

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	5
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	6
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	9
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	10
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	12
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	14
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	15
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	16
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	18
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	19
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

Notas Explicativas	45
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	77
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	80
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	82
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	83
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	69.330
Preferenciais	0
Total	69.330
Em Tesouraria	
Ordinárias	33
Preferenciais	0
Total	33

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	3.922.403	3.746.282
1.01	Ativo Circulante	1.100.299	976.384
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	208	368
1.01.01.01	Caixa e Banco	208	368
1.01.02	Aplicações Financeiras	61.182	63.240
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	61.182	63.240
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	61.182	63.240
1.01.03	Contas a Receber	514.391	469.032
1.01.03.01	Clientes	514.391	469.032
1.01.03.01.01	Clientes de Incorp e Venda de Imóveis	201.929	220.095
1.01.03.01.02	Clientes de Serviço e Construção	312.462	248.937
1.01.04	Estoques	103.669	136.697
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	103.669	136.697
1.01.07	Despesas Antecipadas	2.264	2.200
1.01.07.01	Despesas Pagas Antecipadamente e Outros	2.264	2.200
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	418.585	304.847
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	3.777	3.709
1.01.08.02	Ativos de Operações Descontinuadas	29.810	0
1.01.08.03	Outros	384.998	301.138
1.01.08.03.01	Demais Contas a Receber e Outros	157.400	108.816
1.01.08.03.02	Instrumentos Financeiros Derivativos	192.763	157.160
1.01.08.03.03	Partes Relacionadas	34.835	35.162
1.02	Ativo Não Circulante	2.822.104	2.769.898
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	367.078	342.978
1.02.01.04	Contas a Receber	44.106	47.048
1.02.01.04.01	Clientes	44.106	47.048
1.02.01.05	Estoques	192.391	168.656
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	192.391	168.656
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	130.581	127.274
1.02.01.10.03	Demais Contas a Receber e Outros	75.472	72.165
1.02.01.10.04	Partes Relacionadas	55.109	55.109
1.02.02	Investimentos	2.446.366	2.416.706
1.02.02.01	Participações Societárias	2.446.366	2.416.706
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	2.446.366	2.416.706
1.02.03	Imobilizado	6.571	7.335
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	6.571	7.335
1.02.04	Intangível	2.089	2.879
1.02.04.01	Intangíveis	2.089	2.879

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	3.922.403	3.746.282
2.01	Passivo Circulante	1.825.607	1.750.806
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.750	5.162
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.750	5.162
2.01.01.02.01	Salários E Encargos Sociais E Partic	2.750	5.162
2.01.02	Fornecedores	10.285	9.557
2.01.03	Obrigações Fiscais	32.306	31.439
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	32.306	31.439
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	32.306	31.439
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	650.804	691.486
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	338.534	379.165
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	338.534	379.165
2.01.04.02	Debêntures	312.270	312.321
2.01.04.02.01	Debentures	312.270	312.321
2.01.05	Outras Obrigações	1.043.298	922.291
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	811.512	688.590
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	806.527	683.605
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	4.985	4.985
2.01.05.02	Outros	231.786	233.701
2.01.05.02.04	Obrig. Compra de Imóv. e Adto. Clientes	27.320	25.896
2.01.05.02.06	Outras Obrigações	204.466	207.805
2.01.06	Provisões	86.164	90.871
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	86.164	90.871
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	15	15
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	262	107
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	85.887	90.749
2.02	Passivo Não Circulante	318.061	289.143
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	101.841	84.092
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	86.915	68.223
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	86.915	68.223
2.02.01.02	Debêntures	14.926	15.869
2.02.02	Outras Obrigações	36.743	27.956
2.02.02.02	Outros	36.743	27.956
2.02.02.02.03	Obrig. Compra de Imóv. e Adto. Clientes	14.200	14.200
2.02.02.02.04	Outras Obrigações	22.543	13.756
2.02.03	Tributos Diferidos	50.388	41.161
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	50.388	41.161
2.02.04	Provisões	129.089	135.934
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	129.089	135.934
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	5	2
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	2.698	392
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	126.386	135.540
2.03	Patrimônio Líquido	1.778.735	1.706.333
2.03.01	Capital Social Realizado	1.458.738	1.416.172
2.03.02	Reservas de Capital	208.339	198.335

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-2.632	-2.632
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	10.000	0
2.03.02.07	Constituição Reserva de Capital	108.801	108.801
2.03.02.09	Reserva de Capital e Outorga de Ações	92.170	92.166
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	111.658	91.826

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	5.409	24.717
3.01.01	Receita De Incorporação De Imóveis	5.820	27.408
3.01.03	Impostos Sobre Vendas de Imóveis e Serviços	-411	-2.691
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-18.019	-19.059
3.02.01	Custo de Incorporação e Venda de Imóveis	-18.019	-19.059
3.03	Resultado Bruto	-12.610	5.658
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	12.752	-61.334
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.256	-1.737
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-5.464	-27.148
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	47.703	-24.426
3.04.05.01	Depreciação e Amortização	-2.148	-1.572
3.04.05.02	Demais Despesas Operacionais	49.851	-22.854
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-27.231	-8.023
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	142	-55.676
3.06	Resultado Financeiro	29.876	35.391
3.06.01	Receitas Financeiras	38.040	60.875
3.06.02	Despesas Financeiras	-8.164	-25.484
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	30.018	-20.285
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-9.671	-13.663
3.08.01	Corrente	-444	-1
3.08.02	Diferido	-9.227	-13.662
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	20.347	-33.948
3.10	Resultado Líquido de Operações Descontinuadas	-515	-74
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	19.832	-34.022
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,28	-0,67
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,28	-0,67

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	19.832	-34.022
4.03	Resultado Abrangente do Período	19.832	-34.022

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-6.101	-201.449
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	46.568	-16.732
6.01.01.01	Resultado Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	29.503	-20.359
6.01.01.02	Resultado Equivalência Patrimonial	27.748	8.098
6.01.01.03	Despesas com Plano de Opções e Ações	5	301
6.01.01.04	Juros e Encargos Financeiros Não Realizados	22.505	33.852
6.01.01.05	Resultado de Instrumentos Financeiros	-35.603	-57.503
6.01.01.06	Depreciação e Amortização	2.148	1.572
6.01.01.07	Provisão para Demandas Judiciais	-134	22.484
6.01.01.09	Provisão para Garantia	467	-4.368
6.01.01.11	Provisão Para Créditos de Liquidação Duvidosa	-85	2.581
6.01.01.13	Provisão Multa Sobre Atraso De Obras	14	1.125
6.01.01.14	Provisão Para Perda Por Redução Ao Valor Recuperável	0	-4.515
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-52.669	-184.717
6.01.02.01	Clientes	-42.332	-31.954
6.01.02.02	Imóveis a Comercializar	9.225	25.262
6.01.02.03	Demais Contas a Receber	-96.948	-86.763
6.01.02.04	Despesas Antecipadas	2.316	-1
6.01.02.05	Obrigações por Compra de Imóveis e Adto de Clientes	1.423	-2.193
6.01.02.06	Impostos e Contribuições	867	-1.916
6.01.02.07	Fornecedores	4.949	277
6.01.02.08	Salários e Encargos	-2.444	-170
6.01.02.09	Operações com Partes Relacionadas	45.136	-27.184
6.01.02.10	Outras Obrigações	25.583	-60.074
6.01.02.11	Impostos Pagos	-444	-1
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-1.182	124.918
6.02.01	Aquisição de Ativo Imobilizado e Intangível	-1.760	-1.615
6.02.03	Resgate Aplicação Financeira	589	232.463
6.02.04	Aplicação de Aplicações Financeira	-11	-105.930
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	7.123	76.531
6.03.01	Aumento de Capital	52.566	44.079
6.03.02	Acréscimo de Empréstimos e Financiamentos	22.828	33.808
6.03.03	Amortização de Empréstimos e Financiamentos	-68.271	-9.471
6.03.06	Operações de Mútuos com Partes Relacionadas	0	8.115
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-160	0
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	368	0
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	208	0

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.416.172	340.133	0	-49.972	0	1.706.333
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.416.172	340.133	0	-49.972	0	1.706.333
5.04	Transações de Capital com os Sócios	42.566	10.004	0	0	0	52.570
5.04.01	Aumentos de Capital	42.566	0	0	0	0	42.566
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	4	0	0	0	4
5.04.08	Adiantamento Futuro Aumento de Capital	0	10.000	0	0	0	10.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	19.832	0	19.832
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	19.832	0	19.832
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.458.738	350.137	0	-30.140	0	1.778.735

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.252.959	373.813	81.255	64.082	0	1.772.109
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.252.959	373.813	81.255	64.082	0	1.772.109
5.04	Transações de Capital com os Sócios	78.079	-33.699	0	0	0	44.380
5.04.01	Aumentos de Capital	44.079	0	0	0	0	44.079
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	301	0	0	0	301
5.04.11	Integralização de Capital	34.000	-34.000	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-34.022	0	-34.022
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-34.022	0	-34.022
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.331.038	340.114	81.255	30.060	0	1.782.467

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
7.01	Receitas	5.820	27.408
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	5.735	29.989
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	85	-2.581
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	38.612	-51.283
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-15.052	-10.647
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	53.664	-41.725
7.02.04	Outros	0	1.089
7.03	Valor Adicionado Bruto	44.432	-23.875
7.04	Retenções	-2.148	-1.572
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.148	-1.572
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	42.284	-25.447
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	10.295	52.778
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-27.746	-8.097
7.06.02	Receitas Financeiras	38.041	60.875
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	52.579	27.331
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	52.579	27.331
7.08.01	Pessoal	9.289	8.774
7.08.01.01	Remuneração Direta	9.289	8.774
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	11.275	17.725
7.08.02.01	Federais	11.275	17.725
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	12.183	34.854
7.08.03.01	Juros	11.131	33.896
7.08.03.02	Aluguéis	1.052	958
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	19.832	-34.022
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	19.832	-34.022

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	5.121.539	5.126.365
1.01	Ativo Circulante	3.496.281	3.505.007
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	15.438	12.323
1.01.01.01	Caixa E Banco	15.438	12.323
1.01.02	Aplicações Financeiras	145.911	198.919
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	145.911	198.919
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	145.911	198.919
1.01.03	Contas a Receber	749.868	712.035
1.01.03.01	Clientes	749.868	712.035
1.01.03.01.01	Clientes de Incop e Venda de Imóveis	552.607	633.844
1.01.03.01.02	Clientes de Serviço e Construção	197.261	78.191
1.01.04	Estoques	1.480.118	1.737.196
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	1.480.118	1.737.196
1.01.07	Despesas Antecipadas	4.515	4.851
1.01.07.01	Despesas Pagas Antecipadamente e Outros	4.515	4.851
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.100.431	839.683
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	7.152	7.052
1.01.08.02	Ativos de Operações Descontinuadas	434.432	242.746
1.01.08.03	Outros	658.847	589.885
1.01.08.03.01	Demais Contas a Receber	277.810	242.405
1.01.08.03.02	Instrumentos Financeiros Derivativos	354.310	318.707
1.01.08.03.03	Partes Relacionadas	26.727	28.773
1.02	Ativo Não Circulante	1.625.258	1.621.358
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	969.626	965.481
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	91.163	81.106
1.02.01.04	Contas a Receber	76.775	86.557
1.02.01.04.01	Clientes	76.775	86.557
1.02.01.05	Estoques	664.370	662.898
1.02.01.05.01	Imovéis a Comercializar	664.370	662.898
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	137.318	134.920
1.02.01.10.03	Demais Contas a Receber e Outros	80.722	78.324
1.02.01.10.04	Partes Relacionadas	56.596	56.596
1.02.02	Investimentos	452.211	447.729
1.02.02.01	Participações Societárias	366.820	362.338
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	366.820	362.338
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	85.391	85.391
1.02.03	Imobilizado	16.439	20.371
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	16.439	20.371
1.02.04	Intangível	186.982	187.777
1.02.04.01	Intangíveis	186.982	187.777

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	5.121.539	5.126.365
2.01	Passivo Circulante	2.074.594	2.030.394
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	5.332	7.976
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	5.332	7.976
2.01.02	Fornecedores	40.237	48.695
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	40.237	48.695
2.01.03	Obrigações Fiscais	82.688	72.878
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	82.688	72.878
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	82.688	72.878
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	947.577	985.664
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	562.303	596.210
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	562.303	596.210
2.01.04.02	Debêntures	385.274	389.454
2.01.04.02.01	Debentures	385.274	389.454
2.01.05	Outras Obrigações	560.131	633.799
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	7.602	10.162
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	2.617	5.177
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	4.985	4.985
2.01.05.02	Outros	552.529	623.637
2.01.05.02.04	Obrig. Compra de Imóv. e Adto. Clientes	196.044	190.017
2.01.05.02.06	Outras Obrigações	356.485	433.620
2.01.06	Provisões	96.077	100.828
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	96.077	100.828
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	15	15
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	262	110
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	95.800	100.703
2.01.07	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	342.552	180.554
2.01.07.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	342.552	180.554
2.02	Passivo Não Circulante	1.267.252	1.388.680
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	752.397	847.881
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	681.482	754.169
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	681.482	754.169
2.02.01.02	Debêntures	70.915	93.712
2.02.02	Outras Obrigações	261.146	288.393
2.02.02.02	Outros	261.146	288.393
2.02.02.02.03	Obrig. Compra de Imóveis e Adto. Clientes	101.136	101.215
2.02.02.02.04	Outras Obrigações	160.010	187.178
2.02.03	Tributos Diferidos	124.619	116.471
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	124.619	116.471
2.02.04	Provisões	129.090	135.935
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	129.090	135.935
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	5	2
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	2.699	393
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	126.386	135.540

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.779.693	1.707.291
2.03.01	Capital Social Realizado	1.458.738	1.416.172
2.03.01.01	Capital Social	1.458.738	1.416.172
2.03.02	Reservas de Capital	208.339	198.335
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-2.632	-2.632
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	10.000	0
2.03.02.07	Constituição Reserva De Capital	108.801	108.801
2.03.02.09	Reserva de Capital e Outorga de Ações	92.170	92.166
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	111.658	91.826
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	958	958

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2024 à 31/03/2024	Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	253.736	292.506
3.01.01	Receita de Incorporação de Imóveis	262.081	302.184
3.01.03	Impostos Sobre Vendas De Imóveis E Serviços	-8.345	-9.678
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-252.533	-262.448
3.02.01	Custo De Incorporação E Venda De Imóveis	-252.533	-262.448
3.03	Resultado Bruto	1.203	30.058
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	4.431	-70.916
3.04.01	Despesas com Vendas	-6.767	-9.921
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-24.084	-33.590
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	43.034	-32.754
3.04.05.01	Depreciação e Amortização	-4.428	-6.245
3.04.05.02	Demais Despesas Operacionais	47.462	-26.509
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-7.752	5.349
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	5.634	-40.858
3.06	Resultado Financeiro	31.989	26.416
3.06.01	Receitas Financeiras	48.766	67.036
3.06.02	Despesas Financeiras	-16.777	-40.620
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	37.623	-14.442
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-17.150	-19.582
3.08.01	Corrente	-7.924	-5.920
3.08.02	Diferido	-9.226	-13.662
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	20.473	-34.024
3.10	Resultado Líquido de Operações Descontinuadas	-637	0
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	19.836	-34.024
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	19.832	-34.022
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	4	-2
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,28	-0,67
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,28	-0,67

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	19.836	-34.024
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	19.836	-34.024
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	19.832	-34.022
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	4	-2

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	113.595	-46.334
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	103.850	25.915
6.01.01.01	Resultado Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	37.623	-14.442
6.01.01.02	Resultado Equivalência Patrimonial	7.752	-5.349
6.01.01.03	Despesas com Plano de Opções e Ações	5	301
6.01.01.04	Juros e Encargos Financeiros Não Realizados	88.896	97.294
6.01.01.05	Resultado de Instrumentos Financeiros	-35.603	-57.503
6.01.01.06	Depreciação e Amortização	4.428	6.245
6.01.01.07	Provisão para Demandas Judiciais	510	22.476
6.01.01.09	Provisão para Garantia	4	-8.680
6.01.01.11	Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	5.671	1.772
6.01.01.12	Provisão para Realização de Ativos Não Financeiros - Imóveis Destinados à Venda	-5.175	-10.559
6.01.01.13	Provisão Multa Sobre Atraso De Obras	-159	-1.125
6.01.01.15	Caixa gerado (utilizado) de atividades operacionais de operação descontinuada	-102	0
6.01.01.16	Provisão Para Perda Por Redução Ao Valor Recuperável	0	-4.515
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	9.745	-72.249
6.01.02.01	Clientes	-33.722	-55.449
6.01.02.02	Imóveis a Comercializar	261.058	198.440
6.01.02.03	Demais Contas a Receber	-76.259	-163.955
6.01.02.04	Despesas Antecipadas	1.209	74
6.01.02.05	Obrigações por Compra de Imóveis e Adto de Clientes	5.949	-105.608
6.01.02.06	Impostos e Contribuições	9.810	-4.072
6.01.02.07	Fornecedores	347	35.217
6.01.02.08	Salários e Encargos	-2.650	33
6.01.02.09	Operações com Partes Relacionadas	-473	22.065
6.01.02.10	Outras Obrigações	-147.600	6.875
6.01.02.11	Impostos Pagos	-7.924	-5.869
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	66.054	48.894
6.02.01	Aquisição de Ativo Imobilizado e Intangível	-102	-2.455
6.02.03	Resgate Aplicação Financeira	184.950	388.471
6.02.04	Aplicação de Aplicações Financeira	-118.576	-337.122
6.02.09	Caixa Líquido Nas Atividades De Investimento De Ativos Mantidos Para Venda	-218	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-169.570	-10.475
6.03.01	Aumento de Capital	52.566	44.079
6.03.02	Acréscimo de Empréstimos e Financiamentos	95.875	-79.715
6.03.03	Amortização de Empréstimos e Financiamentos	-318.343	25.161
6.03.11	Geração de caixa e equivalentes de caixa nas atividades de financiamentos descontinuadas	332	0
6.04	Variação Cambial s/ Caixa e Equivalentes	-6.964	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	3.115	-7.915
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	12.323	23.005
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	15.438	15.090

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.416.172	340.133	0	-49.972	0	1.706.333	958	1.707.291
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.416.172	340.133	0	-49.972	0	1.706.333	958	1.707.291
5.04	Transações de Capital com os Sócios	42.566	10.004	0	0	0	52.570	0	52.570
5.04.01	Aumentos de Capital	42.566	0	0	0	0	42.566	0	42.566
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	4	0	0	0	4	0	4
5.04.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	10.000	0	0	0	10.000	0	10.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	19.832	0	19.832	4	19.836
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	19.832	0	19.832	4	19.836
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	-4	-4
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	0	0	0	0	-4	-4
5.07	Saldos Finais	1.458.738	350.137	0	-30.140	0	1.778.735	958	1.779.693

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.252.959	373.813	81.255	64.082	0	1.772.109	797	1.772.906
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.252.959	373.813	81.255	64.082	0	1.772.109	797	1.772.906
5.04	Transações de Capital com os Sócios	78.079	-33.699	0	0	0	44.380	0	44.380
5.04.01	Aumentos de Capital	44.079	0	0	0	0	44.079	0	44.079
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	301	0	0	0	301	0	301
5.04.11	Integralização de capital	34.000	-34.000	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-34.022	0	-34.022	-2	-34.024
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-34.022	0	-34.022	-2	-34.024
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	1	1
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	0	0	0	0	1	1
5.07	Saldos Finais	1.331.038	340.114	81.255	30.060	0	1.782.467	796	1.783.263

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2024 à 31/03/2024	Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
7.01	Receitas	262.081	302.184
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	267.752	303.954
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-5.671	-1.770
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-162.014	-260.341
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-204.157	-213.171
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	42.776	-48.255
7.02.04	Outros	-633	1.085
7.03	Valor Adicionado Bruto	100.067	41.843
7.04	Retenções	-4.428	-6.245
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-4.428	-6.245
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	95.639	35.598
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	30.958	72.385
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-7.752	5.349
7.06.02	Receitas Financeiras	38.710	67.036
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	126.597	107.983
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	126.597	107.983
7.08.01	Pessoal	11.950	19.156
7.08.01.01	Remuneração Direta	11.950	19.156
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	27.132	31.331
7.08.02.01	Federais	27.132	31.331
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	67.679	91.520
7.08.03.01	Juros	65.153	89.897
7.08.03.02	Aluguéis	2.526	1.623
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	19.836	-34.024
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	19.832	-34.022
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	4	-2

