados.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Ativo				
Provisões para demandas judiciais	70.274	70.173	70.678	70.587
Diferenças temporárias - PIS e COFINS diferido	13.807	13.718	13.892	13.792
Provisão sobre realização de ativos não financeiros	240.310	239.851	250.404	239.952
Diferenças temporárias	4.656	4.806	4.656	4.805
Demais efeitos	4.362	1.268	4.364	2.246
Prejuízos fiscais e bases negativas de imposto de renda e contribuição social	702.403	582.672	779.983	647.732
	1.035.812	912.488	1.123.977	979.114
Direitos fiscais não reconhecidos	(1.011.125)	(888.445)	(1.078.750)	(932.995)
Passivo				
Deságios	(1.448)	(1.448)	(1.448)	(6.618)
Diferenças temporárias	(10.031)	(78.752)	(10.031)	(78.752)
Tributação de receita entre regimes de caixa e competência	(26.414)	(25.770)	(95.086)	(92.957)
	(37.893)	(105.970)	(106.565)	(178.428)
Total líquido	(13.206)	(81.927)	(61.338)	(132.309)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

15.1 Imposto de renda e contribuição social correntes

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

15.2 Imposto de renda e contribuição social diferidos

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

	Controladora					
	31/12/2025			31/12/2024		
	Imposto de Renda	Contribuição Social	Total	Imposto de Renda	Contribuição Social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	2.080.362	2.080.362	-	1.814.833	1.814.833	-
Crédito fiscal (25% - 9%) - (a)	520.091	187.233	707.324	453.708	163.336	617.044
Crédito fiscal reconhecido - (b)	3.619	1.302	4.921	25.273	9.098	34.372
Crédito fiscal não reconhecido =(a-b)	516.472	185.931	702.403	428.435	154.238	582.672

	Consolidado					
	31/12/2025			31/12/2024		
	Imposto de Renda	Contribuição Social	Total	Imposto de Renda	Contribuição Social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	2.359.704	2.359.704	-	2.056.753	2.056.753	-
Crédito fiscal (25% - 9%) - (a)	589.926	212.373	802.299	514.188	185.108	699.296
Crédito fiscal reconhecido - (b)	16.409	5.907	22.316	37.915	13.649	51.564
Crédito fiscal não reconhecido =(a-b)	573.517	206.466	779.983	476.273	167.695	647.632

15. Instrumentos financeiros

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

A única exceção refere-se à variação no saldo contábil do instrumento de debênture conversível, cuja movimentação no exercício está divulgada na Nota 10, referente ao período findo em 31 de dezembro de 2025.

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

(a) A Companhia detém participação minoritária em sociedade não relacionada, que opera no segmento imobiliário, varejo e tecnologia. A Companhia não exerce influência significativa, classificada como instrumento financeiro mensurado ao valor justo por meio do resultado, nos termos do CPC 48. O investimento é mantido com finalidade estratégica de longo prazo. No exercício foi negociada a venda de participação no valor de R\$ 27.616 com a opção de recompra que vence em abril de 2026 (Nota 11).

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

16. Instrumentos financeiros--Continuação

(i) Considerações sobre riscos

- *Risco de crédito*

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

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

- *Instrumentos financeiros derivativos*

Em 24 de março de 2025, a Companhia efetuou a conversão da 17ª emissão de debêntures, com a liquidação da operação mandatoriamente em ações da Companhia, e a consequente baixa do instrumento financeiro relacionado no montante de R\$331.926. O instrumento foi mensurado a valor de mercado, a fim de se manter ao valor justo. Desde sua emissão, o instrumento derivativo apresentou impactos positivos no resultado da Companhia. No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o impacto no resultado foi de R\$ 7.566 (Nota 20) (R\$ 167.200 em 31 de dezembro de 2024). As variações apresentadas por esse instrumento derivativo estavam diretamente atreladas ao valor da ação da Companhia, sendo os valores das ações para a data de conversão em 24 de março de 2025 e de 31 de dezembro de 2024 de R\$ 1,23 e R\$ 3,34 respectivamente (R\$ 24,60 e R\$ 66,80 ajustados com base no agrupamento de ações na proporção de 20:1, concluído em 29 de abril de 2025 e divulgado na nota explicativa 14)

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos.

