

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	6
Demonstração do Resultado Abrangente	7
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	10
DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	11
DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	12
Demonstração de Valor Adicionado	13

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	14
Balanço Patrimonial Passivo	16
Demonstração do Resultado	19
Demonstração do Resultado Abrangente	21
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	22

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	24
DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	25
DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	26
Demonstração de Valor Adicionado	27

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	28
---	----

Notas Explicativas	34
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	81
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	84
Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)	88
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	89

Índice

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	90
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	63.267
Preferenciais	0
Total	63.267
Em Tesouraria	
Ordinárias	33
Preferenciais	0
Total	33

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1	Ativo Total	3.746.282	3.800.991	3.264.301
1.01	Ativo Circulante	976.384	1.126.124	1.122.946
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	368	0	576
1.01.01.01	Caixa e Banco	368	0	576
1.01.02	Aplicações Financeiras	63.240	178.767	301.692
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	63.240	178.767	301.692
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	63.240	178.767	301.692
1.01.03	Contas a Receber	469.032	301.767	358.081
1.01.03.01	Clientes	469.032	301.767	358.081
1.01.03.01.01	Clientes de Incorp e Venda de Imóveis	220.096	107.286	224.957
1.01.03.01.02	Clientes de Serviço e Construção	248.936	194.481	133.124
1.01.04	Estoques	136.697	342.514	365.848
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	136.697	342.514	365.848
1.01.07	Despesas Antecipadas	2.200	152	167
1.01.07.01	Despesas Pagas Antecipadamente e Outros	2.200	152	167
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	304.847	302.924	96.582
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	3.709	3.709	3.709
1.01.08.03	Outros	301.138	299.215	92.873
1.01.08.03.01	Demais Contas a Receber e Outros	108.816	121.892	43.200
1.01.08.03.02	Instrumentos Financeiros Derivativos	157.160	123.291	0
1.01.08.03.03	Partes Relacionadas	35.162	54.032	49.673
1.02	Ativo Não Circulante	2.769.898	2.674.867	2.141.355
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	342.978	224.903	278.987
1.02.01.04	Contas a Receber	47.048	57.468	70.205
1.02.01.04.01	Clientes	47.048	57.468	70.205
1.02.01.05	Estoques	168.656	35.137	52.562
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	168.656	35.137	52.562
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	127.274	132.298	156.220

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1.02.01.10.03	Demais Contas a Receber e Outros	72.165	71.451	94.335
1.02.01.10.04	Partes Relacionadas	55.109	60.847	61.885
1.02.02	Investimentos	2.416.706	2.435.150	1.844.866
1.02.02.01	Participações Societárias	2.416.706	2.435.150	1.844.866
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	2.416.706	2.435.150	1.844.866
1.02.03	Imobilizado	7.335	8.382	11.024
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	7.335	8.382	11.024
1.02.04	Intangível	2.879	6.432	6.478
1.02.04.01	Intangíveis	2.879	6.432	6.478

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2	Passivo Total	3.746.282	3.800.991	3.264.301
2.01	Passivo Circulante	1.750.806	1.429.490	851.187
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	5.162	170	20.487
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	5.162	170	20.487
2.01.01.02.01	Salários E Encargos Sociais E Partic	5.162	170	20.487
2.01.02	Fornecedores	9.557	800	1.598
2.01.03	Obrigações Fiscais	31.439	37.571	39.932
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	31.439	37.571	39.932
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	31.439	37.571	39.932
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	691.486	444.292	305.925
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	379.165	429.764	293.142
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	379.165	429.764	293.142
2.01.04.02	Debêntures	312.321	14.528	12.783
2.01.04.02.01	Debentures	312.321	14.528	12.783
2.01.05	Outras Obrigações	922.291	848.492	358.177
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	688.590	655.491	189.428
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	683.605	646.210	168.024
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	4.985	9.281	21.404
2.01.05.02	Outros	233.701	193.001	168.749
2.01.05.02.04	Obrig. Compra de Imóv. e Adto. Clientes	25.896	40.437	43.439
2.01.05.02.06	Outras Obrigações	207.805	152.564	118.670
2.01.05.02.07	Obrigações com Cessão de Créditos	0	0	6.640
2.01.06	Provisões	90.871	98.165	125.068
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	90.871	98.165	125.068
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	15	15	1.019
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	107	131	6.549
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	90.749	98.019	117.500
2.02	Passivo Não Circulante	289.143	599.393	597.863