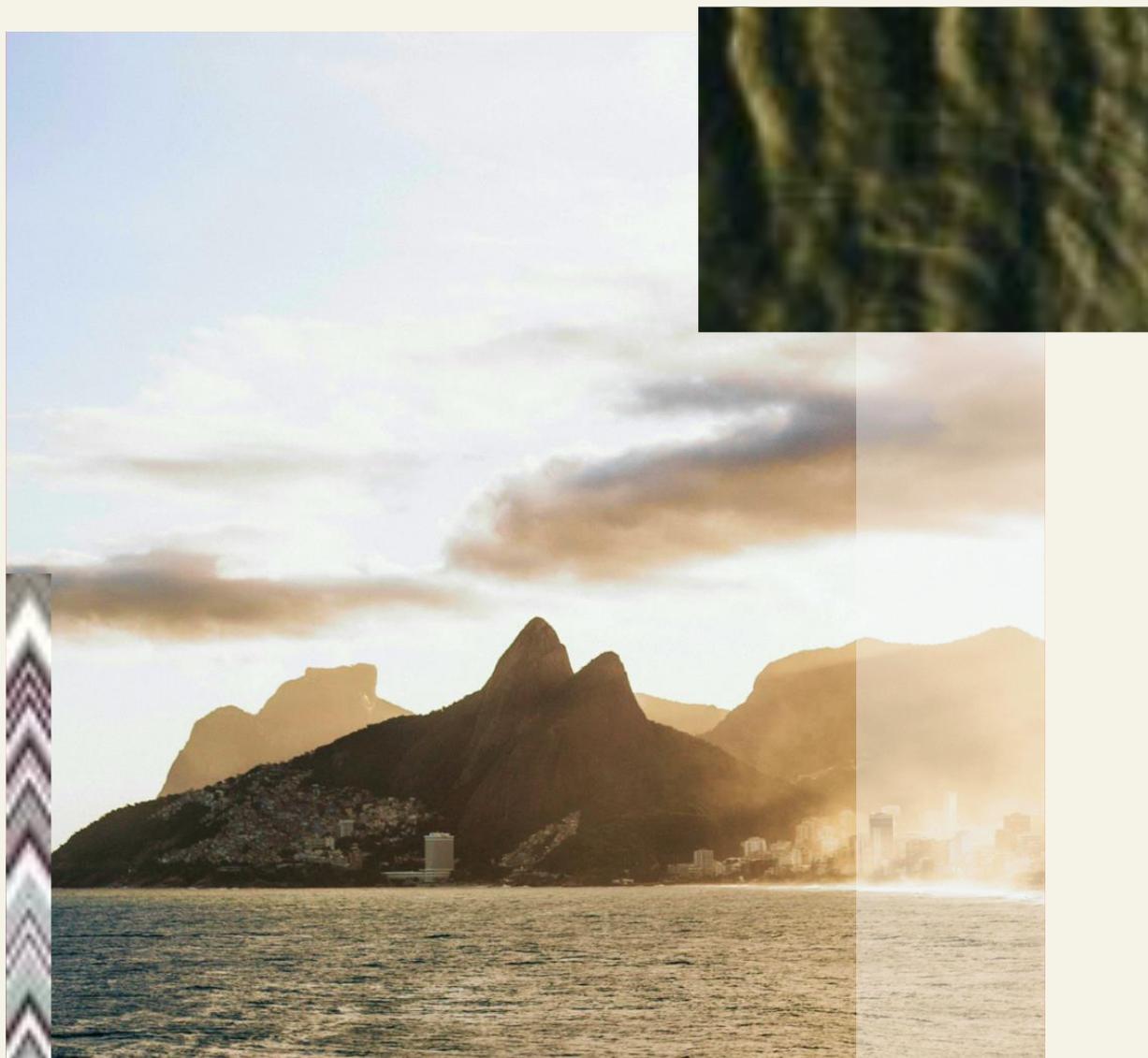
Comentário do Desempenho

Release de Resultados

1T24



Comentário do Desempenho



SUMÁRIO

1. MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO
2. DESEMPENHO OPERACIONAL
3. DESEMPENHO FINANCEIRO
4. SOBRE A GAFISA
5. ANEXOS

Comentário do Desempenho

São Paulo, 15 de maio de 2024 – Gafisa S.A. (B3: GFSA3), anuncia hoje os resultados operacionais e financeiros do primeiro trimestre de 2024 (1T24). 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 (“BR GAAP”) 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).

DESTAQUES

Gafisa registra lucro líquido de R\$ 20 milhões no trimestre e um crescimento de 39% nas vendas brutas.

Vendas de estoque de R\$ 205 milhões (+39% vs. 4T23) com VSO de 14% (+5 p.p vs. 4T23), entrega de 3 projetos (VGV de R\$ 401 milhões), redução de 8% na dívida líquida e redução de 29% de SG&A em relação ao 1T23.

Lucro Líquido

R\$ 20 milhões
1T24

+8%
1T24 / 4T23

Vendas Brutas

R\$ 205 milhões
1T24

+39%
1T24 / 4T23

Estoque

1,3 bilhão
1T24

-13 p.p.
1T24 / 4T23



TOM Delfim Moreira

Comentário do Desempenho

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Comentário do Desempenho

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Em 2024, a Gafisa completa 70 anos, um marco na história da Companhia que ao longo dessa jornada entregou mais de 1.200 empreendimentos, sendo uma das principais empresas do mercado imobiliário e referência em incorporação e construção civil.

Neste ano, a Companhia concretiza seu posicionamento no segmento de alto padrão, refinando o seu portfólio de terrenos, desenvolvendo estruturas de financiamento apropriadas para promover um crescimento consistente neste mercado e concluindo a entrega do TOM Delfim Moreira, no Leblon, um edifício galeria de arte com o m² mais valorizado do País.

Em 2024, além do Tom Delfim Moreira, a Companhia entregou outros dois (2) empreendimentos, o Normandie Moema e High Line Jardins, ambos em São Paulo nos segmentos de alta e média alta renda respectivamente. Com isso, a Gafisa totaliza três (3) entregas no primeiro trimestre de 2024, com VGV somado de R\$ 401 milhões, e oito (8) entregas nos últimos 12 meses (VGV de R\$ 800 milhões).

Nesse primeiro trimestre, as vendas brutas de estoque atingiram R\$ 205 milhões, um aumento de 39% em comparação ao 4T23. Nesse período, a velocidade de vendas alcançou um patamar de 13,6%, 4,7 p.p. acima da velocidade observada no trimestre anterior. Vale ressaltar a alta velocidade de revenda das unidades distratadas no primeiro trimestre. Do total das unidades distratadas, 78% foram revendidas dentro do trimestre.

A Companhia segue comprometida com eficiência operacional, tanto nos processos de obra quanto nos processos administrativos e comerciais. No 1T24, houve uma redução de 28% nas Despesas Gerais e Administrativas em relação ao 1T23 enquanto as despesas comerciais recuaram 32% na mesma comparação.

O resultado líquido no trimestre foi de R\$ 20 milhões, um aumento de R\$ 54 milhões em relação ao mesmo período do ano anterior e em linha com 4T23. Este resultado é consequência da continuidade e sedimentação da estratégia voltada para o alto padrão, do foco em eficiência operacional, da adequação do portfólio de ativos e dos modelos de financiamento.

A Companhia encerrou o 1T24 com uma redução de 8% na dívida líquida em relação ao 4T23 e de 10% comparado ao 1T23. Essa redução é concentrada nas dívidas de projetos, que são pagas conforme os empreendimentos são entregues e a carteira de recebíveis repassada para as instituições financeiras.

A Gafisa encerra o primeiro trimestre de 2024 convicta do sucesso da estratégia de posicionamento no alto padrão e agradece a confiança dos seus investidores e colaboradores.

Sheyla Resende – CEO

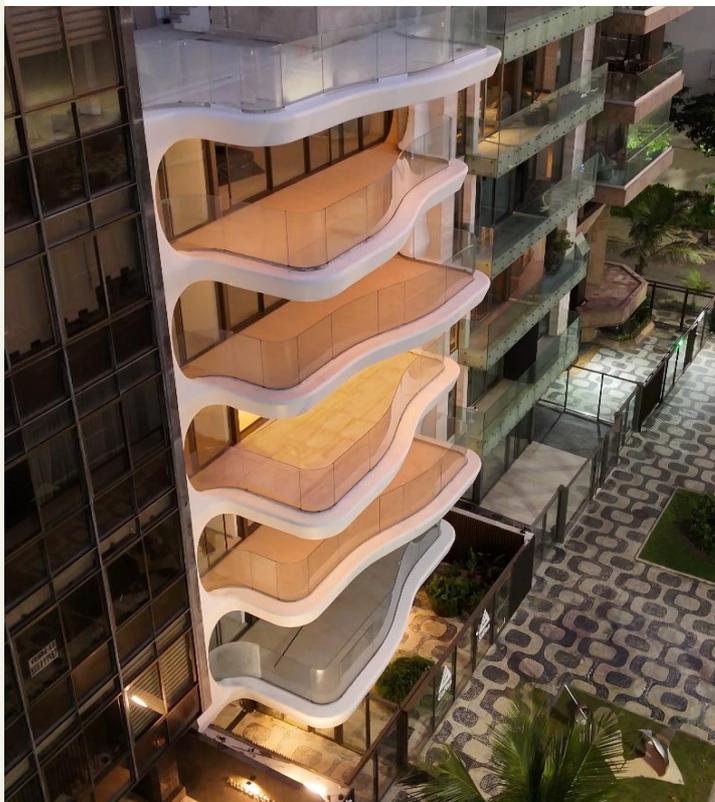
Comentário do Desempenho

DESEMPENHO OPERACIONAL

Comentário do Desempenho

ENTREGAS

TOM DELFIM MOREIRA



A Gafisa realizou a entrega do TOM Delfim Moreira, o primeiro edifício galeria de arte, projetado pelo escritório de arquitetura internacional Gensler, no quarteirão mais cobiçado do Leblon – Rio de Janeiro.

O lobby do empreendimento reúne expressões artísticas dos renomados: Ernesto Neto, Vik Muniz, Irmãos Campana, Sebastião Salgado, Cláudia Andujar e Sônia Gomes. E contemplará uma escultura - 'Três Graças', de Iole de Freitas, posicionada em frente ao empreendimento, um delicado presente da Gafisa para a cidade.

Um empreendimento de luxo, que alavancou o mercado imobiliário com o m² mais valorizado do país, uma exclusividade de apenas seis (6) unidades, um marco na história de 70 anos da Gafisa.



Comentário do Desempenho

ENTREGAS

NORMANDIE MOEMA

O Normandie Moema está localizado no bairro de Moema, em um endereço único, emoldurado por todo o charme da rua Normandia.

A região é conhecida pelo seu dinamismo, com boutiques, restaurantes, shopping e outros serviços disponíveis, tudo isso ao lado do Parque do Ibirapuera. Nesse contexto, nasce um projeto contemporâneo, que valoriza a arquitetura e a sofisticação dos espaços de convivio, além de uma planta com grandes janelas para a vista única do entorno.

Arquitetura assinada por Konigsberger Vannucchi, paisagismo pela Núcleo Arquitetura e interiores por Carlos Rossi Arquitetura.



HIGH LINE JARDINS



O empreendimento está localizado no bairro do Jardins, reconhecido por sua sofisticação e modernidade, próximo à Avenida Paulista. Um projeto focado na praticidade e conforto, com espaços desenhados em seus mínimos detalhes, oferecendo duas (2) suítes com muita iluminação, além das áreas comuns pensadas no bem-estar dos clientes e lifestyle da região.

Arquitetura é assinada por Jonas Birger, paisagismo por Rodrigo Oliveira e interiores por Triplex Arquitetura.

Comentário do Desempenho

ENTREGAS

No primeiro trimestre de 2024, a Companhia entregou três empreendimentos com um total de 142 unidades. Os projetos representam um VGV de R\$ 401 milhões.

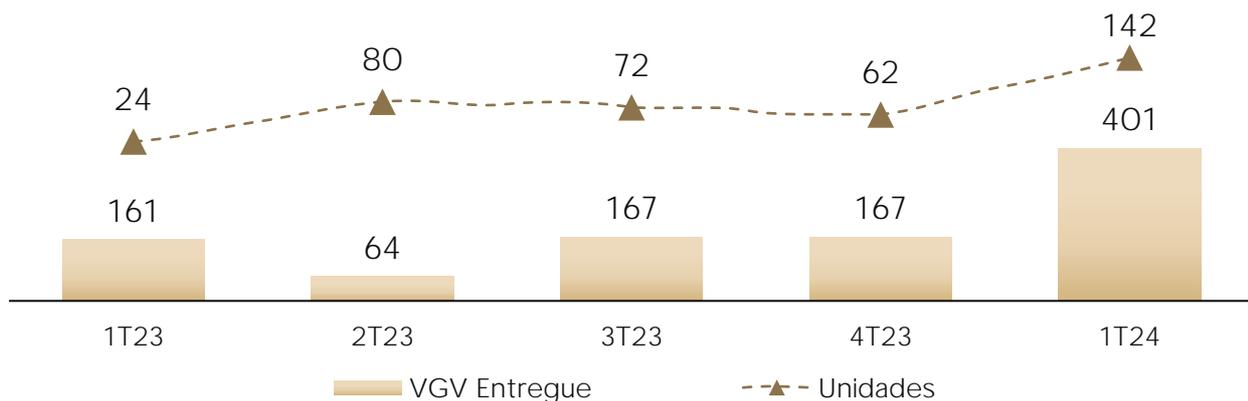
A Gafisa possui 15 projetos em fase de obra a serem entregues com VGV total superior a de R\$ 3 bilhões.



CLIQUE NAS IMAGENS PARA ACESSAR OS EMPREENDIMENTOS

Entregas	TOM Delfim Moreira	Normandie Moema	High Line Jardins
Conclusão da Obra	1T24	1T24	1T24
Unidades (#)	6	67	69
VGV (R\$)	184 milhões	143 milhões	74 milhões
Segmento	Alto	Alto	Médio-Alto
Localização	Leblon - RJ	Moema - SP	Jardins - SP

EVOLUÇÃO DAS ENTREGAS



Comentário do Desempenho

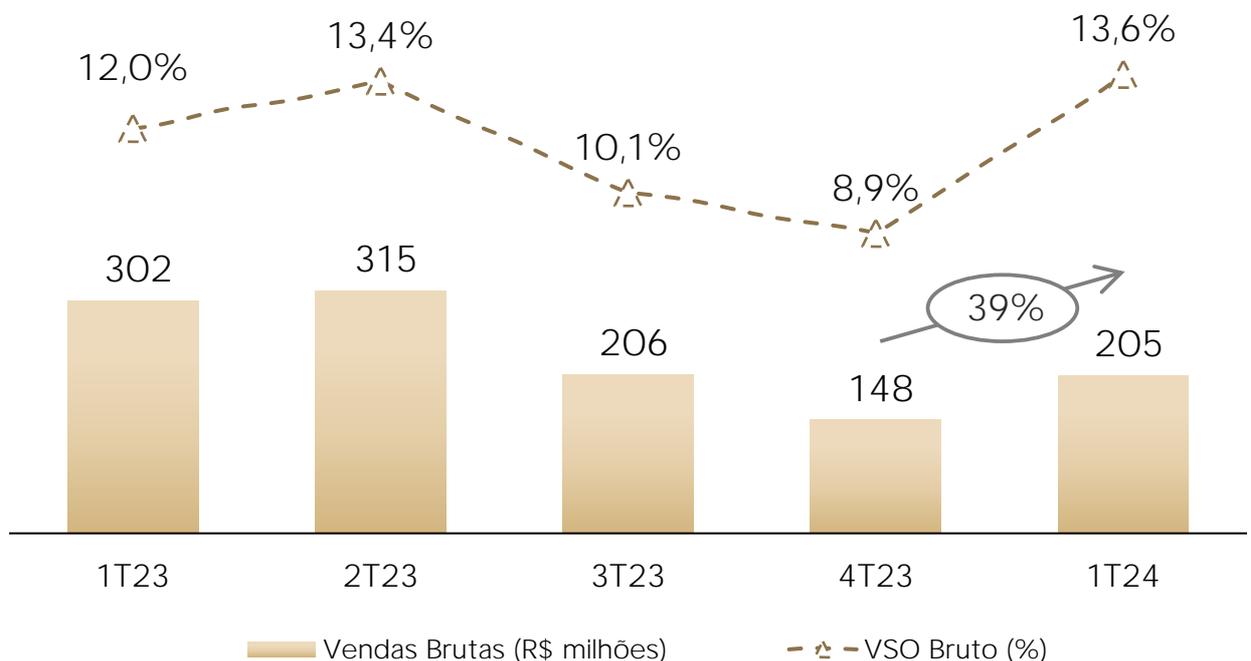
DESEMPENHO OPERACIONAL

(R\$ mil)

Desempenho Operacional	1T24	4T23	T/T (%)	1T23	A/A (%)	1T24 LTM	1T23 LTM	A/A (%)
Vendas Brutas	205.466	147.606	39,2%	301.533	-31,9%	874.105	1.103.614	-20,8%
Distratos	-34.200	-30.302	12,9%	-16.453	107,9%	-155.133	-161.789	-4,1%
Vendas Líquidas	171.266	117.304	46,0%	285.080	-39,9%	718.972	941.825	-23,7%
VSO Bruto (%)	13,6%	8,9%	4,7 p.p	12,0%	1,6 p.p	40,1%	42,3%	-30,4 p.p
VGV Entregue	400.999	166.894	140,3%	161.000	149,1%	798.136	925.818	-13,8%
Estoque	1.303.853	1.502.954	-13,2%	2.214.869	-41,1%	1.303.853	1.502.954	-13,2%
São Paulo	794.852	927.097	-14,3%	1.537.777	-48,3%	794.852	927.097	-14,3%
Rio de Janeiro	509.001	575.857	-11,6%	677.092	-24,8%	509.001	575.857	-11,6%

VENDAS

As vendas brutas somaram R\$ 205 milhões no primeiro trimestre de 2024, aumento de 39% em comparação ao quarto trimestre de 2023. Além do aumento nas vendas, a Companhia atingiu um VSO Bruto de 13,6% no trimestre, o que representa um acréscimo de 4,7 p.p. em comparação ao trimestre anterior e um aumento de 1,6 p.p. em relação ao primeiro trimestre de 2023.

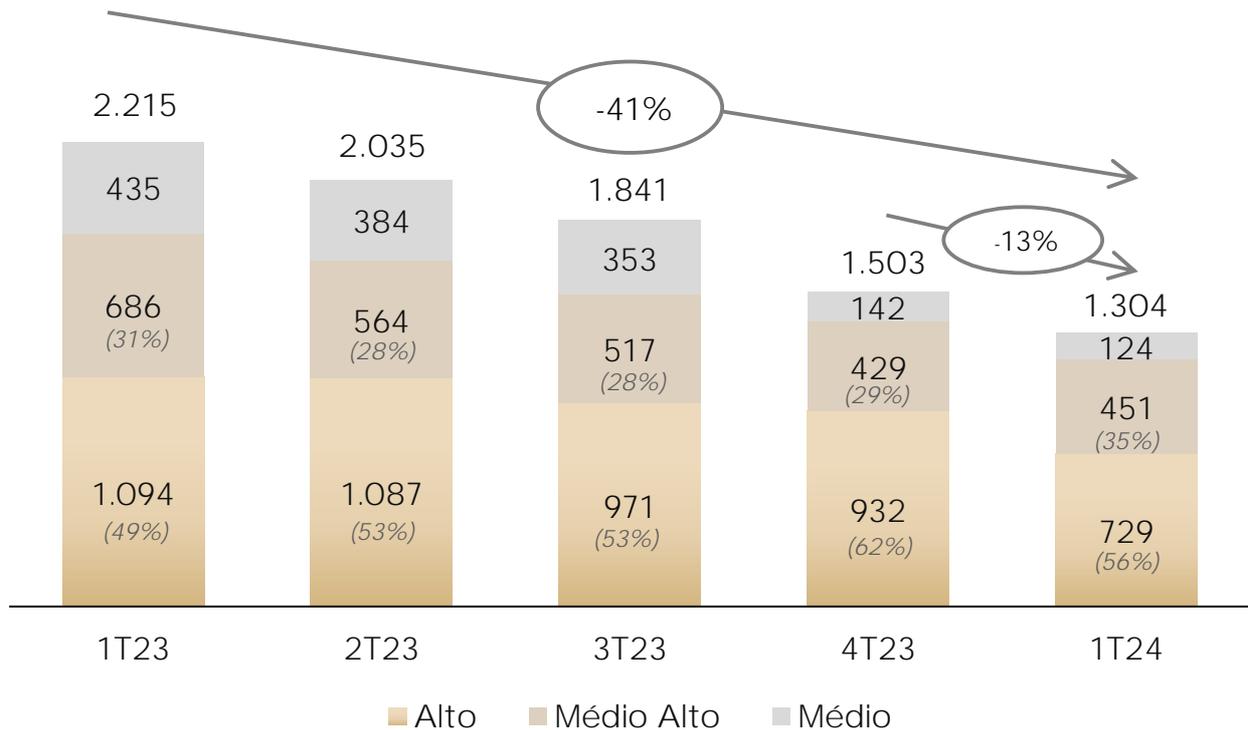


Comentário do Desempenho

EVOLUÇÃO DO ESTOQUE (R\$ milhões)

Como parte da implementação da estratégia para o alto padrão, a Companhia reduziu seu estoque total em 41% no 1T24 vs. 1T23 e 13% vs. 4T23. No final do 1T24, 90% do estoque está concentrado nos segmentos de alta e média/alta renda, enquanto o estoque de média renda reduziu sua proporção de 20% no 1T23 para 10% no 1T24.