- *Risco de taxa de juros*

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

- *Risco de liquidez*

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

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Instrumentos financeiros--Continuação

(i) Considerações sobre riscos--Continuação

Controladora					
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	367.763	333.067	-	-	700.830
Debêntures (Nota 10)	4.826	53.054	-	-	57.880
Fornecedores	73.189	-	-	-	73.189
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 13)	9.194	23.392	-	-	32.586
	454.972	409.513	-	-	864.485
Ativo					
Caixa e equivalente de caixa e Títulos e valores mobiliários (Notas 4.1 e 4.2)	14.667	64.720	-	-	79.387
Contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 5)	231.393	40.647	-	-	272.040
	246.060	105.367	-	-	351.427

Consolidado					
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	955.135	526.361	-	-	1.481.496
Debêntures (Nota 10)	16.840	105.575	-	-	122.415
Fornecedores	121.419	-	-	-	121.419
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 13)	173.309	176.477	-	-	349.786
	813.978	1.261.138	-	-	2.075.116
Ativo					
Caixa e equivalente de caixa e Títulos e valores mobiliários (Notas 4.1 e 4.2)	208.289	143.001	-	-	351.290
Créditos a Receber participação de capital (Nota 16)	-	156.869	-	-	156.869
Contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 5)	873.587	330.403	-	-	1.203.990
	1.081.876	630.273	-	-	1.712.149

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 2025 e 31 de dezembro de 2024:

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

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

No decorrer do 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.

16. Instrumentos financeiros--Continuação

(ii) Valor justo dos instrumentos financeiros
a. Cálculo do valor justo

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

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

- (i) Os valores de caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, 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:

	<u>Controladora</u>		31/12/2024		Classificação
	31/12/2025				
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	
Ativos financeiros					
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	(**)
Passivo financeiros					
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	(**)
Mútuos a pagar (Nota 17.1)	4.985	4.985	4.985	4.985	(**)

	<u>Consolidado</u>				Classificação
	31/12/2025		31/12/2024		
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	
Ativos financeiros					
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	(**)
Passivo financeiros					
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	1.481.496	1.111.380	1.398.755	1.022.430	(**)
Debêntures (Nota 10)	122.415	53.340	484.863	361.488	(**)
Fornecedores	121.419	121.419	98.739	98.739	(**)
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 13)	349.786	349.786	362.740	362.740	(**)
Mútuos a pagar (Nota 17.1)	4.985	4.985	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 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. 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 (waiver) para manter a liquidação dos empréstimos nos prazos originalmente contratados.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Instrumentos financeiros-- Continuação

(iii) Gestão do capital social

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	700.830	634.514	1.481.896	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)	(333.640)	(416.130)
Dívida líquida	682.303	904.714	1.270.271	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	III	II	I
		Alta 50%	Alta 25%	Alta 10%	Queda 50%	Queda 25%	Queda 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)
Efeito líquido da variação do CDI		81.106	40.553	16.221	(40.553)	(16.221)	(7.484)
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do TR	2.930	1.465	586	(1.465)	(586)	(2.495)
Efeito líquido da variação do TR		2.930	1.465	586	(1.465)	(586)	(2.495)
Debêntures	Alta/queda do IPCA	2.374	1.187	475	(1.187)	(475)	(2.495)
Efeito líquido da variação do IPCA		2.374	1.187	475	-1.187	(475)	(2.495)
Cientes	Alta/Queda do INCC	35.791	17.896	7.158	(35.791)	(17.896)	(7.158)
Obrigações por compra de imóveis	Alta/Queda do INCC	7.516	3.758	1.503	(7.516)	(3.758)	(1.503)
Empréstimos e Financiamentos	Alta/Queda do INCC	31.232	15.616	6.246	(31.232)	(15.616)	(6.246)
Efeito líquido da variação do INCC		74.539	37.270	14.907	(74.539)	(37.270)	(14.907)
Contas a Receber	Alta/queda do IGP-M	(6.342)	(3.171)	(1.268)	6.342	3.171	1.268
Efeito líquido da variação do IGP-M		(6.342)	(3.171)	(1.268)	6.342	3.171	1.268

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Partes relacionadas

17.1. Saldos com partes relacionadas

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

Conta correntes	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Ativo				
Conta corrente (a):				
Controladas em conjunto	59.061	5.063	41.176	27.694
Condomínios, consórcios (b)	14.722	13.566	14.722	14.045
Mútuo a receber (c) (Nota 17 i.a)	55.109	55.109	126.593	126.593
Dividendos a receber	13.851	11.915	-	-
	142.743	85.653	182.491	168.332
Circulante	87.634	30.524	55.898	41.739
Não circulante	55.109	55.109	126.593	126.593
Passivo				
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.i.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 gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que gerencia o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam efetuadas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos dos empreendimentos estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação de cada investidor, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros de cada investidor e não possuem vencimento pré-determinado. Tais operações visam simplificar as relações comerciais que demandem administração conjunta de valores reciprocamente devidos pelas partes envolvidas e, consequentemente, o controle de movimento de valores reciprocamente concedidos, que se compensam no momento de encerramento da conta corrente. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos, nos quais se encontram aplicados os recursos, é de 24 a 30 meses. A Companhia recebe uma remuneração pela administração destes empreendimentos.