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	84.092	368.467	399.197
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	68.223	74.969	78.523
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	68.223	74.969	78.523
2.02.01.02	Debêntures	15.869	293.498	320.674
2.02.02	Outras Obrigações	27.956	58.224	56.588
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	9.348	8.051
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	9.348	8.051
2.02.02.02	Outros	27.956	48.876	48.537
2.02.02.02.03	Obrig. Compra de Imóv. e Adto. Clientes	14.200	26.008	29.433
2.02.02.02.04	Outras Obrigações	13.756	22.868	13.378
2.02.02.02.06	Obrigações com Cessão de Créditos	0	0	5.726
2.02.03	Tributos Diferidos	41.161	37.067	22.329
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	41.161	37.067	22.329
2.02.04	Provisões	135.934	135.635	119.749
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	135.934	135.635	119.749
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	2	2	18
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	392	3.676	306
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	135.540	131.957	119.425
2.03	Patrimônio Líquido	1.706.333	1.772.108	1.815.251
2.03.01	Capital Social Realizado	1.416.172	1.252.959	1.248.575
2.03.02	Reservas de Capital	198.335	232.013	196.367
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-2.632	-2.632	-2.632
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	34.000	0
2.03.02.07	Constituição Reserva de Capital	108.801	108.801	108.801
2.03.02.08	Resultado De Transferências Ações Em Tesouraria	0	0	90.198
2.03.02.09	Reserva de Capital e Outorga de Ações	92.166	91.844	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	91.826	287.136	370.309

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	94.754	144.138	209.644
3.01.01	Receita De Incorporação De Imóveis	105.445	159.056	228.789
3.01.03	Impostos Sobre Vendas de Imóveis e Serviços	-10.691	-14.918	-19.145
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-101.565	-77.911	-87.170
3.02.01	Custo de Incorporação e Venda de Imóveis	-101.565	-77.911	-87.170
3.03	Resultado Bruto	-6.811	66.227	122.474
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-81.688	-167.470	27.282
3.04.01	Despesas com Vendas	-5.840	-13.587	-12.845
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-40.965	-78.058	-113.932
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	83.946	-71.216	-70.634
3.04.05.01	Depreciação e Amortização	-11.331	-8.373	-8.324
3.04.05.02	Demais Despesas Operacionais	95.277	-62.843	-62.310
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-118.829	-4.609	224.693
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-88.499	-101.243	149.756
3.06	Resultado Financeiro	-102.716	33.780	-59.702
3.06.01	Receitas Financeiras	39.831	152.126	17.546
3.06.02	Despesas Financeiras	-142.547	-118.346	-77.248
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-191.215	-67.463	90.054
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-4.095	-15.711	-8.800
3.08.01	Corrente	-1	-971	-312
3.08.02	Diferido	-4.094	-14.740	-8.488
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-195.310	-83.174	81.254
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-195.310	-83.174	81.254
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-3,288	-2,217	0,275
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-3,288	-2,217	0,275

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	-195.310	-83.174	81.254
4.03	Resultado Abrangente do Período	-195.310	-83.174	81.254