Essa redução destaca a eficiência nas vendas de projetos, demonstrando não apenas a qualidade dos produtos ofertados, mas também as estratégias da área comercial e de marketing na melhor gestão dos clientes, desenvolvendo cuidadosamente um trabalho planejado, com treinamento das equipes bem como de todos os pontos de contato na jornada do cliente com a Companhia.



Comentário do Desempenho

DESEMPENHO FINANCEIRO

Comentário do Desempenho

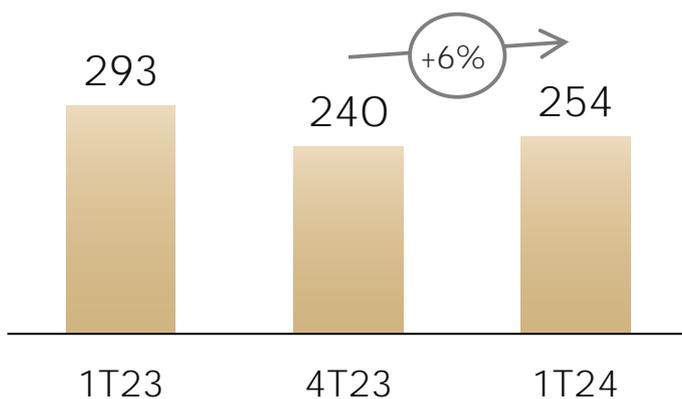
DESEMPENHO FINANCEIRO

RECEITA LÍQUIDA E RESULTADO

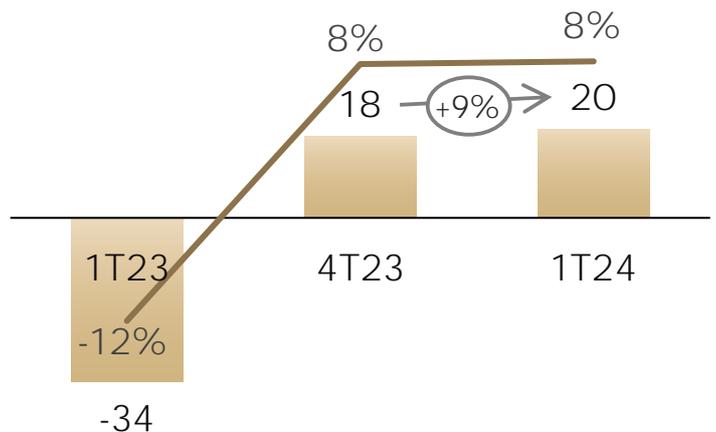
O resultado líquido no trimestre foi de R\$ 20 milhões, um aumento de R\$ 54 milhões em relação ao mesmo período do ano anterior e em linha com 4T23. Este resultado é consequência da continuidade e sedimentação da estratégia voltada para o alto padrão, do foco em eficiência operacional, da adequação do portfólio de ativos e dos modelos de financiamento.

(R\$ milhões)

Receita Líquida



Lucro Líquido e Margem



R\$ mil	1T24	4T23	T/T (%)	1T23	A/A (%)
Receita Líquida	253.736	240.384	5,6%	292.506	-13,3%
Lucro Bruto	1.203	(79.443)	101,5%	30.058	-96,0%
Margem Bruta	0,5%	-33,0%	33,5 p.p.	10,3%	-9,8 p.p.
(-) Custos Financeiros	(48.376)	(53.915)	-10,3%	(49.277)	-1,8%
Lucro Bruto Ajustado	49.579	(25.528)	294,2%	79.335	-37,5%
Margem Bruta Ajustada	19,5%	-10,6%	30,2 p.p.	27,1%	-7,6 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	19.836	18.252	8,7%	(34.024)	158,3%
Margem Líquida	7,8%	7,6%	0,2 p.p.	-11,6%	19,4 p.p.

Comentário do Desempenho

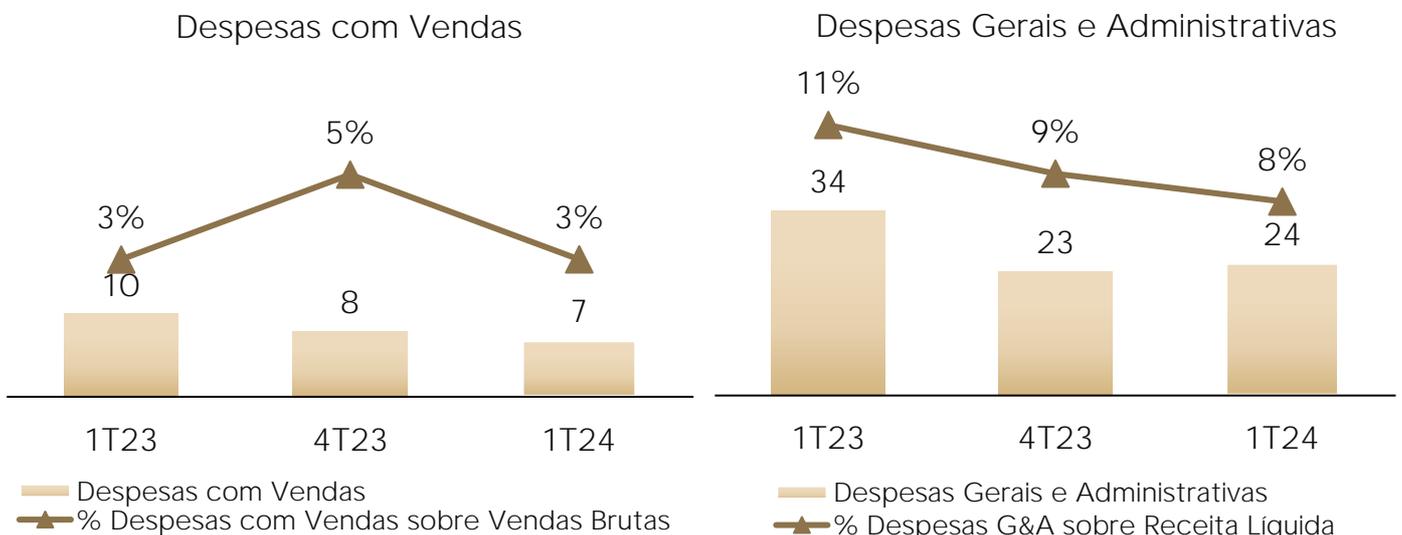
DESPESAS

No 1T24, as Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas reduziram em 29% em comparação ao 1T23. A proporção do DVGA sobre a Receita Líquida no 1T24 melhorou, reduzindo 0,5 p.p., o que reforça o compromisso da Companhia com eficiência operacional, tanto nos processos de obra quanto nos processos administrativos e comerciais.

R\$ mil	1T24	4T23	T/T (%)	1T23	A/A (%)
Despesas com Vendas	(6.767)	(7.861)	-13,9%	(9.921)	-31,8%
Despesas Gerais e Administrativas	(24.084)	(22.566)	6,7%	(33.590)	-28,3%
DVGA	(30.851)	(30.427)	1,4%	(43.511)	-29,1%
DVGA / Receita Líquida	12,2%	12,7%	-0,5 p.p.	14,9%	-2,7 p.p.

As Despesas com Vendas totalizaram R\$ 7 milhões no 1T24, uma redução de 32% em comparação ao 1T23. Esse valor também representa uma queda de 14% em relação ao 4T23. As Despesas com Vendas representaram 3% das Vendas Brutas no 1T24, redução de 2 p.p. vs. 4T23. Vale destacar o aumento nas vendas no 1T24, que seguiu em linha com o mesmo valor investido no 4T23, resultado da estratégia comercial e de marketing.

As Despesas Gerais e Administrativas somaram R\$ 24 milhões, redução de 28% vs. 1T23, e a proporção do (G&A) sobre a Receita Líquida no trimestre reduziu em 3 p.p. vs. 1T23, reflexo das ações implementadas para melhoria da eficiência operacional.



Comentário do Desempenho

EBITDA E MARGEM

R\$ mil	1T24	4T23	T/T (%)	1T23	A/A (%)
Resultado Líquido	19.836	18.252	8,7%	(34.024)	158,3%
(+) Resultado Financeiro ¹	3.614	51.949	-93,0%	31.087	-88,4%
(+) IR / CSLL	17.150	8.206	109,0%	19.582	-12,4%
(+) Depreciação e Amortização	4.428	703	529,9%	6.245	-29,1%
EBITDA	45.028	79.110	-43,1%	22.890	96,7%
(+) Capitalização de Juros	48.376	53.915	-10,3%	49.277	-1,8%
(+) Desp. com Plano de Op. de Ações	(5)	(5)	-2,2%	(301)	-98,3%
(+) Participação dos Minoritários	4	(113)	103,5%	(2)	300,0%
(+) Despesas com demandas judiciais	2.971	13.278	-77,6%	22.476	-86,8%
EBITDA Ajustado	96.374	146.185	-34,1%	36.839	161,6%
Margem EBITDA Ajustada (%)	38,0%	60,8%	-22,8 p.p.	12,6%	25,4 p.p.

(1) Desconsidera efeito de instrumentos financeiro derivativo.

RECEITAS E RESULTADOS A APROPRIAR

R\$ mil	1T24	4T23	T/T (%)	1T23	A/A (%)
Receitas a Apropriar	505.119	559.720	-9,8%	663.770	-23,9%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar	(361.382)	(410.268)	-11,9%	(447.224)	-19,2%
Resultado a Apropriar	143.737	149.452	-3,8%	216.546	-33,6%
Margem a Apropriar	28,5%	26,7%	1,8 p.p.	32,6%	-4,2 p.p.

Nota: Resultados a apropriar líquido de PIS/Cofins - 3,65%, e sem impacto do método AVP segundo Lei 11.638.

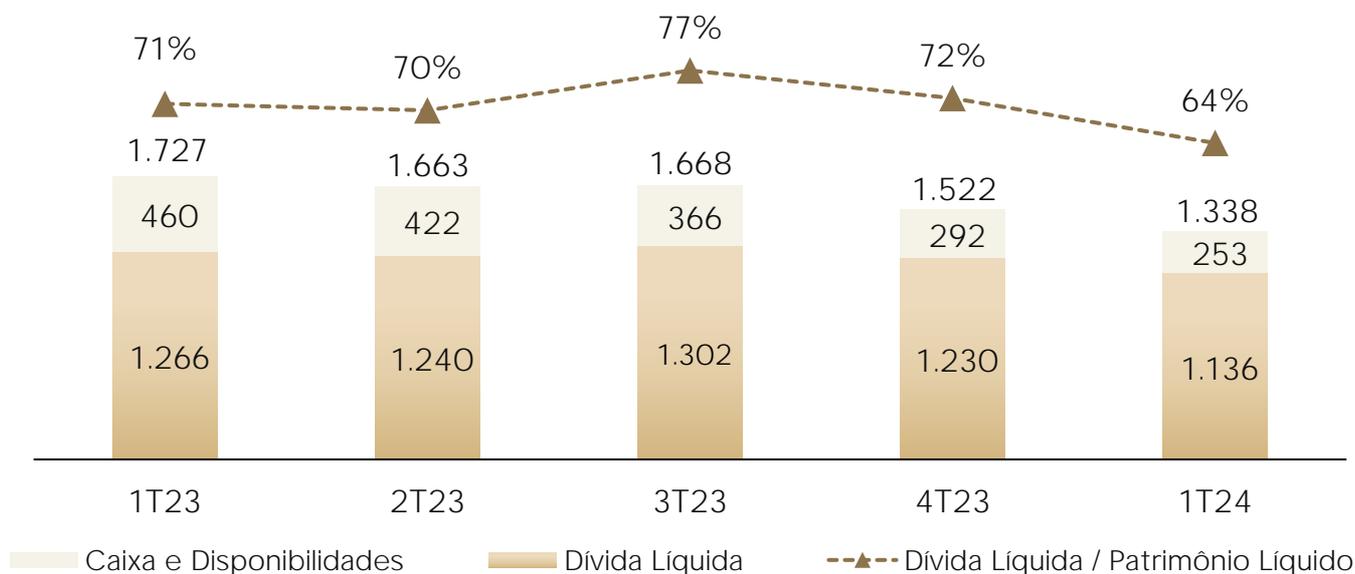
RECEBÍVEIS

R\$ mil	1T24	4T23	T/T (%)	1T23	A/A (%)
Recebíveis de Incorp. – A Apropriar	505.119	559.720	-9,8%	663.770	-23,9%
Recebíveis PoC – CP (Balanço)	749.868	712.035	5,3%	714.668	4,9%
Recebíveis PoC – LP (Balanço)	76.775	86.557	-11,3%	86.889	-11,6%
Total	1.331.763	1.358.313	-2,0%	1.465.326	-9,1%

Comentário do Desempenho

ENDIVIDAMENTO

Encerramos o 1T24 com a dívida líquida em R\$ 1,1 bilhão, redução de 8% em comparação ao 4T23. Essa redução se deve principalmente à diminuição de 16% nas Dívidas de Projetos. A alavancagem também reduziu de 72% no 4T23 para 64% no 1T24, demonstrando o foco da Companhia na otimização da estrutura de capital.



R\$ mil	1T24	4T23	T/T (%)	1T23	A/A (%)
Sistema Financeiro de Habitação - SFH	236.278	242.304	-2,5%	318.273	-25,8%
Sistema Financeiro Imobiliário - SFI	47.670	47.378	0,6%	50.110	-4,9%
Debêntures	113.058	154.977	-27,0%	100.816	12,1%
CCB, CRI e Nota de Crédito	818.741	1.002.078	-18,3%	1.179.758	-30,6%
Subtotal de Dívidas de Projetos (A)	1.215.747	1.446.737	-16,0%	1.648.958	-26,3%
Debêntures ¹	15.605	16.598	-6,0%	44.778	-65,2%
Outras Operações	68.126	58.618	16,2%	33.156	105,5%
Subtotal de Dívidas de Capital de Giro (B)	172.636	75.217	129,5%	77.934	121,5%
Dívida Total (A)+(B) = (C)	1.388.383	1.521.953	-8,8%	1.726.892	-19,6%
Caixa e Disponibilidades ¹ (D)	252.512	292.348	-13,6%	460.475	-45,2%
Dívida Líquida (C)-(D) = (E)	1.135.871	1.229.605	-7,6%	1.266.417	-10,3%
Patrimônio Líquido + Minoritários (F)	1.779.694	1.707.290	4,2%	1.772.906	0,4%
(Dívida Líq)/(PL) (E)/(F) = (G)	63,8%	72,0%	-8,2 p.p.	71,4%	-7,6 p.p.
Dívida de Projeto como % da Dívida Total (A)/(C)	87,6%	95,1%	-7,5 p.p.	95,5%	-7,9 p.p.

(1) Desconsiderado do cálculo da dívida o saldo de Debêntures 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.

Comentário do Desempenho

CRONOGRAMA DA DÍVIDA

R\$ mil	Total	Até Mar/25	Até Mar/26	Até Mar/27	Até Mar/28	Após Mar/29
Sistema Financeiro de Habitação - SFH	236.278	222.384	13.894	-	-	-
Sistema Financeiro Imobiliário - SFI	47.670	7.627	40.043	-	-	-
Debêntures	113.058	56.422	1.603	2.002	2.834	49.509
CCB, CRI e Nota de Crédito	818.741	181.226	472.393	14.654	150.468	-
Subtotal de Dívidas de Projetos (A)	1.215.747	467.659	527.932	16.656	153.302	49.509
Debêntures ¹	15.605	679	1.358	14.257	-	-
Outras Operações	68.126	68.126	-	-	-	-
Subtotal de Dívidas de Capital de Giro (B)	172.636	121.786	17.689	23.098	10.752	-
Dívida Total (A)+(B) = (C)	1.388.383	589.445	545.621	39.754	164.054	49.509
% Vencimento Total por Período	100,0%	42,5%	39,3%	2,9%	11,8%	3,6%

(1) Desconsiderado do cálculo da dívida o saldo de Debêntures 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.



Comentário do Desempenho**GERAÇÃO DE CAIXA**

No 1T24, a geração de caixa da Companhia foi positiva em R\$ 41 milhões, uma melhora de R\$ 103 milhões em relação ao 4T23.

R\$ mil	1T24	4T23	T/T (%)	1T23	A/A (%)
Disponibilidades ¹	252.512	292.348	-13,6%	500.076	-49,5%
Varição das Disponibilidades (1)	(39.836)	(56.118)	-29,0%	(397.514)	-90,0%
Dívida Total	1.388.383	1.521.953	-8,8%	1.726.892	-19,6%
Var. da Dívida Total (2)	(133.570)	5.338	n.a.	(250.654)	-46,7%
Aumento de Capital (3)	52.566	49	n.a.	85.064	-38,2%
Geração de Caixa no Período (1) - (2) - (3)	41.168	(61.505)	166,9%	(231.924)	117,8%

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

Comentário do Desempenho

SOBRE A GAFISA



Comentário do Desempenho

SOBRE A GAFISA

A Gafisa (GFSA3) – referência em incorporação e construção de alto padrão no país, completa 70 anos em 2024, um marco na história da empresa que ao longo dessa jornada entregou projetos surpreendentemente inovadores e superou os desafios do setor, sendo uma das principais empresas do mercado imobiliário.

Em sua história a Companhia foi responsável pela construção de mais de 16 milhões de metros quadrados, marcando presença em mais de 40 cidades e 19 estados no país, sendo 97 vezes reconhecida em prêmios nacionais e internacionais.

Responsável pela criação dos primeiros condomínios clubes, flats, home & share e um modelo de concepção de projeto, intitulado prédio colaborativo, no qual os clientes participaram da idealização do empreendimento. Todas essas inovações fazem da Gafisa, aos seus 70 anos, uma empresa consolidada em seu segmento.

A sua história e o seu amplo repertório permitem que a Gafisa utilize do seu know-how para direcionar a estratégia de negócio para o mercado de alto padrão. Desde 2021, a Companhia segue surpreendendo, inclusive com o empreendimento TOM Delfim Moreira, um edifício galeria de arte com o m² mais valorizado do País.