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

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

(d) A Controladora, 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		Natureza	Taxa de juros
	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	Construção	12% a.a. + IGPM
Manhattan Residencial I	409	409	409	409	Construção	10% a.a. + TR
Target Offices & Mall- SPE Yogo Part. Emp.	37.948	37.948	37.947	37.947	Construção	12% a.a. + IGPM
REC Maguta	10.122	10.122	81.607	81.607	Gestão de Prop.	10% a.a. + CDI
Total a receber	55.109	55.109	126.593	126.593		
Dubai Residencial	1.122	1.122	1.122	1.122	Construção	6% a.a.
Parque Árvores	1.398	1.398	1.398	1.398	Construção	6% a.a.
Parque Águas	2.465	2.465	2.465	2.465	Construção	6% a.a.
Total a pagar	4.985	4.985	4.985	4.985		

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Partes relacionadas--Continuação

17.2 Avais, garantias e fianças

As operações financeiras das controladas possuem garantias de aval ou fiança na proporção da participação da Companhia no capital social de tais sociedades, no montante de R\$768.502 em 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)
Receita operacional líquida	29.896	52.040	619.692	1.012.352

19. Custos e despesas por natureza

Estão representadas por:

		Controladora		Consolidado	
Notas		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Custo de incorporação e venda de imóveis:					
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		(19.125)	(27.159)	(161.386)	(169.715)
Manutenção/garantia		130	242	2.804	123
Custo venda de terrenos		(60.710)	-	(131.150)	(212.147)
Total custo de incorporação e venda de imóveis		(87.457)	(97.619)	(818.719)	(1.066.679)
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 <i>Customer Relationship Management</i> (CRM)		(3)	(24)	(4.333)	(4.333)
Outras		-	-	(266)	(673)
Total despesas comerciais		(2.231)	(5.041)	(20.221)	(33.915)
Despesas gerais e administrativas:					
Despesas com salários e encargos		(24.801)	(35.672)	(29.788)	(45.824)
Despesas com benefícios a empregados		(4.632)	(4.224)	(6.859)	(6.005)
Despesas com viagens e utilidades		(917)	(1.157)	(1.549)	(1.788)
Despesas com serviços prestados		(25.548)	(41.702)	(26.367)	(48.301)
Despesas com aluguéis e condomínios		(447)	(722)	(1.221)	(2.257)
Despesas com informática		(2.019)	(4.181)	(4.450)	(4.542)
Despesas com desenvolvimento organizacional		(579)	(1.138)	(1.053)	(1.236)
Despesas com plano de opções de ações		-	(5)	-	(5)
Despesas com bônus a colaboradores		(2.894)	-	(5.203)	-
Outras (a)		1.094	27.282	(3.163)	(132)
Total despesas gerais e administrativas		(60.743)	(61.519)	(79.653)	(110.090)
Outras receitas/(despesas), líquidas:					
Despesas com demandas judiciais		13	(33.994)	(37.061)	(38.056)
Atualização participação de capital		-	-	-	(4.678)
Créditos a receber ativos jurídicos (b)		7.b	63.011	139.777	63.011
Atualização valor justo propriedade para investimento		8.2	-	2.448	92.153
Multa sobre impostos e contribuições		-	(9.348)	-	(29.016)
Impairment sobre a alienação de participação societária (c)		-	-	-	(43.710)
Outras (d)		-	(38.088)	11.040	(59.637)
Total outras receitas/(despesas), líquidas		-	(18.419)	116.204	(15.225)
					167.194