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-217.333	-39.290	-322.979
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-85.867	-31.410	-395.141
6.01.01.01	Resultado Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	-191.216	-67.464	90.054
6.01.01.02	Resultado equivalência patrimonial	118.831	4.611	-224.693
6.01.01.03	Despesas com plano de opções e ações	320	1.471	2.007
6.01.01.04	Juros e encargos financeiros não realizados	129.458	52.929	28.335
6.01.01.06	Depreciação e amortização	11.331	8.373	8.324
6.01.01.07	Provisão para demandas judiciais	52.458	39.387	61.980
6.01.01.08	Provisão para participação nos lucros	0	3.622	31.588
6.01.01.09	Provisão para garantia	-5.094	-10.644	6.058
6.01.01.11	Provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos	-13.084	-10.964	-7.588
6.01.01.12	Provisão para realização de ativos não financeiros - imóveis destinados à venda	-1.769	-52.731	-44.407
6.01.01.13	Provisão multa sobre atraso de obras	0	0	190
6.01.01.14	Despesas com Aquisição / Venda de Participação	-4.515	0	-346.989
6.01.01.15	Atualização Setença Arbitral e Valor Incontroverso	-182.587	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-131.466	-7.880	72.162
6.01.02.01	Clientes	-143.761	80.014	93.621
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	74.066	153.063	140.487
6.01.02.03	Demais contas a receber	55.664	11.452	82.620
6.01.02.04	Despesas antecipadas	1.839	15	102
6.01.02.05	Obrigações por compra de imoveis e adto de clientes	-26.350	-6.427	-30.272
6.01.02.06	Impostos e contribuições	-6.132	-2.361	-17.348
6.01.02.07	Fornecedores	-650	8.548	-91.595
6.01.02.08	Salários e encargos	4.994	-23.941	-26.573
6.01.02.09	Operações com partes relacionadas	-28.919	-188.899	-102.621
6.01.02.10	Outras obrigações	-62.216	-38.373	24.053
6.01.02.11	Impostos pagos	-1	-971	-312
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	104.909	117.241	102.283

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.02.01	Aquisição de ativo imobilizado e intangível	-10.617	-5.684	-9.463
6.02.03	Resgate aplicação financeira	267.156	246.845	487.165
6.02.04	Aplicação de aplicações financeira	-151.630	-123.920	-375.419
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	112.792	-78.527	220.803
6.03.01	Aumento de capital	129.212	0	724
6.03.02	Acréscimo de empréstimos e financiamentos	105.880	108.611	142.801
6.03.03	Amortização de empréstimos e financiamentos	-138.325	-177.195	-16.204
6.03.06	Operações de mutuos com partes relacionadas	16.025	-9.943	93.482
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	368	-576	107
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	0	576	469
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	368	0	576

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

(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	163.212	-33.679	0	0	0	129.533
5.04.01	Aumentos de Capital	163.212	-34.000	0	0	0	129.212
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	321	0	0	0	321
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-195.309	0	-195.309
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-195.309	0	-195.309
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-81.255	81.255	0	0
5.06.04	Absorção do prejuízo do exercício	0	0	-81.255	81.255	0	0
5.07	Saldos Finais	1.416.171	340.134	0	-49.972	0	1.706.333

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022

(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	1.248.575	338.165	81.255	147.256	0	1.815.251
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.248.575	338.165	81.255	147.256	0	1.815.251
5.04	Transações de Capital com os Sócios	4.384	35.647	0	0	0	40.031
5.04.01	Aumentos de Capital	4.384	0	0	0	0	4.384
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	1.647	0	0	0	1.647
5.04.10	Adiantamento futuro aumento de capital	0	34.000	0	0	0	34.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-83.174	0	-83.174
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-83.174	0	-83.174
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.252.959	373.812	81.255	64.082	0	1.772.108

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021

(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	1.083.249	335.225	0	143.903	0	1.562.377
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.083.249	335.225	0	143.903	0	1.562.377
5.04	Transações de Capital com os Sócios	165.326	2.940	0	0	0	168.266
5.04.01	Aumentos de Capital	165.326	0	0	0	0	165.326
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	2.940	0	0	0	2.940
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	81.255	0	0	81.255
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	81.255	0	81.255
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	81.255	-81.255	0	0
5.05.02.06	Reserva Legal	0	0	4.063	-4.063	0	0
5.05.02.07	Reserva de Investimentos	0	0	57.894	-57.894	0	0
5.05.02.08	Reserva de Lucros à Realizar	0	0	19.298	-19.298	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	3.353	0	3.353
5.06.02	Realização da Reserva Reavaliação	0	0	0	3.353	0	3.353
5.07	Saldos Finais	1.248.575	338.165	81.255	147.256	0	1.815.251