A Gafisa é uma empresa de capital aberto, listada na Bolsa de Valores Brasileira (B3) e integra as carteiras dos principais índices do mercado, entre eles: índices de Governança Corporativa Trade (IGCT), Índice de Governança Corporativa (IGCX), Índice de Ações com Governança Corporativa Diferenciada (IGNM), índice de Sustentabilidade (ISE) e melhores empresas para trabalhar (IGPTW),

Comentário do Desempenho

ANEXO



Comentário do Desempenho

BALANÇO PATRIMONIAL

Balanço Patrimonial (R\$ '000)	1T24	4T23	T/T (%)	1T23	A/A (%)
Ativo Circulante					
Caixa e Equivalentes de Caixa	15.438	12.323	25,3%	15.090	2,3%
Títulos e Valores Mobiliários	145.911	198.919	-26,6%	409.968	-64,4%
Recebíveis de Clientes	749.868	712.035	5,3%	714.668	4,9%
Imóveis a Comercializar	1.480.118	1.737.196	-14,8%	2.345.436	-36,9%
Outras Contas a Receber	658.847	589.885	11,7%	286.721	129,8%
Despesas Antecipadas e Outras	4.515	4.851	-6,9%	1.782	153,4%
Terrenos Destinado a Venda	7.152	7.052	1,4%	7.052	1,4%
Ativo não circulante destinado à venda	434.432	242.746	79,0%	-	-
Sub Total	3.496.281	3.505.007	-0,2%	3.780.717	-7,5%
Ativo Não-Circulante					
Títulos e Valores Mobiliários	91.163	81.106	12,4%	75.018	21,5%
Recebíveis de Clientes	76.775	86.557	-11,3%	86.889	-11,6%
Imóveis a Comercializar	664.370	662.898	0,2%	383.797	73,1%
Outros	137.318	134.920	1,8%	356.746	-61,5%
Sub Total	969.626	965.481	0,4%	902.450	7,4%
Intangível e Imobilizado	203.421	208.148	-2,3%	213.628	-4,8%
Investimentos	452.211	447.729	1,0%	475.717	-4,9%
Ativo Total	5.121.539	5.126.365	-0,1%	5.372.512	-4,7%
Passivo Circulante					
Empréstimos e Financiamentos	562.303	596.210	-5,7%	479.064	17,4%
Debêntures	385.274	389.454	-1,1%	213.593	80,4%
Obrig. com Terrenos, Adiant. de Clientes incorporação e permuta física	196.044	190.017	3,2%	339.896	-42,3%
Fornecedores e Materiais	40.237	48.695	-17,4%	41.717	-3,5%
Obrigações Trabalhistas	5.332	7.976	-33,1%	7.771	-31,4%
Impostos e Contribuições	82.688	72.878	13,5%	69.175	19,5%
Provisão para Contingências	96.077	100.828	-4,7%	100.528	-4,4%
Outros	364.087	443.782	-18,0%	549.598	-33,8%
Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	342.552	180.554	89,7%	-	-
Sub Total	2.074.594	2.030.394	2,2%	1.801.342	15,2%
Passivo Não-Circulante					
Empréstimos e Financiamentos	681.482	754.169	-9,6%	866.595	-21,4%
Debêntures	70.915	93.712	-24,3%	350.335	-79,8%
Obrig. com Terrenos, Adiant. de Clientes incorporação e permuta física	101.136	101.215	-0,1%	136.777	-26,1%
Impostos Diferidos	124.619	116.471	7,0%	106.345	17,2%
Provisão para Contingências	129.090	135.935	-5,0%	139.141	-7,2%
Outros	160.010	187.178	-14,5%	187.635	-14,7%
Passivo com Partes Relacionadas	-	-	-	1.079	-100,0%
Sub Total	1.267.252	1.388.680	-8,7%	1.787.907	-29,1%
Patrimônio Líquido					
Patrimônio Líquido	1.778.735	1.706.333	4,2%	1.782.467	-0,2%
Participação dos Minoritários	958	958	0,0%	796	20,7%
Sub Total	1.779.693	1.707.291	4,2%	1.783.263	-0,2%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	5.121.539	5.126.365	-0,1%	5.372.512	-4,7%

Comentário do Desempenho

DRE CONSOLIDADA

DRE Consolidada	1T24	4T23	T/T (%)	1T23	A/A (%)
(R\$ '000)					
Receita Líquida	253.736	240.384	5,6%	292.506	-13,3%
Custos Operacionais	(252.533)	(319.827)	-21,0%	(262.448)	-3,8%
Resultado Bruto	1.203	(79.443)	101,5%	30.058	-96,0%
Margem Bruta	0,5%	-33,0%	33,5 p.p.	10,3%	-9,8 p.p.
Despesas Operacionais	4.431	210.391	-97,9%	(70.916)	106,2%
Despesas com Vendas	(6.767)	(7.861)	-13,9%	(9.921)	-31,8%
Desp. Gerais e Administrativas	(24.084)	(22.566)	6,7%	(33.590)	-28,3%
Outras Desp. e Rec. Operacionais	47.462	220.865	-78,5%	(26.509)	279,0%
Depreciação e Amortização	(4.428)	(703)	529,9%	(6.245)	-29,1%
Equivalência Patrimonial	(7.752)	20.656	-137,5%	5.349	-244,9%
Resultado Operacional	5.634	130.948	-95,7%	(40.858)	113,8%
Receita Financeira	48.766	(51.041)	195,5%	67.036	-27,3%
Despesa Financeira	(16.777)	(51.304)	-67,3%	(40.620)	-58,7%
Res. Líq. Antes de IR & CSLL	37.623	28.603	31,5%	(14.442)	360,5%
IR & CSLL	(7.924)	(4.338)	82,7%	(5.920)	33,9%
IR & CSLL Diferidos	(9.226)	(3.868)	138,5%	(13.662)	-32,5%
Res. Líquido Após IR & CSLL	20.473	20.397	0,4%	(34.024)	160,2%
Resultado Líquido das Op. Descont.	(637)	(2.145)	-70,3%	-	-
Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	19.836	18.252	8,7%	(34.024)	158,3%
Participações Minoritárias	4	(113)	103,5%	(2)	300,0%
Resultado Líquido	19.832	18.365	8,0%	(34.022)	158,3%

Comentário do Desempenho

FLUXO DE CAIXA

Fluxo de Caixa (R\$ '000)	1T24	4T23	T/T (%)	1T23	A/A (%)
Lucro Líquido (Prejuízo) antes dos impostos	37.623	28.604	31,5%	(88.838)	142,4%
Despesas/receitas que não impactam capital de giro	66.329	(34.232)	293,8%	45.923	44,4%
Depreciações e Amortizações	4.428	703	529,9%	7.676	-42,3%
Impairment	(5.175)	44.404	-111,7%	(3.237)	59,9%
Despesas com plano de opções	5	5	0,0%	8	-37,5%
Juros e taxas não realizados, líquido	88.896	157.648	-43,6%	30.647	190,1%
Equivalência Patrimonial	7.752	(20.656)	137,5%	1.455	432,8%
Resultado de instrumentos financeiros	(35.603)	(135.432)	-73,7%	-	-
Provisão de garantia	4	(392)	101,0%	2.018	-99,8%
Provisão por contingências	510	13.279	-96,2%	24.066	-97,9%
Atualização de créditos a receber em participação de capital	-	(86.445)	-100,0%	-	-
Provisão (reversão) para devedores duvidosos	5.671	(8.202)	169,1%	(12.737)	144,5%
Provisão multa por atraso de obra	(159)	7.828	-102,0%	(3.973)	-96,0%
Cessão de quotas	(6.972)	(4.515)	54,4%	-	-
Reclassificação do Ágio Não Locado	-	(2.457)	-100,0%	-	-
Caixa gerado (utilizado) de atividades operacionais de operação descontinuada	(102)	91.964	-100,1%	-	-
Aquisição/venda de participação	-	(182.587)	-100,0%	-	-
Clientes	(33.722)	129.873	-126,0%	(163.450)	-79,4%
Imóveis à venda	261.058	342.561	-23,8%	(157.194)	266,1%
Outros recebíveis	(76.259)	191.897	-139,7%	36.532	-308,7%
Despesas de vendas diferidas e Despesas antecipadas	1.209	284	325,7%	790	53,0%
Obrigações por aquisição de imóveis	5.949	(178.203)	103,3%	47.011	-87,3%
Impostos e contribuições	9.810	6.186	58,6%	(4.803)	304,2%
Fornecedores	347	(11.765)	102,9%	6.112	-94,3%
Folha de pagamento, encargos e provisão para bônus	(2.650)	(5.358)	-50,5%	4.847	-154,7%
Outras contas a pagar	(154.564)	1.122	n.a	(56.442)	161,5%
Operações com partes relacionadas	(473)	52.271	-100,9%	29.630	-101,6%
Impostos Pagos	(7.924)	(4.338)	82,7%	(5.626)	40,8%
Caixa Utilizado em Atividades Operacionais	106.733	430.736	-75,2%	(305.508)	134,9%
Aquisição de propriedades e equipamentos	(102)	1.963	-105,2%	(11.314)	-99,1%
Resgate de títulos e valores mobiliários, cauções e créditos	184.950	(78.148)	336,7%	503.233	-63,2%
Aplicação de títulos, valores mobiliários e créditos restritos	(118.576)	-	-	(290.459)	-59,2%
Caixa gerado nas atividades de investimento de operação descontinuada	(218)	(151.292)	-99,9%	-	-
Caixa utilizado em atividades de investimento	66.054	(227.477)	129,0%	201.460	-67,2%
Aumento empréstimos e financiamentos	95.875	(147.001)	165,2%	348.271	-72,5%
Amortização de empréstimo e financiamento	(318.343)	(128.884)	147,0%	(332.018)	-4,1%
Operações de mútuo	-	-	-	(1.317)	-100,0%
Aumento de capital	52.566	49	n.a.	85.064	-38,2%
Subscrição e integralização de ações ordinárias	332	58.473	-99,4%	-	-
Caixa gerado por atividades de financiamento	(169.570)	(217.363)	-22,0%	100.000	-269,6%
Caixa disponível de operações descontinuadas	(6.964)	430	n.A	-	-
Acréscimo (decréscimo) líquido em Caixa e Equivalentes de Caixa	3.115	(14.104)	122,1%	(4.048)	177,0%
No início do período	12.323	5.997	105,5%	15.090	-18,3%
No fim do período	15.438	12.323	25,3%	11.042	39,8%
Acréscimo (decréscimo) líquido em Caixa e Equivalentes de Caixa	3.115	6.326	-50,8%	(4.048)	177,0%

Comentário do Desempenho



FALE COM O RI

E-MAIL: RI@GAFISA.COM.BR

RI WEBSITE: [RI GAFISA](http://RI.GAFISA)

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2024

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

1. Contexto operacional

A Gafisa S.A. ("Gafisa" ou "Companhia") é uma sociedade anônima, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto comercial nº 32, 13º andar, Bloco 2, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo - Brasil e iniciou suas operações em 1997, tendo como objetivo social: (i) a promoção e administração de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, próprios ou de terceiros, nestes últimos como construtora ou mandatária; (ii) a alienação e aquisição de imóveis de qualquer natureza; (iii) a construção civil e prestação de serviços de engenharia civil; (iv) o desenvolvimento e implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros; e (v) a participação em outras sociedades, com os mesmos objetivos sociais da Companhia.

Os empreendimentos de incorporação imobiliária da Companhia com terceiros são estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específico ("SPEs"), ou formação de condomínios e consórcios. As sociedades controladas compartilham, de forma significativa, das estruturas gerenciais e operacionais e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia. As SPEs, condomínios e consórcios têm atuação exclusiva no setor imobiliário e estão vinculadas a empreendimentos específicos.

A Companhia possui ações negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, reportando suas informações à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

1.1 Negociação Hotel Chami

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

Em 15 de abril de 2024, por iniciativa do comprador, a Companhia celebrou o "distrato ao contrato de compra e venda de quotas" como Altamura Fundo de Investimento em Participações em relação à negociação da SPE controladora do Hotel Chami (nota 30 (iii)).

Em 31 de março de 2024, a Companhia manteve o ativo classificado como um Ativo disponível para Venda.

1.2 Negociação Lampes e Atriax

Durante o período findo em 31 de março de 2024 a Companhia iniciou a negociação para a venda desses investimentos, os montantes investidos nessas controladas foram classificados como "mantido para venda" de acordo com o CPC 31 - Ativo não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada (Nota 8.2).

Em 05 de abril de 2024, a Companhia celebrou o Compromisso de Venda das Quotas das suas controladas Lampes Empreendimentos Imobiliários Ltda e Atriax Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelo *enterprise value* de R\$170 milhões. (Nota 30 (ii)).

2. Apresentação das informações trimestrais e resumo das principais práticas contábeis

2.1. Base de apresentação e elaboração das informações trimestrais individuais e consolidadas

Em 14 de maio de 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

As informações trimestrais individuais, identificadas como "controladora" foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs), referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e são divulgadas em conjunto com as informações trimestrais consolidadas.

As informações trimestrais consolidadas da Companhia foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs), referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e conforme as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards (IFRS)*) emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*.

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

Gafisa S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

31 de março de 2024

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

2. Apresentação das informações trimestrais e resumo das principais práticas contábeis -- Continuação**2.1. Base de apresentação e elaboração das informações trimestrais individuais e consolidadas -- Continuação**

Especificamente as informações trimestrais 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 informações trimestrais.

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

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

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

2.1.1. Informações trimestrais consolidadas

As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas informações trimestrais consolidadas e o exercício social dessas entidades coincide com o da Companhia. Vide maiores detalhes na Nota 9.

As demais explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na Nota 2.1.1 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2023.

2.1.2. Moeda funcional e de apresentação

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

2.1.3. Impairment

A Companhia reavaliou as premissas utilizadas para a avaliações de *impairment* feitas em 31 de dezembro 2023 e não identificou divergências significativas de cenário que julgue necessário reavaliar os montantes apurados. Assim a companhia não identificou a necessidade de complemento de provisões além daqueles registrados em suas demonstrações do exercício.

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação
31 de março de 2024

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

2. Apresentação das informações trimestrais e resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2. Reapresentação das Demonstrações Financeiras

Em função da divulgação da operação descontinuada referente à RK8, e em linha com os CPCs 03 - Demonstração dos Fluxos de Caixa e CPC 31 - Ativo Não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada, as informações das atividades operacionais, de financiamento e investimento referentes à operação descontinuada são apresentadas em linhas específicas na Demonstração de Fluxo de Caixa da Companhia. Deste modo, a rubrica "Variação Cambial sobre Caixas e Equivalentes", apresentada na Demonstração do Fluxo de Caixa para o período findo em 31 de março de 2024, refere-se ao Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício ativo mantido para venda e está sendo apresentada nesta rubrica devido à impossibilidade de alteração da nomenclatura da mesma.

Em função da divulgação das operações descontinuadas referente à controladas (Nota 8.2), e em linha com os CPCs 03 - Demonstração dos Fluxos de Caixa e CPC 31 - Ativo Não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada, as informações das atividades operacionais, de financiamento e investimento referentes à operação descontinuada são apresentadas em linhas específicas na Demonstração de Fluxo de Caixa da Companhia.

Adicionalmente, conforme requerido pelo CPC 31 – Ativo Não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada, para fins de comparabilidade, as informações das demonstrações de resultado, fluxo de caixa e valor adicionado de 31 de março de 2023 estão sendo apresentadas na mesma base do exercício corrente e seus efeitos retrospectivos estão demonstrados abaixo:

	Controladora			Consolidado		
	Saldos originalmente apresentados em 31/03/2023	Impacto da adoção do CPC 31	Saldos após adoção do CPC 31	Saldos originalmente apresentados em 31/03/2023	Impacto da adoção do CPC 31	Saldos após adoção do CPC 31
Demonstração do resultado						
Receita operacional líquida	24.717	-	24.717	292.506	-	292.506
Custos operacionais	(19.059)	-	(19.059)	(262.448)	-	(262.448)
(Despesas) / receitas operacionais	(53.311)	-	(53.311)	(76.265)	58	(76.207)
Resultado de equivalência patrimonial	(8.097)	74	(8.023)	5.349	-	5.349
Resultado financeiro	35.391	-	35.391	26.416	75	26.491
Imposto de renda e contribuição social	(13.663)	-	(13.663)	(19.580)	37	(19.543)
Acionistas não controladores	-	-	-	(2)	-	(2)
Resultado de operação descontinuada (Nota 8.2)	-	(74)	(74)	-	(170)	(170)
Prejuízo líquido do exercício	(34.022)	-	(34.022)	(34.024)	-	(34.024)
Fluxo de caixa						
Atividades operacionais	(201.449)	-	(201.449)	(46.334)	4.265	(42.069)
Atividades de financiamento	76.531	-	76.531	(10.475)	22	(10.453)
Atividades de investimento	124.918	-	124.918	48.894	-	48.894
Demonstração do valor adicionado						
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	(25.447)	74	(25.373)	35.602	-	35.602
Valor adicionado recebido em transferência	52.778	-	52.778	72.385	-	72.385
Valor adicionado total a distribuir	27.331	-	27.331	107.987	-	107.987

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

As normas e alterações emitidas durante o exercício de 2024 não tiveram impactos significativos nas informações trimestrais da Companhia.

As explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação as divulgações existentes na Nota 3 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2023.

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação
31 de março de 2024

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

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

4.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Caixa e bancos (a)	208	368	15.438	12.323
Total caixa e equivalentes a caixa (Nota 19.i.d, 19.ii.a e 19.iii)	208	368	15.438	12.323

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

4.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Fundos de renda fixa (a)	55.758	54.961	57.931	55.666
Fundo de investimento imobiliário (a)	1.134	3.585	469	6.838
Certificado de depósitos bancários (b)	161	160	161	3.468
Aplicações financeiras restritas (c)	4.129	4.534	87.350	132.947
Subtotal títulos e valores mobiliários circulante	61.182	63.240	145.911	198.919
Fundos de investimento não circulante (d)	-	-	91.163	81.106
Total títulos e valores mobiliários (Nota 19.i.d, 19.ii.a e 19.iii)	61.182	63.240	237.074	280.025

(a) Fundos exclusivos e abertos com objetivo de investir em ativos financeiros e/ou modalidades operacionais de renda fixa que busquem acompanhar as variações das taxas de juros praticadas no mercado de depósitos interbancários (CDI), por meio da aplicação de seus recursos, preponderantemente, em cotas de fundos de investimento.

(b) Em 31 de março de 2024 os Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) incluem juros auferidos variando de 75% a 101% (75% a 105% em 31 de dezembro de 2023) do Certificado de Depósito Interbancário.

(c) Aplicações financeiras restritas são representadas por, recursos bloqueados judicialmente, em garantias e de patrimônio separado, junto a instituições financeiras.

(d) No período findo em 31 de março de 2024, a Companhia manteve os seguintes ativos por meio de fundos de investimentos:

i. Shopping Fashion Mall e Jardim Guadalupe Shopping, efetuada por um fundo de participações.

A Companhia, através da sua controlada Gafisa Propriedades, efetuou a marcação a valor justo por meio de resultado, em linha com o CPC 38 – Instrumentos Financeiros, da rubrica aplicada em fundos de investimento e o montante total mensurado de valorização das cotas dos fundos no período apresentado foi de R\$10.057 (R\$438 em 2023) (Nota 23).

As demais explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na Nota 4 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Clientes de incorporação e venda de imóveis	344.123	285.892	687.810	776.184
(-) Provisão para perdas esperadas em créditos	(3.017)	(2.662)	(7.298)	(3.878)
(-) Provisão para distratos	(15.647)	(16.087)	(35.207)	(32.956)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(15.922)	(18.948)
Clientes de serviços e construção e outros (a)	312.463	248.937	197.260	78.190
Total contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 19.i.d e 19.ii.a)	637.922	516.080	826.643	798.592
Circulante	514.391	469.032	749.868	712.035
Não circulante	44.106	47.048	76.775	86.557

(a) Do total apresentado na rubrica na controladora, R\$284.371 refere-se a operação entre empresas controladas do grupo.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Vencimento				
Vencidas:				
Até 90 dias (a)	10.537	666	148.005	55.157
De 91 a 180 dias	885	544	11.742	15.254
Acima de 180 dias	59.696	217.091	123.206	332.262
	71.118	218.301	282.953	402.673
A vencer:				
2024	460.583	287.106	523.812	410.050
2025	19.310	12.952	50.333	21.181
2026	13.197	12.298	14.988	16.287
2027	10.785	2.973	10.795	2.473
2028 em diante	2.168	1.199	2.189	1.710
	506.043	316.528	602.117	451.701
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(15.922)	(18.948)
(-) Provisão para perdas esperadas e incorridas em créditos e distratos	(18.664)	(18.749)	(42.505)	(36.834)
	558.497	516.080	826.643	798.592

(a) O montante de vencidos até 90 dias deve-se principalmente a relação de empreendimentos entregues e/ou próximos a data de entrega, devido ao tempo necessário para o processamento do fluxo de repasse das unidades junto aos bancos e cartórios, representando assim apenas uma variação temporal.

Durante o período findo em 31 de março de 2024, a movimentação nas provisões para perdas esperadas em créditos e distratos está sumarizada a seguir:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(18.749)	(36.834)
Adições (Nota 21)	(354)	(6.485)
Baixas / Reversões (Notas 21)	439	814
Saldo em 31 de março de 2024	(18.664)	(42.505)

As demais explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na Nota 5 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

31 de março de 2024

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

6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Terrenos (a)	202.373	202.445	1.030.458	1.178.226
(-) Provisão para perda na realização de terrenos	(9)	(9)	(9)	(9)
(-) Ajuste a valor presente	(7)	(10)	(38)	(78)
Imóveis em construção (Nota 28)	46.335	52.237	772.723	833.515
Unidades concluídas	41.395	44.545	333.038	384.360
(-) Provisão para perda na realização de imóveis em construção e unidades concluídas	(6.413)	(6.413)	(17.560)	(22.736)
Provisão para distratos	12.386	12.558	25.876	26.816
Total imóveis a comercializar	296.060	305.353	2.144.488	2.400.094
Circulante	103.669	136.697	1.480.118	1.737.196
Não circulante	192.391	168.656	664.370	662.898

Durante o período findo em 31 de março de 2024, a movimentação da provisão para perda na realização está sumarizada a seguir:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(6.422)	(22.745)
Reversão (b)	-	5.176
Saldo em 31 de março de 2024	(6.422)	(17.569)

(a) Variação do período refere-se a reclassificação dos ativos disponíveis para venda (Nota 8.2).