(a) Valor referente ao rateio de despesas, reembolsáveis a controladora.
(b) Valor refere-se à atualização de ações em trânsito em julgado a favor da Companhia (Nota 7).
(c) Valor refere-se ao impairment sobre a alienação de participação societária da SPE Presidente Backer Incorporação Ltda., conforme fato relevante divulgado em 12 de dezembro de 2025. A conclusão da operação está sujeita ao cumprimento de condições precedentes usuais de mercado.
(d) Valores pulverizados.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	9.352	8.246	10.377	9.809
Operações com derivativos (Nota 16 (b))	7.566	167.200	7.566	167.200
Valorização cotas fundos de investimento (Nota 4.2)	-	-	13.117	25.415
Outras receitas financeiras	-	9.695	119	10.825
Sub-total receitas financeiras	16.918	185.141	31.179	213.249
Despesas financeiras				
Juros sobre captações, líquido de capitalização (Nota 9)	(48.875)	(37.706)	(100.332)	(61.806)
Juros sobre operação com derivativo	(10.947)	(33.240)	(10.947)	(33.240)
Amortização custo de captação diferido	(2.898)	(3.770)	(18.034)	(25.393)
Juros sobre impostos e contribuições	(19.943)	-	(45.490)	-
Despesas bancárias, encargos e custos financeiros	(11.917)	(8.730)	(14.703)	(7.678)
Descontos concedidos e outras despesas financeiras	-	(4.572)	(30.183)	(30.277)
Sub-total despesas financeiras	(94.580)	(88.018)	(219.689)	(158.394)
Total resultado financeiro, líquido	(77.662)	97.123	(188.510)	54.855

21. Transações com a Administração e empregados

(i) Remuneração da Administração

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, os montantes registrados na rubrica “Despesas gerais e administrativas” referentes à remuneração dos membros da Administração da controladora estão demonstrados a seguir:

Remuneração da administração			
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	Conselho de Administração	Diretoria executiva	Conselho fiscal
Número de membros	4	5	3
Remuneração Fixa do exercício (em R\$)			
Salário/pró-labore	975	4.719	432
Benefícios diretos e indiretos	-	618	-
Outros (INSS)	195	944	86
Valor total de remuneração	1.170	6.281	518
Valor mensal da remuneração (em R\$)	98	523	43
Total da remuneração	1.170	6.281	518

Remuneração da administração			
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	Conselho de Administração	Diretoria executiva	Conselho fiscal
Número de membros	5	6	3
Remuneração Fixa do exercício (em R\$)			
Salário/pró-labore	1.349	5.559	288
Benefícios diretos e indiretos	-	520	-
Outros (INSS)	270	1.098	58
Valor total de remuneração	1.619	7.177	346
Valor mensal da remuneração (em R\$)	125	552	27
Bonus	-	3.849	-
Total da remuneração	1.619	11.026	144

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

22. Seguros

Segue abaixo quadro demonstrativo das responsabilidades cobertas por seguros e os respectivos montantes em 31 de dezembro de 2025:

Modalidade do seguro	Cobertura R\$mil
Riscos de engenharia e garantia de término de obra	1.438.227
Responsabilidade civil (Directors and Officers – D&O)	230.403
	1.891.317

23. Lucro e prejuízo por ação

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

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

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

	31/12/2025	31/12/2024 (*)
Numerador básico		
Prejuízo não distribuído	(544.542)	(40.577)
Prejuízo não distribuído, disponível para os titulares de ações ordinárias	(544.542)	(40.577)
Denominador básico (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações (Nota 14.1)	8.021	4.647
Prejuízo básico por ação em Reais	(67,89)	(8,73)
Numerador diluído supondo a conversão do bônus de subscrição		
Prejuízo não distribuído de operações continuadas	(544.542)	(40.577)
Prejuízo não distribuído, disponível para os titulares de ações ordinárias	(544.542)	(40.577)
Denominador diluído (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações (Nota 14.1)	8.021	4.647
Bonus de subscrição e opções de ações	4.433	264
Média ponderada diluída do número de ações	12.454	4.911
Prejuízo diluído por ação em Reais		
De operações continuadas	(43,72)	(8,26)

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

24. Informações por segmento

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

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Informações por segmento - Continuação

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

	Gafisa	Gafisa Rio	Consolidado 31/12/2025
Receita operacional líquida	554.983	64.709	619.692
Custo operacional	(726.812)	(91.907)	(818.719)
Lucro Bruto	(171.829)	(27.198)	(199.027)
Despesas com vendas	(18.571)	(1.650)	(20.221)
Despesas gerais e administrativas	(66.724)	(12.929)	(79.653)
Total do ativo	3.619.637	1.108.254	4.727.891
Total do passivo	2.107.646	1.083.212	3.190.858