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.01	Receitas	105.445	159.056	228.789
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	92.361	148.092	221.201
7.01.04	Provisão/Reversão de Crédts. Liquidação Duvidosa	13.084	10.964	7.588
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	33.867	-130.538	-176.519
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-72.157	-34.736	-66.354
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	106.024	-53.831	-71.440
7.02.04	Outros	0	-41.971	-38.725
7.02.04.02	Perda na realização de investimento avaliado a valor justo	0	-41.971	-38.725
7.03	Valor Adicionado Bruto	139.312	28.518	52.270
7.04	Retenções	-11.331	-8.373	-8.324
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-11.331	-8.373	-8.324
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	127.981	20.145	43.946
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-78.997	147.517	242.239
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-118.829	-4.609	224.693
7.06.02	Receitas Financeiras	39.832	152.126	17.546
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	48.984	167.662	286.185
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	48.984	167.662	286.185
7.08.01	Pessoal	42.073	47.619	63.734
7.08.01.01	Remuneração Direta	42.073	47.619	63.734
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	20.582	39.050	42.680
7.08.02.01	Federais	20.582	39.050	42.680
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	181.639	164.167	98.517
7.08.03.01	Juros	180.587	161.521	93.736
7.08.03.02	Aluguéis	1.052	2.646	4.781
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-195.310	-83.174	81.254
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-195.310	-83.174	81.254

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1	Ativo Total	5.126.365	5.486.674	4.722.224
1.01	Ativo Circulante	3.505.007	3.969.282	2.909.195
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	12.323	23.005	35.424
1.01.01.01	Caixa E Banco	12.323	23.005	35.424
1.01.02	Aplicações Financeiras	198.919	437.470	577.361
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	198.919	437.470	577.361
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	198.919	437.470	577.361
1.01.03	Contas a Receber	712.035	679.546	425.508
1.01.03.01	Clientes	712.035	679.546	425.508
1.01.03.01.01	Clientes de Incop e Venda de Imóveis	633.844	633.203	398.922
1.01.03.01.02	Clientes de Serviço e Construção	78.191	46.343	26.586
1.01.04	Estoques	1.737.196	2.539.009	1.679.739
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	1.737.196	2.539.009	1.679.739
1.01.07	Despesas Antecipadas	4.851	1.857	1.586
1.01.07.01	Despesas Pagas Antecipadamente e Outros	4.851	1.857	1.586
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	839.683	288.395	189.577
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	7.052	7.052	7.045
1.01.08.02	Ativos de Operações Descontinuadas	242.746	0	0
1.01.08.03	Outros	589.885	281.343	182.532
1.01.08.03.01	Demais Contas a Receber	242.405	128.087	150.865
1.01.08.03.02	Instrumentos Financeiros Derivativos	318.707	123.291	0
1.01.08.03.03	Partes Relacionadas	28.773	29.965	31.667
1.02	Ativo Não Circulante	1.621.358	1.517.392	1.813.029
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	965.481	816.747	1.217.240
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	81.106	71.655	400.893
1.02.01.04	Contas a Receber	86.557	68.333	116.223
1.02.01.04.01	Clientes	86.557	68.333	116.223
1.02.01.05	Estoques	662.898	378.105	531.111

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1.02.01.05.01	Imovéis a Comercializar	662.898	378.105	531.111
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	134.920	298.654	169.013
1.02.01.10.03	Demais Contas a Receber e Outros	78.324	99.971	102.247
1.02.01.10.04	Partes Relacionadas	56.596	75.392	66.766
1.02.01.10.05	Instrumentos financeiros derivativos	0	123.291	0
1.02.02	Investimentos	447.729	483.227	383.942
1.02.02.01	Participações Societárias	362.338	394.965	272.009
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	362.338	394.965	272.009
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	85.391	88.262	111.933
1.02.03	Imobilizado	20.371	27.178	44.033
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	20.371	27.178	44.033
1.02.04	Intangível	187.777	190.240	167.814
1.02.04.01	Intangíveis	187.777	190.240	167.814