(b) Valor referente à reversão de *impairment* por venda das unidades negociadas.

O montante de imóveis a comercializar dados em garantia dos passivos financeiros está descrito na Nota 12.

As demais explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na Nota 6 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

7. Demais ativos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Adiantamentos a fornecedores	33.987	32.747	69.357	68.821
Impostos a recuperar (IRRF, PIS, COFINS, entre outros)	12.103	12.402	23.199	22.994
Depósitos judiciais (Nota 15.a)	75.283	71.977	79.705	77.517
Valor sentença arbitral (a)	54.166	54.166	114.779	114.779
Créditos à receber ativos jurídicos (b)	50.808	-	50.808	-
Seguros diferidos	2.382	1.775	2.916	2.245
Outros ativos (c)	4.143	7.914	17.768	34.373
Total demais ativos	232.872	180.981	358.532	320.729
Circulante	157.400	108.816	277.810	242.405
Não circulante	75.472	72.165	80.722	78.324

(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 2024.

(b) Valor refere-se a créditos reconhecidos judicialmente em decisões que transitaram em julgado em favor da Companhia.

(c) Outros ativos referente a diversos valores pulverizados.

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação
31 de março de 2024

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

8. Ativo não circulante destinado à venda

8.1 Terrenos destinados à venda

A Companhia, em linha com o seu direcionamento estratégico, optou por colocar à venda terrenos não considerados no plano de negócios vigente. Da mesma forma definiu um plano específico para a venda dos referidos terrenos. O valor contábil dos mesmos, ajustados ao valor de mercado quando aplicável, após teste de *impairment*, é distribuído, conforme segue:

	Controladora			Consolidado		
	Custo	Provisão para "impairment"	Saldo líquido	Custo	Provisão para "impairment"	Saldo líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2023	12.486	(8.777)	3.709	15.830	(8.778)	7.052
Adições	68	-	68	100	-	100
Saldo em 31 de março de 2024	12.554	(8.777)	3.777	15.930	(8.778)	7.152

8.2 Ativo não circulante mantido para venda e resultado de operações descontinuadas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Patrimônio Líquido operação descontinuada	-	-	91.880	62.191
Ativos de operação descontinuada (i)	29.810	-	434.432	242.746
Total ativos de operação descontinuada	29.810	-	526.312	304.937
Total (Nota 9.1 (iii))	29.810	-	526.312	304.937
Passivos referidos a ativos de operação descontinuada(i)	-	-	342.552	180.554
Resultado controladas	(515)	(74)	637	(170)
Total demais ativos	(515)	(74)	637	(170)

(i)Valores dos ativos de operação descontinuada, passivos referidos a operação descontinuada e resultado de operação descontinuada, líquido das eliminações referente às operações entre as Companhias.

Conforme Nota 1, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia divulgou Fato Relevante informando a assinatura de contrato de compra e venda de ações com o Altamura Fundo de Investimento em Participações, tendo por objeto a alienação de até 100% das ações de emissão da RK8. Em período subsequente à data base dessas informações financeiras, a Companhia divulgou a celebração do distrato dessa negociação (Nota 30 (iii)).

Em 5 de abril de 2024, a Companhia divulgou Fato Relevante onde se comprometeu a alienar a totalidade das quotas das suas controladas Lampes Empreendimentos Imobiliários Ltda (Lampes) e Atriax Empreendimentos Imobiliários Ltda (Atriax) para a compradora NM Junior Participações, por um *enterprise value* R\$170.000.

A conclusão da operação de alienação das quotas das SPEs Lampes e Atriax está sujeita à verificação de determinadas condições precedentes, dentre as quais destacam-se: (i) a aprovação da Operação pelo CADE e/ou outro Órgão competente (Nota 30 (ii)).

Para fins de atendimento ao parágrafo 38 do CPC 31 – Ativo não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada, a Companhia apresenta abaixo as principais classes de ativos e passivos classificados como mantidos para venda das controladas em 31 de março de 2024, após eliminações de itens de consolidação, demonstrados conforme segue:

Ativo	31/03/2024	31/12/2023	Passivo	31/03/2024 31/12/2023	
				Circulante	Circulante
Circulante			Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	6.964	5	Empréstimos e financiamentos	58.776	58.511
Contas a receber	28	2.762	Fornecedores	3.550	1.682
Imóveis a comercializar	195.613	28.659	Outras obrigações	113.853	-
Outros ativos circulantes	33.093	18.060			
Total do ativo circulante	235.698	49.486	Total do passivo circulante	176.179	60.193
Não Circulante			Não Circulante		
Investimentos	196.257	192.204	Obrig. por compra de imóveis	117.854	117.855
Imobilizado e intangível	2.477	1.056	Outras obrigações	48.519	2.506
Total do ativo não circulante	198.734	193.260	Total do passivo não circulante	166.373	120.361
Total do ativo	434.432	242.746	Total do Passivo	342.552	180.554

As principais linhas da demonstração de resultado e fluxo de caixa das controladas estão demonstradas a seguir:

Demonstração do resultado	31/03/2024	31/03/2023	Fluxo de caixa	31/03/2024 31/03/2023	
				31/03/2024	31/03/2023
Despesas operacionais, líquidas	(278)	(58)	Atividades operacionais	(102)	4.265
Resultado financeiro	(254)	(75)	Atividades de investimento	(218)	-
Imposto de renda e contribuição social	-	(37)	Atividades de financiamento	332	22
Depreciações e amortizações	(105)	-			
Resultado do período	(637)	(170)			

Gafisa S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

31 de março de 2024

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

9. Investimentos

9.1 Investimentos em participações societárias

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

	Participação no capital social - %		Total do ativo		Total do passivo		Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do período		Controladora		Consolidado					
											Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial		Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial	
											31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/03/2023
Controladas	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023				
Gafisa Propriedades Incorporacao Administracao S/A	-	100%	1.242.559	484.200	758.359	659.341	11.100	(891)	758.359	659.341	11.100	(891)	-	-	-			
J040 - Empreendim Imob. Ltda.	-	100%	269.668	142	269.527	269.529	(3)	(2)	269.527	269.529	(3)	(2)	-	-	-			
Gafisa Rio Servicos Imobiliaris Ltda	-	100%	1.309.035	1.133.722	175.314	192.712	(17.398)	(4.989)	175.314	192.739	(17.398)	(4.792)	-	-	-			
Gafisa Spe 104 Empreendimentos Imobiliaris Ltda	-	100%	87.969	20.769	67.200	67.111	28	2.240	67.200	67.099	102	2.240	-	-	-			
Nuove Direzioni Spe - Empreendimentos Imobiliaris Ltda	-	100%	108.222	44.141	64.081	68.465	(4.384)	2.979	64.081	68.465	(4.384)	2.979	-	-	-			
Flor Do Cais Empreendimentos Imobiliaris Ltda	-	100%	219.483	156.455	63.028	63.173	(145)	-	63.028	63.173	(145)	-	-	-	-			
Gdu Loteamentos Ltda	-	100%	66.342	3.766	62.576	62.856	(280)	(15)	62.576	62.856	(280)	(15)	-	-	-			
Upcon Spe 29 Empreendimentos Imobiliaris Ltda	-	100%	53.805	1	53.805	53.805	-	-	53.805	53.805	-	-	-	-	-			
Delfim Moreira Spe - Empreendimento Imobiliario Ltda	-	100%	136.720	82.910	53.810	53.058	752	2.350	53.810	53.058	752	2.350	-	-	-			
Gafisa Spe 81 Empreendimentos Imobiliaris Ltda	-	100%	49.334	2.915	46.419	47.627	(1.207)	(288)	46.419	47.627	(1.207)	(288)	-	-	-			
Upcon Spe 28 Empreendimentos Imobiliaris Ltda	-	100%	44.080	35	44.045	44.045	-	-	44.045	44.045	-	-	-	-	-			
Upcon 33 Empreendimentos Imobiliaris Spe Ltda	-	100%	150.282	110.232	40.049	40.078	(28)	2.732	40.049	40.078	(28)	2.732	-	-	-			
Upcon 34 Empreendimentos Imobiliaris Spe Ltda	-	100%	108.111	72.770	35.341	37.301	(1.960)	1.550	35.341	37.301	(1.960)	1.550	-	-	-			
Gafisa Spe 132 Empreendimentos Imobiliaris Ltda	-	100%	39.953	9.467	30.487	30.487	(2)	-	30.487	30.487	(2)	-	-	-	-			
Gafisa Spe 137 Empreendimentos Imobiliaris Ltda	-	100%	25.831	181	25.649	25.649	-	-	25.649	25.649	-	-	-	-	-			
Plewadas Empreendimentos Imobiliaris Ltda	-	100%	57.557	33.240	24.317	24.946	(628)	(237)	24.317	24.946	(628)	(237)	-	-	-			
Auriga Empreendimentos Imobiliaris Ltda	-	100%	51.675	28.086	23.589	23.658	(69)	(34)	23.589	23.658	(69)	(34)	-	-	-			
Gafisa Spe 89 Empreendimentos Imobiliaris S/A	-	100%	20.820	985	19.836	19.832	4	(3)	19.836	19.832	4	(3)	-	-	-			
Upcon 37 Empreendimentos Imobiliaris Spe Ltda	-	100%	32.251	14.743	17.509	18.195	(687)	(1.213)	17.509	18.195	(687)	(1.213)	-	-	-			
Hugarias Empreendimentos Imobiliaris Ltda	-	100%	37.064	19.659	17.405	25.407	(8.003)	(1.257)	17.405	25.407	(8.003)	(1.257)	-	-	-			
Gafisa Spe 111 Empreendimentos Imobiliaris Ltda	-	100%	17.995	1.784	16.211	16.198	14	27	16.211	16.198	14	27	-	-	-			
Nunkis Empreendimentos Imobiliaris Ltda	-	100%	38.900	25.365	13.535	13.536	(1)	(4)	13.535	13.536	(1)	(4)	-	-	-			
Gafisa Spe 33 Empreendimentos Imobiliaris Ltda	-	100%	16.865	4.973	11.892	12.081	(189)	(632)	11.892	12.081	(189)	(632)	-	-	-			
Gafisa Spe 134 Empreendimentos Imobiliaris Ltda	-	100%	12.965	1.794	11.170	8.523	(198)	232	11.170	8.523	(198)	232	-	-	-			
Gafisa 80 Participacoes S/A	-	100%	11.921	3.466	8.455	8.454	1	(37)	8.455	8.454	1	(37)	-	-	-			
Novum Direciones - Investimentos E Participacoes S/A	-	100%	253.974	245.749	8.225	16.205	(7.968)	(11.811)	8.225	16.193	(7.968)	(11.811)	-	-	-			
Upcon 36 Empreendimentos Imobiliaris Spe Ltda	-	100%	59.097	51.064	8.033	8.578	(545)	86	8.033	8.578	(545)	86	-	-	-			
Gafisa Spe 78 Empreendimentos Imobiliaris Ltda	-	100%	10.191	2.387	7.804	7.782	22	181	7.804	7.782	22	181	-	-	-			
Upcon Spe 13 Empreendimentos Imobiliaris Ltda	-	100%	7.885	471	7.414	7.414	-	(24)	7.414	7.414	-	(24)	-	-	-			
Maraville Gfsa Spe Empreendimentos Imobiliaris Ltda	-	100%	8.190	1.445	6.745	7.319	(574)	(67)	6.745	7.319	(574)	(67)	-	-	-			
Gafisa Vendas Intern. Imobiliaria Ltda	-	100%	9.436	2.923	6.513	4.943	1.570	-	6.513	4.943	1.570	-	-	-	-			
Upcon Spe 18 Empreendimentos Imobiliaris S.A	-	100%	7.029	1.070	5.959	5.966	(7)	21	5.959	5.966	(7)	21	-	-	-			
Upcon Spe 20 Empreendimentos Imobiliaris Ltda	-	100%	39.405	33.457	5.948	6.335	(387)	(105)	5.948	6.335	(387)	(105)	-	-	-			
Crucisux Empreendimentos Imobiliaris Ltda	-	100%	11.574	6.338	5.235	5.233	2	(12)	5.235	5.233	2	(12)	-	-	-			
Ajuste OCPC01 - juros capitalizados	(a)	-	-	-	-	-	-	-	141.069	133.287	7.782	4.872	-	-	-			
Outros (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	46.113	77.643	1.362	(36)	-	-	-			
Subtotal Controladas			4.744.305	2.681.735	2.062.570	2.034.433	(29.800)	(9.353)	2.202.667	2.166.775	(21.950)	(4.192)	-	-	-			
Controladas em Conjunto	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023				
Gafisa E Ivo Rizzo Spe-47 Emp. Imob. Ltda.	-	80%	99.924	1.392	98.530	98.229	302	(1)	78.825	78.584	241	(1)	78.825	78.584	241			
Sitio Jatuca Emp. Imob. Spe Ltda	-	50%	37.037	3.736	33.301	32.657	644	(200)	16.651	16.329	322	(100)	16.651	16.329	322			
Fit 13 Spe Empreendimentos Imobiliaris Ltda.	(b)	50%	22.462	1.262	21.200	21.190	11	38	10.600	10.595	5	21	10.600	10.595	5			
Performance Gafisa General Severiano Ltda	-	50%	19.111	(689)	19.800	19.810	(10)	9.387	9.900	9.905	(5)	4.694	9.900	9.905	(5)			
Atins Emp. Imob.S Ltda.	(b)	50%	17.359	989	16.371	16.370	1	46	8.185	8.185	-	23	8.185	8.185	-			
Gafisa Spe 55 Emp. Imob. Ltda.	-	80%	3.693	4.875	3.693	7.116	(2.241)	(64)	3.900	5.693	(1.793)	(51)	3.900	5.693	(1.793)			
Parque Arvores Empr. Imob. Ltda.	(b)	50%	8.028	2.443	5.585	5.666	(40)	60	2.792	2.833	(40)	41	2.792	2.833	(40)			
Gafisa Spe 40 Emp. Imob. Ltda.	-	50%	6.783	578	6.205	6.119	86	453	3.102	3.059	43	226	3.102	3.059	43			
Parque Aguas Empr. Imob. Ltda.(A)	(b)	50%	5.205	775	4.430	4.445	(18)	100	2.215	2.223	(7)	78	2.215	2.221	(7)			
Outros (*)	-	-	42.446	25.249	17.198	23.323	267	(368)	7.202	11.093	58	(239)	54.444	48.726	1.552			
Subtotal Controladas em Conjunto			266.923	39.428	227.495	234.925	(998)	9.451	143.372	148.499	(1.176)	4.692	190.614	186.130	318			

Gafisa S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

31 de março de 2024

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

9. Investimentos -- Continuação

9.1 Investimentos em participações societárias -- Continuação

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

Coligadas	Participação no capital social - %		Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do período		Controladora				Consolidado					
	31/03/2024	31/03/2023			31/03/2024	31/03/2024	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/03/2023	Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial		Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial	
											31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/03/2023
Città Ville Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda	(b)	50%	50%	3.964	320	3.644	3.647	(4)	609	1.822	1.824	(2)	303	1.822	1.824	(2)	303	
Gafisa Tiner Campo Belo I Emp. Imob. Ltda.		45%	45%	1.162	126	1.036	1.036	-	-	466	466	-	-	466	466	-	-	
Outros		-	-	-	1	(1)	-	-	-	-	-	-	-	736	736	1	1	
Subtotal Coligadas				5.126	447	4.679	4.683	(4)	609	2.288	2.290	(2)	303	3.024	3.026	(1)	304	
Subtotal controladas, controladas em conjunto e coligadas				5.016.354	2.721.610	2.294.744	2.274.041	(30.802)	707	2.348.327	2.317.564	(23.128)	803	193.638	189.156	317	4.937	

Provisão para passivo a descoberto (f)	Participação no capital social - %		Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do período		Investimentos (provisão para passivo a descoberto)		Resultado de equivalência patrimonial		Investimentos (provisão para passivo a descoberto)		Resultado de equivalência patrimonial			
	31/03/2024	31/03/2023			31/03/2024	31/03/2024	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/03/2023
Upcon Spe 26 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	1.403	32.873	(31.470)	(37.766)	6.295	(2.385)	(31.471)	(37.766)	6.295	(2.385)	-	-	-	-		
Jose Homero Spe Empreendi	100%	100%	92.431	128.676	(36.245)	(34.299)	(1.946)	(3.349)	(36.245)	(34.299)	(1.946)	(3.349)	-	-	-	-		
Yankir	100%	100%	-	3.000	(3.000)	(3.000)	-	-	(3.000)	(3.000)	-	-	-	-	-	-		
Upcon Spe 22 Empreendimentos Imobiliários S.A	100%	100%	6.469	9.466	(2.997)	(2.560)	-	-	(2.997)	(2.560)	-	-	-	-	-	-		
Upcon Spe 32 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	67	2.258	(2.191)	(2.191)	-	-	(2.191)	-	-	-	-	-	-	-		
Upcon Spe 25 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	9.825	15.527	(5.701)	(5.384)	(317)	(1.816)	(5.701)	(5.384)	(317)	(1.816)	-	-	-	-		
Edsp 88 Participações S.A.	100%	100%	11.934	14.772	(2.838)	(2.843)	6	(15)	(2.838)	(2.843)	6	(15)	(2.133)	(2.133)	-	-		
Manhattan Square Emp. Imob. Com. 01 Spe Ltda	50%	50%	2.618	12.146	(9.527)	(9.508)	(3)	-	(4.764)	(4.754)	(10)	1	(4.764)	(4.754)	(10)	1		
Manhattan Square Emp. Imob. Resid. 01 Spe Ltda	50%	50%	1.934	18.070	(16.136)	(16.120)	(7)	-	(8.068)	(8.060)	(8)	109	(8.068)	(8.060)	(8)	109		
Reserva Das Palmeiras Incorp. Spe Ltda.	100%	100%	176	2.432	(2.255)	(1.344)	(912)	-	(2.255)	(1.344)	(912)	-	-	-	-	-		
Gafisa Spe-48 S/A	80%	80%	3.068	7.695	(4.627)	-	(7.366)	-	(3.702)	-	(5.893)	-	(3.702)	-	(5.893)	-		
Gafisa Spe- 130 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	7.334	10.326	(2.992)	(2.894)	(98)	(122)	(2.992)	(2.894)	(98)	(122)	-	-	-	-		
Outros (*)	-	-	32.739	45.344	(12.608)	(15.589)	(753)	(414)	(11.955)	(17.100)	(1.220)	(1.249)	(7.767)	(7.677)	(2.158)	302		
Total provisão para passivo descoberto			169.998	302.585	(132.587)	(133.498)	(5.101)	(8.101)	(118.179)	(120.004)	(4.103)	(8.826)	(26.434)	(22.624)	(8.069)	412		

Âgio fundamentado por mais valia de estoques (c)

Âgio por Rentabilidade Futura (d)

Âgio fundamentado por mais valia Gafisa Propriedades (Upcon S/A) (d)

Âgio por Rentabilidade Futura - Però e CG3500 (e)

Âgio por Rentabilidade Futura - Bait Inc (g)

Total de Investimentos (h)

Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial		Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial	
31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/03/2023
12.242	13.345	-	-	-	-	-	-
28.236	28.236	-	-	28.236	28.236	-	-
57.561	57.561	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	51.101	51.101	-	-
-	-	-	-	93.845	93.845	-	-
2.446.366	2.416.706	(27.231)	(8.023)	366.820	362.338	(7.752)	5.349

(*) Incluem empresas com saldo de investimentos inferiores a R\$ 5.000.

(a) Encargos financeiros da controladora não apropriados ao resultado das controladas, conforme requerido pelo parágrafo 6 do OCP01.

(b) A Companhia registrou despesa no montante de R\$65 no resultado de equivalência patrimonial do período findo em 31 de março de 2024 referente ao reconhecimento, por entidades controladas em conjunto, de ajustes em exercício anterior, em conformidade com o ICPC09 (R2) - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial.

(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 e 4 SPEs da holding Calçada, ambas adquiridas em 2020.

(e) Valor do ágio resultante referente à aquisição de 2 SPEs da holding Wotan Realty, adquirida em 29 de outubro de 2021.

(f) A provisão para passivo descoberto está registrada na rubrica "Outras Obrigações" (Nota14).