25. Empreendimentos em construção – informações e compromissos

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

	Consolidado 31/12/2025
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	350.785
Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	(245.382)
Custo orçado a apropriar de unidades em estoque	(367.580)
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	
Empreendimentos em construção:	
(a) Receita de vendas contratadas	2.051.434
Receita de vendas apropriadas:	
Receitas de vendas apropriadas	1.704.059
Distratos – receitas estornadas	(3.409)
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	1.700.649
Receita de vendas a apropriar (a+b) (a)	350.785
(ii) Receita de indenização por distratos	415.442
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita	11.256
(iv) Provisão para distratos (passivo)	
Ajustes em receitas apropriadas	
Ajustes em contas a receber de clientes	41.923
Receita indenização por distratos	30.668
Passivo – devolução por distratos	(4.502)
(v) Custos orçados a apropriar de unidades vendidas	
Empreendimentos em construção:	
(a) Custo orçado das unidades	
Custo incorrido das unidades:	(1.524.904)
Custo de construção	
Encargos Financeiros Apropriados	(1.280.274)
Distratos – custos de construção	(271.483)
Distratos – encargos financeiros	753
(b) Custo incorrido líquido	
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b) (b)	(1.278.768)
(iii) Custos orçados a apropriar de unidades em estoque	(245.383)
Empreendimentos em construção:	
Custo orçado das unidades	(1.010.509)
Custo incorrido das unidades (Nota 6)	737.736
Custo orçado a apropriar	(323.046)

(a) As receitas de unidades vendidas a apropriar estão mensuradas pelo valor nominal dos contratos, acrescido de atualizações contratuais e deduzidos de distratos, não considerando os efeitos de impostos incidentes e ajuste a valor presente e não contemplam os empreendimentos que estão sob restrição por cláusula suspensiva (período legal de 180 dias que a Companhia pode cancelar uma incorporação) e portanto não apropriada ao resultado.

(b) Os custos orçados das unidades vendidas e em estoque a incorrer não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos) proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas à medida que são incorridas.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

26. Informações complementares à Demonstração de Fluxo de Caixa

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Integralização (redução) capital	427.646	86.997	-	(1.000)
Investimentos capitalização (nota 8)	-	-	-	-
Encargos financeiros capitalizados (Nota 10)	(268)	(2.766)	(170.006)	(164.619)
Permuta física - Terrenos (Nota 13)	-	(53)	(39.786)	(49.435)
	427.378	84.178	(209.792)	(215.054)

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

Controladora	Transações que afetaram o caixa				Transações que não afetaram o caixa	
	Saldo Inicial 31/12/2024	Captações Recebimentos	Pagamento Juros	Pagamento Principal	Outros	Saldo Final 31/12/2025
Empréstimos financiamentos e debêntures (Nota 9 e 10)	(985.037)	(273.026)	100.043	44.459	354.851	(758.710)
Capital social integralizado (Nota 14.1)	(1.701.599)	(88.668)	-	-	(354.851)	(2.145.118)
Instrumentos financeiros (nota 16)	324.359	-	-	-	(324.359)	-
Reserva de capital e outorga de ações	(327.835)	-	-	-	318.610	(9.225)
Prejuízos acumulados	(75.615)	-	-	-	(548.633)	(624.248)
	(2.686.636)	(361.694)	100.043	44.459	(554.382)	(3.537.301)
Consolidado						
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota9 e 10)	(1.883.618)	(821.288)	541.887	204.257	354.851	(1.603.911)
Capital social integralizado (Nota 14.1)	(1.701.599)	(88.668)	-	-	(354.851)	(2.145.118)
Instrumentos financeiros (nota 16)	481.228	-	-	-	(324.359)	156.869
Reserva de capital e outorga de ações	(327.835)	-	-	-	318.610	(9.225)
Prejuízos acumulados	(75.615)	-	-	-	(548.633)	(624.248)
	(3.507.439)	(907.518)	501.887	204.257	(554.382)	(4.263.195)

27. Eventos subsequentes

(i) Aumento de capital

Em reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 15 de janeiro de 2025, as seguintes matérias foram deliberadas:

- (a) Aprovação do aumento de capital por exercício de bônus de subscrição no valor de R\$ 11.491 mediante a emissão de 2.197 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, ao preço de R\$ 5,23 por ação.
- (b) Aprovação da homologação parcial do Aumento de Capital por Subscrição Privada da Companhia, dentro do limite do capital autorizado, mediante a emissão de 11.157 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, pelo preço por ação de R\$ 5,23, totalizando o montante de R\$ 58.349.

Em decorrência da homologação do Aumento de Capital por Subscrição Privada, bem como do Aumento de Capital por Exercício dos Bônus de Subscrição, o capital social integralizado da Companhia passa R\$ 2.145.118, composto por 11.162 ações, para R\$ 2.214.958, dividido em 24.516 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

(ii) Assembleia Geral Extraordinária (AGE)

Em AGE realizada em 17 de março de 2026, foi aprovado a ampliação de montante de capital autorizado para R\$ 1.000.000.