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2	Passivo Total	5.126.365	5.486.674	4.722.224
2.01	Passivo Circulante	2.030.394	1.886.426	1.367.625
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	7.976	7.714	24.402
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	7.976	7.714	24.402
2.01.02	Fornecedores	48.695	3.810	55.371
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	48.695	3.810	55.371
2.01.03	Obrigações Fiscais	72.878	73.247	87.018
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	72.878	73.247	87.018
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	72.878	73.247	87.018
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	985.664	743.094	404.425
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	596.210	522.562	384.134
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	596.210	522.562	384.134
2.01.04.02	Debêntures	389.454	220.532	20.291
2.01.04.02.01	Debentures	389.454	220.532	20.291
2.01.05	Outras Obrigações	633.799	960.392	670.862
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	10.162	51.058	63.140
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	5.177	41.482	54.139
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	4.985	9.576	9.001
2.01.05.02	Outros	623.637	909.334	607.722
2.01.05.02.04	Obrig. Compra de Imóv. e Adto. Clientes	190.017	413.010	256.113
2.01.05.02.06	Outras Obrigações	433.620	496.324	344.030
2.01.05.02.07	Obrigações com Cessão de Créditos	0	0	7.579
2.01.06	Provisões	100.828	98.169	125.547
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	100.828	98.169	125.547
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	15	15	1.019
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	110	131	6.549
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	100.703	98.023	117.979
2.01.07	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	180.554	0	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2.01.07.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	180.554	0	0
2.02	Passivo Não Circulante	1.388.680	1.827.342	1.538.645
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	847.881	1.247.043	1.164.799
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	754.169	888.958	490.983
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	754.169	888.958	490.983
2.02.01.02	Debêntures	93.712	358.085	673.816
2.02.02	Outras Obrigações	288.393	350.947	167.111
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	1.071	10.427
2.02.02.01.01	Débitos com Coligadas	0	1.071	10.427
2.02.02.02	Outros	288.393	349.876	156.684
2.02.02.02.03	Obrig. Compra de Imóveis e Adto. Clientes	101.215	169.270	126.867
2.02.02.02.04	Outras Obrigações	187.178	180.606	23.265
2.02.02.02.06	Obrigações com Cessão de Crédito	0	0	6.552
2.02.03	Tributos Diferidos	116.471	92.439	86.701
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	116.471	92.439	86.701
2.02.04	Provisões	135.935	136.913	120.034
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	135.935	136.913	120.034
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	2	2	18
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	393	3.677	306
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	135.540	133.234	119.710
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.707.291	1.772.906	1.815.954
2.03.01	Capital Social Realizado	1.416.172	1.252.959	1.248.575
2.03.01.01	Capital Social	1.416.172	1.252.959	1.248.575
2.03.02	Reservas de Capital	198.335	232.013	196.367
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-2.632	-2.632	-2.632
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	34.000	0
2.03.02.07	Constituição Reserva De Capital	108.801	108.801	108.801
2.03.02.09	Reserva de Capital e Outorga de Ações	92.166	91.844	90.198

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	91.826	287.136	370.309
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	958	798	703

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.103.532	1.135.997	818.308
3.01.01	Receita de Incorporação de Imóveis	1.141.654	1.175.010	854.059
3.01.03	Impostos Sobre Vendas De Imóveis E Serviços	-38.122	-39.013	-35.751
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.149.986	-982.930	-609.678
3.02.01	Custo De Incorporação E Venda De Imóveis	-1.149.986	-982.930	-609.678
3.03	Resultado Bruto	-46.454	153.067	208.630
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	9.423	-284.178	1.990
3.04.01	Despesas com Vendas	-39.076	-55.397	-44.195
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-113.957	-117.656	-123.432
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	144.134	-99.043	133.428
3.04.05.01	Depreciação e Amortização	-21.609	-31.670	-20.886
3.04.05.02	Demais Despesas Operacionais	165.743	-67.373	154.314
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	18.322	-12.082	36.189
3.04.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	18.322	-12.082	36.189
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-37.031	-131.111	210.620
3.06	Resultado Financeiro	-110.321	69.896	-44.580
3.06.01	Receitas Financeiras	56.771	210.480	65.867
3.06.02	Despesas Financeiras	-167.092	-140.584	-110.447
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-147.352	-61.215	166.040
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-45.973	-21.959	-84.990
3.08.01	Corrente	-21.942	-26.347	-13.678
3.08.02	Diferido	-24.031	4.388	-71.312
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-193.325	-83.174	81.050
3.10	Resultado Líquido de Operações Descontinuadas	-2.145	-18	0
3.10.01	Lucro/Prejuízo Líquido das Operações Descontinuadas	-2.145	-18	0
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-195.470	-83.192	81.050
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-195.310	-83.174	81.254
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-160	-18	-205