(g) Valor do ágio referente à aquisição da Bait Inc, adquirida em 16 de setembro de 2022;

(h) No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, os montantes totais de ágios, foram submetidos ao teste de redução ao valor recuperável ("impairment"). Para essas informações trimestrais, a Companhia reavaliou premissas utilizadas e não identificou necessidade de ajustes de redução ao valor recuperável desses ativos."

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

31 de março de 2024

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

9. Investimentos -- Continuação

9.1 Investimentos em participações societárias -- Continuação

(ii) Informações de investidas significativas

	Controladas		Controladas em Conjunto		Coligadas	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Caixas e Equivalente de Caixa	15.274	(25.589)	12.652	12.989	451	463
Ativo Circulante	3.129.192	5.223.739	129.409	123.862	2.662	2.665
Ativo Não Circulante	1.615.113	1.477.118	137.514	138.317	2.464	2.465
Passivo Circulante	1.710.088	3.790.193	32.450	20.255	447	447
Passivo Não Circulante	971.647	876.231	6.978	6.999	-	-

	Controladas		Controladas em Conjunto		Coligadas	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Receita Líquida	187.524	179.480	471	1.895	-	-
Custos operacionais	(170.307)	(144.791)	(1)	(1.084)	3	-
Depreciação e Amortização	(781)	(315)	-	-	-	-
Resultado Financeiro	(14.605)	(14.700)	144	107	3	-
Resultado de IR e Contribuição Social	(6.194)	(3.301)	(50)	(47)	-	-
Resultado Operação Continuada	(29.800)	(9.353)	(998)	9.451	(4)	609

(iii) Movimentação dos investimentos

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	2.416.706	362.338
Equivalência patrimonial	(26.716)	(7.631)
Integralização (redução) capital	78.086	(1.760)
Reclassificação para Disponível para Venda (Nota 8.2)	(29.810)	-
Baixa do Ágio Alocado em Estoque	(1.103)	-
Outros Investimentos	9.203	13.873
Saldo em 31 de março de 2024	2.446.366	366.820

9.2 Propriedades para investimento

Parte dos investimentos da Companhia, são voltados para a exploração de gestão de imóveis prontos e unidades comerciais de empreendimentos, localizados nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro.

A Companhia não tem restrições sobre a capacidade de realização de suas propriedades para investimento ou para reparações, manutenções ou melhorias. No período findo em 31 de março de 2024, não houve movimentação conforme a seguir:

Unidades comerciais	31/12/2023	Movimentação	31/03/2024
Rio de Janeiro	28.914	-	28.914
São Paulo	56.477	-	56.477
Saldo	85.391	-	85.391

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

31 de março de 2024

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

10. Imobilizado

Descrição	Controladora				Consolidado			
	31/12/2023	Adições	Baixas	31/03/2024	31/12/2023	Adições	Baixas	31/03/2024
Custo								
Hardware	2.955	-	-	2.955	(2.724)	5.778	-	3.054
Benfeitorias em imóveis de terceiros	4.271	-	-	4.271	10.774	307	-	11.081
Móveis e utensílios	466	-	-	466	1.162	-	-	1.162
Máquinas e equipamentos	4	-	-	4	534	-	-	534
Direito de uso de ativo	2.421	-	-	2.421	3.151	-	-	3.151
Estande de vendas	697	-	-	697	25.607	756	(1.059)	25.304
	10.814	-	-	10.814	38.504	6.841	(1.059)	44.286
Depreciação acumulada								
Hardware	(806)	(151)	-	(957)	4.993	(5.948)	-	(955)
Benfeitorias em imóveis de terceiros	(1.834)	(335)	-	(2.169)	(5.355)	(705)	-	(6.060)
Móveis e utensílios	(200)	(12)	-	(212)	(431)	(18)	-	(449)
Máquinas e equipamentos	(3)	-	-	(3)	(153)	-	-	(153)
Direito de uso de ativo	6	(253)	-	(247)	(708)	(253)	-	(961)
Estande de vendas	(642)	(13)	-	(655)	(16.479)	(3.645)	855	(19.269)
	(3.479)	(764)	-	(4.243)	(18.133)	(10.569)	855	(27.847)
Total imobilizado	7.335	(764)	-	6.571	20.371	(3.728)	(204)	16.439

As demais explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na Nota 10 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

11. Intangível

	Controladora				
	31/12/2023	Adições	Baixas	Amortizações	31/03/2024
Software – Custo	2.604	-	-	-	2.604
Software – Depreciação	(3.060)	-	-	(107)	(3.167)
Outros	3.335	-	-	(683)	2.652
Total intangível	2.879	-	-	1.299	2.089
	Consolidado				
	31/12/2023	Adições	Baixas	Amortizações	31/03/2024
Software – Custo	3.455	-	-	-	3.455
Software – Depreciação	(3.822)	-	-	(112)	(3.934)
Licenças alocação ágio (a)	161.271	-	-	-	161.271
Marcas (b)	20.973	-	-	-	20.973
Outros	5.900	-	-	(683)	5.217
Total intangível (c)	187.777	-	-	(795)	186.982

(a) A rubrica refere-se a licenças para construção do empreendimento Perú. A Companhia realiza pelo menos anualmente o acompanhamento e o teste de recuperabilidade sobre essa licença e não identificou indícios de perda por desvalorização no exercício findo de 31 de dezembro de 2023.

(b) O saldo apresentado refere-se a alocação do ágio referente a aquisição da Bait Inc.

(c) Em 31 de dezembro de 2023, os montantes totais de intangíveis e as marcas foram submetidos ao teste de redução ao valor recuperável ("impairment"). Para essas informações trimestrais a Companhia reavaliou premissas utilizadas e não identificou necessidade de ajustes de redução ao valor recuperável desses ativos.

As demais explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na Nota 11 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

31 de março de 2024

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

12. Empréstimos e financiamentos

Tipo de operação	Vencimento	Taxa de juros ao ano	Controladora		Consolidado	
			31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Sistema Financeiro de Habitação - SFH / SFI (i)	Jul/19 a Fev/26	TR + 7% a 16% / CDI + 4% a 5,78%	276.517	275.060	283.948	289.682
Cédula de Crédito Bancário - CCB (ii) e Certificado de Recebíveis Imobiliários	Abr/24 a Agosto/27	CDI + 4% a 10,03% / INCC + 7,85% a 10,5%	47.516	73.380	727.214	840.880
Nota Comercial (iii)	Jul/24 a Maio/27	CDI + 7% a 19,56% / INCC + 10%	40.505	49.325	164.496	161.199
Outras operações			60.911	49.623	68.127	58.618
Total de empréstimos e financiamentos (Nota 19.i.d, 19.ii.a e 19.iii)			425.449	447.388	1.243.785	1.350.379
Circulante			338.534	379.165	562.303	596.210
Não circulante			86.915	68.223	681.482	754.169

- (i) Os financiamentos SFH são contratados para a cobertura dos custos relacionados ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários da Companhia e suas controladas e contam com garantia real pela hipoteca de primeiro grau dos empreendimentos imobiliários e pela cessão fiduciária ou penhor de seus recebíveis. Em 31 de março de 2024, o saldo apresentado refere-se ao saldo incontroverso em discussão.
- (ii) No período findo em 31 de março de 2024, a Companhia efetuou pagamentos no montante total de R\$ 140.672, sendo R\$ 121.695 referente ao principal, e R\$ 18.977 referente à remuneração devida. Adicionalmente a Companhia não realizou novas contratações no período findo de 31 de março de 2024.
- (iii) Notas Comerciais são instrumentos de dívida emitidos pela Companhia e regulados pela B3. No período findo em 31 de março de 2024 a Companhia não realizou novas contratações de Notas Comerciais.

Índices

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

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
2024	337.643	379.165	471.446	596.210
2025	52.394	47.533	572.160	566.809
2026	16.895	16.501	31.298	31.861
2027 em Diante	18.517	4.189	168.880	155.499
	425.449	447.388	1.243.785	1.350.379

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Saldo Inicial	447.388	504.733	1.350.379	1.411.520
Adições	17.723	47.606	88.869	455.638
Pagamento Principal	(30.469)	(88.380)	(158.638)	(332.454)
Pagamento de Juros	(9.193)	(16.571)	(36.825)	(184.325)
Saldo Atual	425.449	447.388	1.243.785	1.350.379

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação
31 de março de 2024

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

12. Empréstimos e financiamentos -- Continuação

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

	31/03/2024	31/12/2023
Total de contas a receber ⁽¹⁾ mais estoques de unidades concluídas deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida menos dívida de projetos.	2,91 vezes	2,93 vezes
Dívida total, menos dívida de projetos, menos disponibilidades ⁽²⁾ , não deve exceder 75% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores.	47,69%	55,03%
Dívida líquida, não deve exceder 70% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores	63,74%	72,06%

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

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

O montante contábil de imóveis a comercializar dados como garantia a empréstimos, financiamentos e debêntures é de R\$466.022 (R\$1.003.892 em 31 de dezembro de 2023).

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Total dos encargos financeiros no exercício	7.389	22.099	51.571	86.229
Encargos financeiros capitalizados (Nota 29.i)	(1.184)	(2.136)	(40.040)	(57.615)
Subtotal (Nota 23)	6.205	19.963	11.531	28.614
Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar":				
Saldo inicial no exercício	66.074	89.268	272.498	277.236
Encargos financeiros capitalizados	1.184	2.136	40.040	57.615
Encargos financeiros referente Ativo disponível para venda	-	-	(34.698)	-
Encargos apropriados ao resultado (Nota 22)	(2.967)	(8.412)	(48.376)	(49.277)
Saldo final	64.291	82.992	229.464	285.574

As demais explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na Nota 12 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

13. Debêntures

Programa / emissões	Principal R\$	Remuneração anual	Vencimento final	Controladora		Consolidado	
				31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
RB Capital (i)	190.000	CDI + 6%	setembro-24	-	-	4.954	9.799
Décima Sétima emissão (a)	245.110	100% CDI	dezembro-24	311.591	311.591	311.591	311.591
Décima Oitava emissão (ii)	85.000	CDI + 4,5%	novembro-27	15.605	16.599	15.604	16.598
Debênture 365ª e 391ª (iii)	91.171	CDI + 6,5%	março-24	-	-	60.883	66.205
Debênture 440ª (iv)	56.000	IPCA + 6,5%	agosto-31	-	-	57.271	59.959
Debênture 39ª (v)	20.345	CDI + 6,5%	março-25	-	-	5.886	19.014
Total debêntures (Nota 19.i.d, 19.ii.a, 19.iii e 29.ii)				327.196	328.190	456.189	483.166
Circulante				312.270	312.321	385.274	389.454
Não circulante				14.926	15.869	70.915	93.712

(a) Em dezembro de 2021 a Companhia emitiu a 17ª emissão de debêntures, conversíveis em ações ordinárias, em duas séries. O valor de conversão de tais debêntures foi fixado no momento de sua emissão e - considerando o grupamento - é equivalente, em valores atuais, à cotação de R\$19,04, ainda a serem computados juros e correção monetária, a emissão é de espécie quirográfrica no montante total de R\$245.523 com vencimento em 14 de dezembro de 2024. O objeto dessa transação é o pagamento as quotas das sociedades que detêm os empreendimentos localizados em Cabo Frio e em Campo Grande, na cidade do Rio de Janeiro. Em 31 de março de 2024, o montante da mensuração do valor justo da operação é de R\$192.763 (R\$157.160 em 31 de dezembro de 2023) (Nota 19 (i)(d)). Sobre o valor nominal da emissão incidirá juros remuneratórios correspondente a 100% da variação acumulada da taxa DI.

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação
31 de março de 2024

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

13. Debêntures--Continuação

No período findo em 31 de março de 2024, a Companhia efetuou os seguintes pagamentos:

	Valor Nominal	Remuneração Devida	Total da Amortização
(i)	4.814	349	5.163
(ii)	1.220	632	1.853
(iii)	6.526	1.382	7.908
(iv)	3.599	909	4.508
(v)	14.471	80	14.552
	30.632	3.352	33.984

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Saldo Inicial	328.190	174.185	483.166	444.776
Adições	858	187.160	7.007	220.353
Pagamento Principal	(1.220)	(27.164)	(30.632)	(153.500)
Pagamento de Juros	(632)	(5.991)	(3.352)	(28.463)
Saldo Atual	327.196	328.190	456.189	483.166

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
2024	311.582	312.321	316.833	389.454
2025	1.358	541	70.318	1.757
2026	14.256	15.328	16.145	35.847
2027 em diante	-	-	52.893	56.108
	327.196	328.190	456.189	483.166

31/03/2024 31/12/2023

Debêntures

Total de contas a receber⁽¹⁾ mais estoques deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida menos dívida de projetos⁽²⁾.

2,91 vezes 2,93 vezes

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

⁽²⁾ Dívida de projetos e dívida com garantia real refere-se às dívidas SFH, assim definidas como a somatória de todos os contratos de empréstimos desembolsados cujos recursos sejam oriundos do SFH.

As demais explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na Nota 13 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

14. Outras obrigações

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Aquisição de participações (a)	-	-	80.661	80.661
Adiantamento para futuras negociações (b)	-	-	20.000	20.000
Obrigações com Investidores (c) (d)	-	-	176.150	252.429
Notas Promissórias (d) (e)	-	-	64.295	107.794
Provisões multa sobre atraso de obras	739	725	4.618	4.777
Distratos a pagar	44.153	44.153	77.491	77.449
Provisão para garantia	14.414	13.947	26.743	26.739
PIS e COFINS de longo prazo (diferidos e a recolher)	16.794	12.025	25.887	19.859
Provisão para passivo a descoberto (Nota 9 (f))	118.179	120.004	26.434	22.624
Fornecedores de longo prazo (Nota 19.i (d))	4.367	144	10.277	1.473
Outros passivos (f)	28.363	30.563	3.939	6.993
Total outras obrigações	227.009	221.561	516.495	620.798
Circulante	204.466	207.805	356.485	433.620
Não circulante	22.543	13.756	160.010	187.178

(a) Rubrica referente à valores de unidades negociadas para a aquisição da Bait Inc.

(b) Adiantamento recebido referente a venda de ativos (Nota 8.2).

(c) Valores referente a obrigações com investidores relacionados a aquisições de terrenos selecionados via sociedades por cota de participação ("SCP") e outras obrigações de crédito.

A SCPs tem como objetivo principal a participação em outras sociedades, conforme previsto no Art. 991 do Código Civil. O aporte total dos sócios participantes será utilizado obrigatoriamente pelas SCPs para compra dos terrenos selecionados, pagamento de outorga onerosa e reembolso do preço de aquisição dos terrenos previamente adquiridos pela Gafisa. Deste modo os sócios participantes terão direito a participação dos resultados dos empreendimentos imobiliários.

(d) Variação do período findo em 31 de março de 2024 em função da reclassificação dos saldos das controladas disponíveis para venda, conforme Nota 8.2.

(e) A rubrica refere-se a obrigações de pagamento que poderão ser convertidas em participações dos credores aos projetos que estão relacionadas, o montante é atualizado à uma taxa média de 14,4% a.a com o vencimento final entre mai/27.

(f) Outros passivos referentes a diversos valores pulverizados.

As demais explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na Nota 14 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

31 de março de 2024

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

15. 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 período findo em 31 de março 2024, as movimentações na provisão estão sumarizadas a seguir:

Controladora		Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Total
Saldo em 31 de Dezembro de 2023		226.289	17	499	226.805
Complemento de provisão (Nota 22)		-	3	2.461	2.464
Pagamentos e reversões de provisão não utilizada		(14.016)	-	-	(14.016)
Saldo em 31 de março de 2024		212.273	20	2.960	215.253
Circulante		85.887	15	262	86.164
Não circulante		126.386	5	2.698	129.089
Consolidado		Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Total
Saldo em 31 de Dezembro de 2023		236.243	17	503	236.763
Complemento de provisão (Nota 22)		510	3	2.458	2.971
Pagamentos e reversões de provisão não utilizada		(14.567)	-	-	(14.568)
Saldo em 31 de março de 2024		222.186	20	2.961	225.167
Circulante		95.800	15	262	96.077
Não circulante		126.386	5	2.699	129.090

(a) Processos cíveis, tributários e trabalhistas

Em 31 de março de 2024, a Companhia e suas controladas mantinham depositado em juízo o montante de R\$75.283 (R\$71.977 em 2023) na controladora, e R\$79.705 (R\$77.517 em 2023) no consolidado (Nota 7).

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Processos cíveis	30.650	29.479	34.942	34.936
Processos tributários	38.857	36.844	38.936	36.923
Processos trabalhistas	5.776	5.654	5.827	5.658
Total (Nota 7)	75.283	71.977	79.705	77.517

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

31 de março de 2024

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

15. Provisões para demandas judiciais e compromissos -- Continuação

(i) Demandas judiciais com probabilidade de perda possível

A Companhia e suas controladas têm conhecimento, em 31 de março de 2024 de outros processos e riscos cíveis, trabalhistas e tributários. Com base no histórico dos processos prováveis e análise específica das causas principais, a mensuração das demandas com probabilidade de perda estimada como possível foi de R\$933.234 (R\$742.312 em 2022) na controladora e R\$1.033.206 (R\$807.757 em 2023) no consolidado, baseado na média histórica de acompanhamento dos processos ajustada a estimativas atuais, para os quais a Administração da Companhia entende não ser necessária a constituição de provisão para eventuais perdas. A variação no período deve-se ao aumento no volume de processos com valores pulverizados e à revisão dos valores envolvidos.

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Processos cíveis	578.995	455.407	650.718	499.158
Processos tributários	296.652	228.511	320.401	244.922
Processos trabalhistas	57.587	58.394	62.087	63.677
Total	933.234	742.312	1.033.206	807.757

(b) Compromissos relacionados com a conclusão dos empreendimentos imobiliários

Não houve alterações relevantes referentes às informações divulgadas na Nota 15(i)(b) das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

(c) Outros compromissos

Além dos compromissos mencionados nas Notas 6, 12 e 13, a Companhia possui compromissos relacionados à locação de três conjuntos comerciais onde se situam suas instalações, com o custo mensal de R\$260 (aluguel + condomínio + IPTU), reajustado pela variação de IGP-M/FGV e o término do contrato em dezembro de 2025. A estimativa para os pagamentos mínimos futuros do aluguel destes contratos para o conjunto comercial (arrendamentos mercantis canceláveis) totaliza R\$9.417 considerando o vencimento acima mencionado, conforme abaixo:

Estimativa de pagamentos	Consolidado
	31/03/2024
2024	2.773
2025	3.257
2026	3.387
	9.417

16. Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes

	Vencimento	Controladora		Consolidado	
		31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Obrigações por compra de imóveis	Abril/24 à Dez/26	12.436	12.006	110.435	92.424
Ajuste a valor presente		(515)	(694)	(560)	(810)
Adiantamentos de clientes					
Incorporações e serviços		876	31	38.947	42.578
Permuta física – Terrenos (Nota 29.i)		28.723	28.753	148.358	157.040
Total obrigações com imóveis e adiantamento de clientes (Notas 19.i.d e 19.ii.a)		41.520	40.096	297.180	291.232
Circulante		27.320	25.896	196.044	190.017
Não circulante		14.200	14.200	101.136	101.215

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
2024	23.575	25.896	170.460	190.017
2025	17.945	14.200	124.985	99.129
2026	-	-	1.735	2.086
	41.520	40.096	297.180	291.232

As demais explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na Nota 16 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

31 de março de 2024

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

17. Patrimônio líquido

17.1 Capital social

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

- Em 17 de janeiro de 2024, foram subscritas 6.016.070 ações, totalizando um aumento de R\$42.233, ao preço unitário de R\$ 7,02.
- Em 21 de fevereiro de 2024, houve a subscrição de 4.350 ações ordinárias no valor total de R\$30 ao preço unitário de R\$7,02.
- Em 20 de março de 2024, aumento de capital social, no valor de R\$303 com subscrição de 43.145 ações ordinárias, ao preço unitário de R\$7,02.

Em 11 de março de 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o aumento de capital no valor máximo de R\$550.200, com a possibilidade de emissão particular de 70.000.000 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, com o valor mínimo de subscrição de R\$157.200, correspondentes a 20.000.000 ações ordinárias, o preço dessa emissão será de R\$ 7,86. Nesse contexto, no período findo em 31 de março de 2024, foi realizado um adiantamento para futuro aumento de capital no montante de R\$10.000.

Desta forma em 31 de março de 2024 o capital da Companhia era de R\$ 1.458.738 (R\$1.416.172 em 2023), representado por 69.330.775 (63.267.210 ações em 2023) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, das quais 32.913 ações ordinárias (32.913 em 2023) eram mantidas em tesouraria.

Tipo espécie	Valores mobiliários mantidos em tesouraria				Valor de mercado (*) R\$ mil		Valor contábil R\$ mil	
	GFSA3	R\$	%	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023	
Data de aquisição	Quantidade (i)	Preço médio ponderado	% - Sobre ações em circulação					
2011	20/11/2011	4.940	350,3891	0,00%	87	87	1.731	1.731
2013	Aquisições	152.455	467,9345	0,05%	2.689	2.689	71.339	71.339
2014	Aquisições	360.439	319,7910	0,11%	6.357	6.357	115.265	115.265
2014	Transferências	(45.023)	390,5357	-0,01%	(794)	(794)	(17.583)	(17.583)
2014	Cancelamentos	(226.565)	404,7093	-0,07%	(3.997)	(3.997)	(91.693)	(91.693)
2015	Aquisições	98.274	245,8116	0,03%	1.733	1.733	24.157	24.157
2015	Transferências	(10.069)	300,1258	0,00%	(177)	(177)	(3.022)	(3.022)
2015	Cancelamentos	(247.224)	300,1888	-0,08%	(4.361)	(4.361)	(74.214)	(74.214)
2016	Aquisições	37.113	234,2285	0,01%	655	655	8.693	8.693
2016	Transferências	(7.646)	281,0620	0,00%	(135)	(135)	(2.149)	(2.149)
2017	Transferências	(12.467)	275,5274	0,00%	(220)	(220)	(3.435)	(3.435)
2018	Aquisições	1.469.033	121,4574	0,46%	25.914	25.914	178.425	178.425
2018	Transferências	(1.924)	275,4201	0,00%	(33)	(33)	(530)	(530)
2018	Cancelamentos	(114.481)	-	-0,04%	(2.019)	(2.019)	-	-
2018	Alienação	(1.018.698)	145,3169	-0,32%	(17.970)	(17.970)	(148.034)	(148.034)
2019	Aquisições	754.890	132,6193	0,24%	13.317	13.317	100.113	100.113
2019	Transferências	(1.019)	138,3257	0,00%	(18)	(18)	(141)	(141)
2019	Cancelamentos	(41.111)	139,7919	-0,01%	(725)	(725)	(5.747)	(5.747)
2019	Alienação	(819.689)	133,7799	-0,26%	(14.459)	(14.459)	(109.658)	(109.658)
2020	Alienação	(298.315)	137,0533	-0,09%	(5.262)	(5.262)	(40.885)	(40.885)
Total		32.913	79.9673	0,01%	582	582	2.632	2.632

(*) Valor de mercado calculado com base no preço de fechamento da ação em 31 de março de 2024 de R\$6,64 (R\$10,40 em 2023) não considerando o efeito de eventuais volatilidades.

A Companhia mantém as ações em tesouraria adquiridas em 2011 em função de garantia para execução de ações judiciais (Nota 15(a)(i)).

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 2023	63.234
Subscrição de ações	6.063
Ações em circulação em 31 de março de 2024	69.297
Média ponderada das ações em circulação (Nota 26)	68.917

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação
31 de março de 2024

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

17.2 Programa de opção de compra de ações

As despesas com outorga de ações são registradas na rubrica "Despesas gerais e administrativas" (Nota 22) e apresentaram os seguintes efeitos no resultado nos exercícios findos em 31 de março de 2024.

	Controladora e Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023
Programas de opção de compra de ações com liquidação em instrumentos patrimoniais	(5)	(301)
Total despesas com outorga de ações (Nota 22)	(5)	(301)

Não houve movimentação das opções em circulação no período findo em 31 de março de 2024, conforme apresentados a seguir:

	31/03/2024		31/12/2023	
	Número de opções	Média ponderada do preço de exercício (Reais)	Número de opções	Média ponderada do preço de exercício (Reais)
Opções em circulação no início do exercício	324.755	53,10	324.755	53,10
Opções em circulação no final do exercício	324.755	53,10	324.755	53,10

As opções em circulação e as opções exercíveis em 31 de março de 2024 são como segue:

Opções em circulação			Opções exercíveis	
Número de opções	Média ponderada da vida contratual remanescente (anos)	Média ponderada do preço do período (R\$)	Número de opções	Média ponderada do preço do exercício (R\$)
324.755	1,03	54,10	30.587	174,68

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

Os modelos utilizados pela Companhia para precificação das opções outorgadas são o modelo Binomial para as opções tradicionais e o modelo MonteCarlo para as opções sob o formato de *Restricted Stock Options*.

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação
31 de março de 2024

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

18. Imposto de renda e contribuição social

(i) Imposto de renda e contribuição social correntes

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social e das Operações Continuadas	30.017	(20.360)	37.623	(21.399)
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social e das Operações Descontinuadas	(515)	-	(637)	(170)
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	(10.031)	6.922	(12.575)	7.333
Efeito líquido das controladas e empreendimentos tributados pelo lucro presumido e RET	-	-	(13.075)	(6.563)
Equivalência patrimonial	(9.434)	(2.753)	(2.636)	1.558
Plano de opções de ações	670	662	670	662
Outras diferenças permanentes	6.989	(2.846)	6.958	(2.879)
Créditos Fiscais não constituídos	(505)	9.026	(4.345)	6.969
Direitos fiscais reconhecidos e (não reconhecidos)	2.640	(24.674)	7.854	(26.661)
Total	(9.671)	(13.663)	(17.150)	(19.581)
Despesas de imposto corrente	(444)	(1)	(7.924)	(5.920)
Despesas de imposto diferido	(9.227)	(13.662)	(9.226)	(13.661)

(ii) Imposto de renda e contribuição social diferidos

A Companhia realizou em 31 de dezembro de 2023, 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 conseqüente impacto nas demonstrações financeiras. Para essas demonstrações contábeis intermediárias a Companhia reavaliou as premissas utilizadas e os indicados internos e externos relacionados e não identificou a necessidade de reconhecimento de perda sobre os créditos diferidos registrados.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Ativo				
Provisões para demandas judiciais	73.186	77.114	73.654	77.499
Diferenças temporárias - PIS e COFINS diferido	12.759	10.435	12.912	10.557
Provisão sobre realização de ativos não financeiros	239.055	238.075	239.156	238.176
Diferenças temporárias - Ajuste CPC	4.971	4.788	4.971	4.788
Demais efeitos	(4.232)	(3.385)	(4.225)	(3.437)
Prejuízos fiscais e bases negativas de imposto de renda e contribuição social	508.083	512.302	544.905	551.039
	833.822	839.329	871.373	878.622
Direitos fiscais não reconhecidos de operação continuada	(809.380)	(812.020)	(832.939)	(840.793)
	(809.380)	(812.020)	(832.939)	(840.793)
Passivo				
Deságios	(1.448)	(1.448)	(2.756)	(2.756)
Diferenças temporárias - Ajuste CPC	(47.212)	(38.866)	(47.212)	(38.808)
Tributação de receita entre regimes de caixa e competência	(26.170)	(28.156)	(113.085)	(112.736)
	(74.830)	(68.470)	(163.053)	(154.300)
Total líquido	(50.388)	(41.161)	(124.619)	(116.471)

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

	Controladora					
	31/03/2024			31/12/2023		
	Imposto de renda	Contribuição social	Total	Imposto de renda	Contribuição social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	1.555.697	1.555.697	-	1.557.587	1.557.587	-
Crédito fiscal (25% - 9%)	388.924	140.013	528.937	389.397	140.183	529.581
Crédito fiscal reconhecido	15.334	5.520	20.854	12.704	4.573	17.279
Crédito fiscal não reconhecido =(a+b)	373.590	134.493	508.083	376.693	135.610	512.302
	Consolidado					
	31/03/2024			31/12/2023		
	Imposto de renda	Contribuição social	Total	Imposto de renda	Contribuição social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	1.744.209	1.744.209	-	1.751.733	1.751.733	-
Crédito fiscal (25% - 9%)	436.052	156.979	593.033	437.933	157.656	595.590
Crédito fiscal reconhecido	35.388	12.740	48.128	32.758	11.793	44.551
Crédito fiscal não reconhecido =(a+b)	400.664	144.239	544.905	405.175	145.863	551.039

As demais explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na Nota 18 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

Gafisa S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação
31 de março de 2024

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

19. Instrumentos financeiros

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

(i) Considerações sobre riscos**(a) Risco de crédito**

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

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua. Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real, representada pela unidade imobiliária, de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência durante o período de construção. Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

(b) Instrumentos financeiros derivativos

Em 31 de março de 2024, a Companhia possui um instrumento derivativo referente a sua 17ª emissão de debêntures, o instrumento é avaliado a mercado em cada uma das datas base de encerramento do período a fim de atualizar o saldo e reconhecer os impactos dessa variação dentro das suas demonstrações.

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

(c) Risco de taxa de juros

Decorre da possibilidade de a Companhia e as suas controladas sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Companhia e suas controladas buscam diversificar a captação de recursos em termos de taxas pré-fixadas ou pós-fixadas. As taxas de juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures estão mencionadas nas Notas 12 e 13. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 4. Sobre o saldo de contas a receber de imóveis concluídos (Nota 5), incide juros de 12% ao ano, apropriado "*pro rata temporis*".

(d) Risco de liquidez

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

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

Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia e as suas controladas monitoram permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de índices (*covenants*) previstos em contratos de empréstimos, financiamento e debêntures, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, mitigando adequadamente o risco de liquidez para a Companhia e controladas (Notas 12 e 13).

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

31 de março de 2024

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

19. Instrumentos financeiros -- Continuação

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

Período findo em 31 de março de 2024		Controladora				Total
Passivo	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos		
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	338.534	86.915	-	-	425.449	
Debêntures (Nota 13)	312.270	14.926	-	-	327.196	
Fornecedores (Nota 14 e 19.ii.a)	10.285	4.367	-	-	14.652	
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 16)	27.320	14.200	-	-	41.520	
	688.409	120.408	-	-	808.817	
Ativo						
Caixa e equivalente de caixa e Títulos e valores mobiliários (Notas 4.1 e 4.2)	62.868	-	-	-	62.868	
Instrumentos Debênture Conversível (Nota 13)	192.763	-	-	-	192.763	
Contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 5)	514.391	31.152	12.954	-	558.497	
	770.022	31.152	12.954	-	814.128	
Período findo em 31 de março de 2024		Consolidado				Total
Passivo	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos		
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	562.303	681.482	-	-	1.243.785	
Debêntures (Nota 13)	385.274	70.915	-	-	456.189	
Fornecedores (Nota 14 e Nota 19.ii.a)	40.237	10.277	-	-	50.514	
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 16)	196.044	101.136	-	-	297.180	
	1.183.858	863.810	-	-	2.047.668	
Ativo						
Caixa e equivalente de caixa e Títulos e valores mobiliários (Notas 4.1 e 4.2)	161.349	91.163	-	-	252.512	
Instrumentos Debênture Conversível (Nota 13)	192.763	-	-	-	192.763	
Créditos a Receber participação de capital (a)	161.547	-	-	-	161.547	
Contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 5)	749.868	63.790	12.985	-	826.643	
	1.265.527	154.953	12.985	-	1.433.465	

(a) Participação societária não relevante em capital de outras Companhias ou Sociedades, classificados como instrumentos financeiros marcados ao valor justo por meio de resultado.

(i) Considerações sobre riscos

Hierarquia de valor justo

A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

Nível 1: preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos;

Nível 2: inputs diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços);

Nível 3: inputs para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (inputs não observáveis).

Segue o nível de hierarquia do valor justo para os instrumentos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado da Companhia apresentados em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023:

Em 31 de março de 2024	Hierarquia de valor justo					
	Controladora			Consolidado		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros						
Equivalentes de caixa (Nota 4.1)	-	208	-	-	15.482	-
Créditos a Receber participação de capital	-	-	-	-	161.547	-
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	-	62.660	-	-	237.030	-
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 13)	-	192.763	-	-	192.763	-
Em 31 de dezembro de 2023	Hierarquia de valor justo					
	Controladora			Consolidado		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros						
Equivalentes de caixa (Nota 4.1)	-	368	-	-	12.323	-
Créditos a Receber participação de capital (Nota 7)	-	-	-	-	161.547	-
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	-	63.240	-	-	280.025	-
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 13)	-	157.160	-	-	157.160	-

No decorrer do período findo em 31 de março de 2024 e exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não houve transferências entre avaliações de valor justo Nível 1 e Nível 2 nem transferências entre avaliações de valor justo Nível 3 e Nível 2.

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação
31 de março de 2024

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

19. Instrumentos financeiros--Continuação

(ii) Valor justo dos instrumentos financeiros

a) Cálculo do valor justo

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

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

- (i) Os valores de caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber, demais recebíveis, fornecedores e demais passivo circulante se aproximam de seu valor justo registrado nas demonstrações financeiras.
- (ii) O valor justo de empréstimos bancários e outras dívidas financeiras, é estimado por meio dos fluxos de caixa futuro descontado utilizando taxas de juros de referência disponíveis para dívidas ou prazos semelhantes e remanescentes.

Os principais valores contábeis e justos dos ativos e passivos e financeiros em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023 estão demonstrados a seguir:

	Controladora				Classificação
	31/03/2024		31/12/2023		
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	
Ativos financeiros					
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)	208	208	368	368	(*)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	62.660	62.660	63.240	63.240	(*)
Recebíveis de clientes (Nota 5)	558.497	558.497	516.080	516.080	(**)
Instrumentos debênture conversível (Nota 13)	192.763	192.763	157.160	157.160	(*)
Mútuo a receber (Nota 20.1)	55.109	55.109	55.109	55.109	(**)
Passivo financeiros					
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	425.449	348.246	447.388	390.300	(**)
Debêntures (Nota 13)	327.196	309.202	328.190	293.470	(**)
Fornecedores (Nota 14)	14.652	14.652	9.701	9.701	(**)
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 16)	41.520	41.520	40.096	40.096	(**)
Mútuo a pagar (Nota 20.2)	4.985	4.985	4.985	4.985	(**)
	Consolidado				Classificação
	31/03/2024		31/12/2023		
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	
Ativos financeiros					
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)	15.482	15.482	12.323	12.323	(*)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	237.030	237.030	280.025	280.025	(*)
Créditos a Receber participação de capital	161.547	161.547	161.547	161.547	(**)
Recebíveis de clientes (Nota 5)	826.643	826.643	798.592	798.592	(**)
Instrumentos debênture conversível (Nota 13)	192.763	192.763	157.160	157.160	(*)
Mútuo a receber (Nota 20.1)	56.596	56.596	56.596	56.596	(**)
Passivo financeiros					
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	1.243.785	1.103.033	1.350.379	1.158.918	(**)
Debêntures (Nota 13)	456.189	406.851	483.166	399.835	(**)
Fornecedores (Nota 14)	50.514	50.514	50.168	50.168	(**)
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 16)	297.180	297.180	291.231	291.231	(**)
Mútuo a pagar (Nota 20.1)	4.986	4.986	4.986	4.986	(**)
(*) Valor justo por meio do resultado					
(**) Custo amortizado					

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação
31 de março de 2024

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

19. Instrumentos financeiros--Continuação

(ii) Valor justo dos instrumentos financeiros -- Continuação

b) Risco de aceleração de dívida

Em 31 de março de 2024, a Companhia possuía contratos de empréstimos e financiamentos em vigor, com cláusulas restritivas ("covenants"), relacionadas à geração de caixa, índices de endividamento capitalização, cobertura de dívidas, manutenção de composição acionária e outros. O descumprimento de tais obrigações pela Companhia poderá gerar o vencimento antecipado de suas dívidas e/ou a aceleração de outras dívidas da Companhia, inclusive em razão do exercício de eventuais cláusulas de vencimento cruzado (*cross default* ou *cross acceleration*), podendo impactar negativamente os resultados da Companhia e o valor de suas ações.

Essas cláusulas restritivas estão sendo observadas pela Companhia e não restringem a sua capacidade de condução normal de seus negócios.

(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	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	425.449	447.388	1.243.785	1.350.379
Debêntures (Nota 13)	327.196	328.190	456.189	483.166
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários (Nota 4.1 e 4.2)	(62.868)	(63.608)	(252.512)	(292.348)
Dívida líquida	689.777	711.970	1.447.462	1.541.197
Patrimônio líquido	1.778.735	1.706.332	1.779.693	1.707.290

(iv) Análise de sensibilidade

A análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para o período findo em 31 de março de 2024 descreve os riscos que podem gerar variações materiais no resultado da Companhia, nos termos determinados pela CVM por meio da Instrução 475/08, a fim de apresentar 10%, 25% e 50% de apreciação/ depreciação na variável de risco considerada.

Em 31 de março de 2024, além dos instrumentos derivativos, a Companhia possui os seguintes instrumentos financeiros:

- Aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos e debêntures indexados ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI);
- Empréstimos e financiamentos indexados à Taxa Referencial (TR) e CDI, e debêntures indexados ao CDI e Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA);
- Contas a receber e obrigações por compra de imóveis, indexados ao Índice Nacional de Construção Civil (INCC) e Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M).

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação
31 de março de 2024

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

19. Instrumentos financeiros -- Continuação

Para a análise de sensibilidade do período findo em 31 de março de 2024, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 12,52%, TR a 1,35%, INCC a 3,36%, IPCA a 3,92% e IGP-M a - 4,25%. 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 março de 2024. Os efeitos no patrimônio líquido são basicamente os mesmos do resultado.

Operação	Risco	Cenário - Consolidado					
		I Alta 50%	II Alta 25%	III Alta 10%	III Queda 50%	II Queda 25%	I Queda 10%
Aplicações financeiras	Alta/queda do CDI	3.705	1.853	741	(3.705)	(1.853)	(741)
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do CDI	(48.580)	(24.290)	(9.716)	48.580	24.290	9.716
Debêntures	Alta/queda do CDI	(4.858)	(2.429)	(972)	4.858	2.429	972
Instrumentos financeiros derivativos	Alta/queda do CDI	10.724	5.362	2.145	(10.724)	(5.362)	(2.145)
Efeito líquido da variação do CDI		(39.009)	(19.504)	(7.802)	39.009	19.504	7.802
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do TR	(1.891)	(946)	(378)	1.891	946	378
Efeito líquido da variação do TR		(1.891)	(946)	(378)	1.891	946	378
Debêntures	Alta/queda do IPCA	(1.080)	(540)	(216)	1.080	540	216
Efeito líquido da variação do IPCA		(1.080)	(540)	(216)	1.080	540	216
Contas a Receber	Alta/queda do INCC	(634)	(317)	(127)	634	317	127
Obrigações por compra de imóveis	Alta/queda do INCC	2.286	1.143	457	(2.286)	(1.143)	(457)
Efeito líquido da variação do INCC		1.652	826	330	(1.652)	(826)	(330)
Contas a Receber	Alta/queda do IGP-M	(19.212)	(9.606)	(3.842)	19.212	9.606	3.842
Efeito líquido da variação do IGP-M		(19.212)	(9.606)	(3.842)	19.212	9.606	3.842

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação
31 de março de 2024

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

20. Partes relacionadas

20.1 Saldos com partes relacionadas

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

Contas correntes	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Ativo				
Conta corrente (a):				
Controladas em conjunto	5.063	5.063	8.373	10.419
Condomínios, consórcios (b) e obras de terceiros (c)	18.026	18.353	18.354	18.354
Mútuo a receber (d) (Nota 19.ii.a)	55.109	55.109	56.596	56.596
Dividendos a receber	11.746	11.746	-	-
Total contas correntes - ativo	89.944	90.271	83.323	85.369
Circulante	34.835	35.162	26.727	28.773
Não circulante	55.109	55.109	56.596	56.596
Passivo				
Conta corrente (a):				
Total SPEs:	(806.527)	(683.605)	(2.616)	(5.176)
Controladas	(800.331)	(681.726)	-	-
Controladas em conjunto	(3.604)	(1.878)	(3.603)	(5.176)
Coligadas	(2.592)	(1)	987	-
Mútuo a pagar (d) (Nota 19.ii.a)	(4.985)	(4.985)	(4.986)	(4.986)
Subtotal contas correntes - passivo	(811.512)	(688.590)	(7.602)	(10.162)
Circulante	811.512	688.590	7.602	10.162

(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) A variação do exercício refere-se a capitalizações ocorridas sobre saldos em aberto em controladas do grupo.

Os mútuos da Companhia com suas controladas, demonstrados abaixo, ocorrem em função da necessidade de caixa destas controladas para o desenvolvimento das suas

(d) respectivas atividades, sendo sujeitas aos encargos financeiros ali descritos contratualmente. Os negócios e operações com partes relacionadas são realizados com base em condições estritamente comutativas e adequadas de modo a preservar os interesses de ambas as partes envolvidas no negócio.

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação
31 de março de 2024

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

20. Partes relacionadas -- Continuação

20.1 Saldos com partes relacionadas -- Continuação

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
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023		
Lagunas - Tembok Planej. E Desenv. Imob. Ltda.	6.630	6.630	6.630	6.630	Construção	12% a.a. + IGPM
Manhattan Residencial I	409	409	409	409	Construção	10% a.a. + TR
Target Offices & Mall- SPE Yogo Part. Emp.	37.948	37.948	37.947	37.947	Construção	12% a.a. + IGPM
REC Maguta	10.122	10.122	11.610	11.610	Gestão de Prop.	10% a.a. + CDI
Total a receber	55.109	55.109	56.596	56.596		
Dubai Residencial	1.122	1.122	1.400	1.400	Construção	6% a.a.
Parque Árvores	1.398	1.398	2.467	2.467	Construção	6% a.a.
Parque Águas	2.465	2.465	1.119	1.119	Construção	6% a.a.
Total a pagar	4.985	4.985	4.986	4.986		

20.2 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\$1.360.379 em 31 de março de 2024 (R\$2.087.608 em 31 de dezembro de 2023), desse total R\$355.810 são garantias com cessão de recebíveis (R\$1.124.594 em 31 de dezembro de 2023). A Companhia não possui nenhum direito de recompra sobre a sua cessão de recebíveis.

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

31 de março de 2024

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

21. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Receita operacional bruta				
Incorporação e venda de imóveis, permuta e prestação de serviços de construção	5.735	29.989	267.752	303.955
Reversão (constituição) de provisão para perdas esperadas e distratos (Nota 5)	85	(2.581)	(5.671)	(1.770)
Impostos sobre vendas de imóveis e serviços	(411)	(2.691)	(8.345)	(9.679)
Receita operacional líquida	5.409	24.717	253.736	292.506

22. Custos e despesas por natureza

Estão representadas por:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Custo de incorporação e venda de imóveis:				
Custo de construção	(13.344)	(14.358)	(154.970)	(158.072)
Custo de terrenos	(1.143)	(583)	(41.477)	(60.244)
Custo de incorporação	(98)	(74)	(7.705)	(3.535)
Encargos financeiros capitalizados (Nota 12)	(2.967)	(8.412)	(48.376)	(49.277)
Manutenção/garantia	(467)	4.368	(5)	8.680
Total custo de incorporação e venda de imóveis	(18.019)	(19.059)	(252.533)	(262.448)
Despesas comerciais:				
Despesas com marketing de produto	(168)	(423)	(1.356)	(2.299)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	(2.064)	(1.289)	(4.070)	(6.463)
Despesas com marketing institucional e Customer Relationship Management (CRM)	(24)	(17)	(1.164)	(868)
Outras	-	(8)	(177)	(291)
Total despesas comerciais	(2.256)	(1.737)	(6.767)	(9.921)
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(9.489)	(8.589)	(11.442)	(12.146)
Despesas com benefícios a empregados	(835)	(1.263)	(1.385)	(1.822)
Despesas com viagens e utilidades	(405)	(271)	(609)	(402)
Despesas com serviços prestados	(6.171)	(11.322)	(7.111)	(13.107)
Despesas com aluguéis e condomínios	(260)	(958)	(1.257)	(1.623)
Despesas com informática	(1.064)	(3.959)	(1.104)	(4.191)
Despesas com desenvolvimento organizacional	614	(485)	(322)	(598)
Despesas com plano de opções de ações (Nota 17.3)	(5)	(301)	(5)	(301)
Outras (a)	12.151	-	(849)	600
Total despesas gerais e administrativas	(5.464)	(27.148)	(24.084)	(33.590)
Outras receitas/(despesas), líquidas:				
Despesas com demandas judiciais (Nota 15)	(2.464)	(22.484)	(2.971)	(22.476)
Outras (b)	52.315	(370)	50.433	(4.033)
Total outras receitas/(despesas), líquidas	49.851	(22.854)	47.462	(26.509)

(a) Valor referente ao rateio de despesas, reembolsáveis a controladora.

(b) Valor refere-se a ações em trânsito em julgado à favor da Companhia.

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

31 de março de 2024

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

23. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	2.276	3.259	2.534	8.332
Operações com derivativos	35.603	57.503	35.603	57.503
Valorização cotas fundos de investimento (Nota 4.2)	-	-	10.057	438
Outras receitas financeiras	161	113	572	763
Sub-total receitas financeiras	38.040	60.875	48.766	67.036
Despesas financeiras				
Juros sobre captações, líquido de capitalização (Nota 12)	(6.205)	(19.963)	(11.531)	(28.614)
Juros sobre operação com derivativo	-	(229)	-	(229)
Amortização custo de captação diferido	(60)	(112)	(928)	(3.824)
Despesas bancárias	(1.474)	(2.572)	(2.451)	(3.046)
Descontos concedidos e outras despesas financeiras	(425)	(2.608)	(1.867)	(4.849)
Sub-total despesas financeiras	(8.164)	(25.484)	(16.777)	(40.562)
Total resultado financeiro, líquido	29.876	35.391	31.989	26.474

24. Transações com a Administração e empregados

(i) Remuneração da Administração

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

Período findo em 31 de março de 2024	Remuneração da Administração		
	Conselho de Administração	Diretoria executiva	Conselho fiscal
Número de membros	5	7	-
Remuneração Fixa do período (em R\$)			
Salário/pró-labore	308	1.115	-
Benefícios diretos e indiretos	-	111	-
Outros (INSS)	62	248	-
Valor mensal da remuneração (em R\$)	123	491	-
Total remuneração administração	369	1.363	-

Período findo em 31 de março de 2023	Remuneração da Administração		
	Conselho de Administração	Diretoria executiva	Conselho fiscal
Número de membros	7	7	3
Remuneração Fixa do período (em R\$ mil)			
Salário/pró-labore	210	898	90
Benefícios diretos e indiretos	-	84	-
Outros (INSS)	42	192	18
Valor mensal da remuneração (em R\$)	84	391	108
Total remuneração administração	252	1.174	108

A remuneração global dos administradores da controladora para o exercício de 2024, foi fixada no limite de até R\$20.000 (R\$23.000 em 2022), a título de remuneração fixa e variável, conforme aprovação em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 26 de abril de 2024.

(ii) Operações comerciais

No período findo em 31 de Março de 2024 não houve comercialização de unidades à Administração atual (R\$6.435 em 2023), o saldo total a receber das operações comerciais realizadas é de R\$ 6.582 (R\$6.902 em 2023)

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

31 de março de 2024

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

25. Seguros

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

Modalidade seguro	Cobertura R\$mil
Riscos de engenharia e garantia de término de obra	1.862.644
Responsabilidade civil (Directors and Officers – D&O)	203.636
	2.066.280

26. 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 período, e todas as ações com potencial de diluição em aberto para cada período 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 períodos, utilizando o preço médio ponderado das ações.

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

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Numerador básico		
Lucro (Prejuízo) não distribuído de operações continuadas	20.347	(34.022)
Lucro não distribuído de operações descontinuadas	(515)	-
Lucro (Prejuízo) não distribuído, disponível para os titulares de ações ordinárias	19.832	(34.022)
Denominador básico (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações (Nota 17.1) (a)	68.917	50.750
Lucro (prejuízo) básico por ação em Reais	0,288	(0,670)
De operações continuadas	0,295	(0,670)
Numerador diluído		
Lucro (Prejuízo) não distribuído de operações continuadas	20.347	(34.022)
Lucro (Prejuízo) não distribuído, disponível para os titulares de ações ordinárias	19.832	(34.022)
Denominador diluído (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações (Nota 17.1)	68.917	50.750
Opções de ações	(264)	(1.579)
Efeito anti-diluição	-	1.579
Média ponderada diluída do número de ações	68.653	50.750
Lucro (prejuízo) diluído por ação em Reais	0,289	(0,670)
De operações continuadas	0,296	(0,670)

(a) Os montantes foram ajustados conforme agrupamento de ações.

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

31 de março de 2024

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

27. Informações por segmento

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

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

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

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

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

	Gafisa	Gafisa Rio	Consolidado 31/03/2024
Receita operacional líquida	217.150	36.586	253.736
Custo operacional	(212.718)	(39.815)	(252.533)
Lucro bruto	4.432	(3.229)	1.203
Despesas com vendas	(6.466)	(301)	(6.767)
Despesas gerais e administrativas	(18.012)	(6.072)	(24.084)
Outras receitas / (despesas), líquidas	49.525	(2.063)	47.462
Depreciação e amortização	(4.356)	(72)	(4.428)
Equivalência patrimonial	(7.752)	-	(7.752)
Despesa financeira	(11.872)	(4.905)	(16.777)
Receita financeira	48.443	323	48.766
Despesas com impostos	(16.670)	(480)	(17.150)
Lucro (prejuízo) líquido do período atribuído a sócios da empresa controladora	37.230	(17.398)	19.832
Clientes (curto e longo prazos)	608.097	218.546	826.643
Estoques (curto e longo prazos)	1.795.295	349.193	2.144.488
Outros ativos	1.691.059	459.349	2.150.408
Total ativo	4.094.451	1.027.088	5.121.539
Total passivo	2.314.758	1.027.088	3.341.846

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

31 de março de 2024

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

28. 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 imobiliárias brasileiras, a Companhia apresenta informações acerca dos empreendimentos em construção, em 31 de março de 2024:

	Consolidado
	31/03/2024
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	505.119
Custo orçado a incorrer de unidades vendidas	(361.382)
Custo orçado a incorrer de unidades em estoque	(200.734)
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	
Empreendimentos em construção:	
(a) Receita de vendas contratadas	2.261.020
Receita de vendas apropriadas:	
Receitas de vendas apropriadas	1.793.351
Distratos – receitas estornadas	(37.450)
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	1.755.901
Receita de vendas a apropriar (a-b) (a)	505.119
(ii) Receita de indenização por distratos	
	15.049
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita	
	24.787
(iv) Provisão para distratos (passivo)	
Ajustes em receitas apropriadas	55.076
Ajustes em contas a receber de clientes	40.558
Receita indenização por distratos	(5.807)
(v) Custos orçados a apropriar de unidades vendidas	
Empreendimentos em construção:	
(a) Custo orçado das unidades	(1.574.470)
Custo incorrido das unidades:	
Custo de construção	(1.217.969)
Encargos Financeiros Apropriados	(242.322)
Distratos – custos de construção	591
Distratos – encargos financeiros	4.290
(b) Custo incorrido líquido	(1.213.088)
Custo a incorrer das unidades vendidas (a-b) (b)	(361.382)
(vi) Custos orçados a apropriar de unidades em estoque	
Empreendimentos em construção:	
Custo orçado das unidades	(1.013.127)
Custo incorrido das unidades (Nota 6)	812.393
Custo orçado a apropriar	(200.734)

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

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

Em 31 de março de 2024, o percentual dos ativos consolidados nas informações trimestrais referentes a empreendimentos inseridos em estrutura de segregação patrimonial da incorporação, era de 68,94% (60,8% em 2023).

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

31 de março de 2024

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

29. 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	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Integralização (redução) capital	78.086	1.191	(1.760)	290
Investimentos capitalização (nota 9)	-	4.515	-	-
Encargos financeiros capitalizados (Nota 12)	(1.184)	(2.136)	(5.342)	(57.615)
Permuta física - Terrenos (Nota 16)	(30)	(126)	(8.682)	(16.408)

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

Controladora	Saldo Inicial 31/12/2023	Transações que afetaram o caixa			Transações que não afetaram o caixa		Saldo final 31/03/2024
		Captações/ Recebimento	Pagamento Juros	Pagamento principal	Juros e correção monetária	Outros	
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 12 e 13)	(775.578)	-	(13.003)	58.446	(22.510)	-	(752.645)
Operações com mútuos (Nota 20.1)	50.124	-	-	-	-	-	50.124
Capital social integralizado (Nota 17.1)	(1.416.172)	(42.566)	-	-	-	-	(1.458.738)
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-	10.000	-	-	-	-	10.000
Reserva de capital	(108.801)	-	-	-	-	-	(108.801)
	(2.250.427)	(32.566)	(13.003)	58.446	(22.510)	-	(2.260.060)
Consolidado	Saldo Inicial 31/12/2023	Captações/ Recebimento	Pagamento Juros	Pagamento principal	Juros e correção monetária	Outros	Saldo final 31/03/2024
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 12 e 13)	(1.833.545)	(6.731)	(45.254)	274.454	(88.898)	-	(1.699.974)
Operações com mútuos (Nota 20.1)	51.610	-	-	-	-	-	51.610
Capital social integralizado (Nota 17.1)	(1.416.172)	(42.566)	-	-	-	-	(1.458.738)
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-	10.000	-	-	-	-	10.000
Reserva de capital	(108.801)	-	-	-	-	-	(108.801)
	(3.306.908)	(39.297)	(45.254)	274.454	(88.898)	-	(3.205.903)

30. Eventos subsequentes

(i) Homologação de aumento de Capital

Em 17 de abril de 2024, o Conselho de Administração homologou aumento de capital de R\$ 0,5 pelo preço de emissão de R\$ 7,02, através de bônus de subscrição atribuídos como vantagem adicional ao aumento de capital privado homologado em 24 de abril de 2023.

Em 24 de abril de 2024, o Conselho de Administração homologou aumento de capital de R\$158.075, mediante a emissão de 20.11.432 ações, pelo preço de emissão de R\$ 7,86, através do aumento de capital privado aprovado em 11 de março de 2024. Tendo em vista a homologação do aumento de capital social da Companhia passará a ser de R\$ 1.616.813 divididos em 89.442.291 ações.

(ii) Negociação venda controladas

Em 05 de abril de 2024, a companhia celebrou o Compromisso de Venda das Quotas das suas controladas Lampes Empreendimentos Imobiliários Ltda e Atriax Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelo *enterprise value* de R\$170 milhões, por se tratar de um evento subsequente a data dessas informações trimestrais, a Companhia apresentará os montantes de investimento nessas SPEs como ativo disponível para venda. A conclusão da transação está sujeita ao cumprimento de determinadas condições precedentes (Nota 1.2).

(iii) Distrato Operação Societária Hotel Chami

Em 15 de abril de 2024, por iniciativa do comprador, a Companhia celebrou o "distrato ao contrato de compra e venda de quotas" como Altamura Fundo de Investimento em Participações em relação a negociação da SPE controladora do Hotel Chami (Nota 1.1).

Gafisa S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

31 de março de 2024

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

30. Eventos subsequentes -- Continuação**(iv) Assembleia Geral Ordinária**

Em 26 de abril de 2024, foi realizada a Assembleia Geral Ordinária da Companhia, sendo as principais deliberações: (i) Aprovação das contas dos administradores e Demonstrações Financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023; (ii) Aprovar a fixação da remuneração global dos administradores da Companhia, para o exercício social de 2024, em até R\$20.000; (iii) Instalação do Conselho Fiscal e fixou o número de membros em 3 membros efetivos e 3 membros suplentes; (iv) Aprovar a fixação da remuneração anual individual dos membros do Conselho Fiscal no montante de 10% da remuneração que, em média, for atribuída a cada Diretor da Companhia.

(v) Movimentação em Participações do Capital

A Companhia informa as seguintes movimentações na participação do capital social até a data da publicação destas informações trimestrais:

i. MAM Asset Management Gestora de Recursos LTDA

Em 03 de abril de 2024 houve uma aquisição de 10.326.801 ações, atingindo uma participação 14,89% (pós aumento de capital 11,55%);

ii. Esh Theta Master Fundo de Investimento Multimercado:

Em 11 de abril de 2024 houve uma redução em sua participação de 2.800.001, atingindo a participação de 4,04% (pós aumento de capital 3,13%);

iii. Latache Gestão de Recursos LTDA:

Em 12 de abril de 2024 houve uma aquisição de 11.272.520 ações, atingindo uma participação 16,26% (pós aumento de capital 12,60%);

iv. Trustee distribuidora de títulos e valores mobiliários Ltda:

Em 24 de abril de 2024 houve uma aquisição de 8.393.816 ações, atingindo uma participação pós aumento de capital de 9,38%;

v. M Asset Management LTDA:

Em 24 de abril de 2024 houve uma aquisição de 12.758.869 ações, atingindo uma participação pós aumento de capital de 14,26%;

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**1. COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA DOS ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DO CAPITAL VOTANTE E TOTAL DE AÇÕES EM CIRCULAÇÃO****31/03/2024****Ações Ordinárias**

Acionista	Quantidade	%
Esh Capital Investimentos	14.072.522	20,30%
Mam Asset Management Gestora De Recursos	10.426.801	15,04%
Trustee Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliarios	8.666.816	12,50%
Ações em circulação	36.164.636	52,16%
Ações em tesouraria	32.905	0,05%
Total de ações	69.330.775	100,00%

31/12/2023**Ações Ordinárias**

Acionista	Quantidade	%
Esh Capital Investimentos	3.564.902	5,63%
Mam Asset Management Gestora De Recursos	10.342.800	16,35%
Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários	8.583.567	13,57%
Pedro Cardoso Novellino	5.965.900	9,43%
Ações em circulação	34.810.041	55,02%
Ações em tesouraria	32.905	0,05%
Total de ações	63.267.210	100,05%

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes
AÇÕES DE CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E CONSELHO

31/03/2024		
Ações Ordinárias		
Acionista	Quantidade	%
Acionistas titulares do controle difuso da Companhia	33.166.139	47,84%
Conselho de administração	128.345	0,19%
Diretoria	9.945	0,01%
Conselho Fiscal	0	0,00%
Ações do controle difuso, conselho e administradores	33.304.429	48,04%
Ações em tesouraria	32.905	0,05%
Ações em circulação (*)	36.026.346	51,96%
Total de ações	69.330.775	100%
31/12/2023		
Ações Ordinárias		
Acionista	Quantidade	%
Acionistas titulares do controle difuso da Companhia	28.457.169	44,98%
Conselho de administração	113.790	0,18%
Diretoria	14.555	0,02%
Conselho Fiscal	0	0,00%
Ações do controle difuso, conselho e administradores	28.585.514	45,18%
Ações em tesouraria	32.905	0,05%
(*) Ações em circulação (*)	34.681.696	54,82%
Total de ações	63.267.210	100%

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

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

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

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

Aos
Acionistas e Administradores da
Gafisa S.A.
São Paulo – SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Gafisa S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o período de três meses findo naquela data incluindo as notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária, aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), assim como a apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), assim como a apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa 2.1, as informações contábeis intermediárias individuais, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e as informações contábeis intermediárias consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não está modificada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Revisão dos valores correspondentes ao trimestre findo em 31 de março de 2023 e auditoria do exercício findo em 31 de dezembro de 2023

As informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Gafisa S.A., contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, mencionadas no primeiro parágrafo, incluem informações contábeis correspondentes ao resultado, resultado abrangente, mutações do patrimônio líquido, fluxos de caixa e valor adicionado do trimestre findo em 31 de março de 2023, obtidas das informações trimestrais – ITR daquele trimestre, apresentadas para fins de comparação. A revisão das Informações Trimestrais - ITR do trimestre findo em 31 de março de 2023 foram por nós revisados e emitimos relatório de revisão com data de 15 de maio de 2023, sem modificação, contendo ênfase relacionada a práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na CVM. Os valores correspondentes relativos aos balanços patrimoniais, individuais e consolidados, em 31 de dezembro de 2023, foram por nós auditados, com emissão de relatório datado em 26 de março de 2024, sem modificação, contendo ênfase relacionada a práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na CVM.

Demonstrações do valor adicionado

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, relativas às demonstrações do valor adicionado (DVA), referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, apresentadas como informação suplementar para fins da IAS 34, foram submetidas a procedimento de revisão executados em conjunto com a revisão das Informações Trimestrais - ITR da Companhia. Para a formação da nossa conclusão, avaliamos se essas demonstrações estão reconciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de forma consistente com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 14 de maio de 2024.

Mário Vieira Lopes
Contador - CRC-RJ-060.611/O-0

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO

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

- i) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes sobre as informações trimestrais do período findo em 31 de março de 2024; e
- ii) reviram, discutiram e concordam com as informações trimestrais do período findo em 31 de março de 2024

São Paulo, 14 de maio de 2024.

GAFISA S.A.

A Diretoria

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

DECLARAÇÃO

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

- i) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes sobre as informações trimestrais do período findo em 31 de março de 2024; e
- ii) reviram, discutiram e concordam com as informações trimestrais do período findo em 31 de março de 2024

São Paulo, 14 de maio de 2024.

GAFISA S.A.

A Diretoria