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-3,288	-2,222	0,275
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-3,288	-2,222	0,275

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-195.470	-83.192	80.020
4.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	3.353
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-195.470	-83.192	83.373
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-195.310	-83.174	81.254
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-160	-18	2.119

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	132.602	-90.613	-114.313
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	136.933	220.018	400.541
6.01.01.01	Resultado Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	-147.352	-61.207	166.038
6.01.01.02	Resultado Equivalência Patrimonial	-18.322	12.082	-36.189
6.01.01.03	Despesas com Plano de Opções e Ações	320	1.471	2.007
6.01.01.04	Juros e Encargos Financeiros Não Realizados	376.979	220.122	59.409
6.01.01.05	Adiantamento para futuras negociações	20.000	0	0
6.01.01.06	Depreciação e Amortização	21.609	34.697	20.886
6.01.01.07	Provisão para Demandas Judiciais	66.010	42.860	60.474
6.01.01.08	Provisão para Participação Nos Lucros	0	3.622	31.588
6.01.01.09	Provisão para Garantia	-5.779	1.349	7.541
6.01.01.10	Atualização de créditos a receber em participação de capital	-86.445	0	-39.824
6.01.01.11	Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	-24.178	-16.082	-19.997
6.01.01.12	Provisão para Realização de Ativos Não Financeiros - Imóveis Destinados à Venda	29.229	-29.210	-41.563
6.01.01.13	Provisão Multa Sobre Atraso De Obras	0	10.314	0
6.01.01.14	Despesas com Aquisição / Venda de Participação	-4.515	0	0
6.01.01.16	Reclassificação do Ágio Não Locado	0	0	190.171
6.01.01.17	Caixa gerado (utilizado) de atividades operacionais de operação descontinuada	91.964	0	0
6.01.01.18	Atualização Sentença Arbitral e valor incontroverso	-182.587	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-4.331	-310.631	-514.854
6.01.02.01	Clientes	-26.536	-190.067	172.457
6.01.02.02	Imóveis a Comercializar	509.993	-617.481	-620.017
6.01.02.03	Demais Contas a Receber	-203.375	148.974	27.449
6.01.02.04	Despesas Antecipadas	1.100	-271	-696
6.01.02.05	Obrigações por Compra de Imoveis e Adto de Clientes	-291.047	199.300	-32.449
6.01.02.06	Impostos e Contribuições	-369	-13.771	187
6.01.02.07	Fornecedores	35.422	-41.635	-66.194
6.01.02.08	Salários e Encargos	242	-23.411	-24.169

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01.02.09	Operações com Partes Relacionadas	22.040	-12.891	310
6.01.02.10	Outras Obrigações	-29.859	248.131	105.869
6.01.02.11	Impostos Pagos	-21.942	-7.509	-77.601
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	73.745	10.561	-445.356
6.02.01	Aquisição de Ativo Imobilizado e Intangível	-14.922	-129.330	-203.022
6.02.02	Aporte de Capital em Controladas	0	0	-258.055
6.02.03	Resgate Aplicação Financeira	1.068.091	1.314.179	672.883
6.02.04	Aplicação de Aplicações Financeira	-828.132	-1.174.288	-657.162
6.02.06	Caixa gerado nas atividades de investimento de operação descontinuada	-151.292	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-217.459	67.634	566.054
6.03.01	Aumento de Capital	129.212	0	724
6.03.02	Acréscimo de Empréstimos e Financiamentos	299.094	60.774	763.268
6.03.03	Amortização de Empréstimos e Financiamentos	-698.462	16.725	-198.707
6.03.06	Operações de Mútuos com Partes Relacionadas	-5.776	-9.865	769
6.03.11	Geração de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos descontinuadas	58.473	0	0
6.04	Variação Cambial s/ Caixa e Equivalentes	430	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-10.682	-12.418	6.385
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	23.005	35.423	29.038
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	12.323	23.005	35.423

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

(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	163.213	-33.680	0	0	0	129.533	321	129.854
5.04.01	Aumentos de Capital	163.213	-34.000	0	0	0	129.213	313	129.526
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	320	0	0	0	320	8	328
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-195.309	0	-195.309	-160	-114.214
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-195.309	0	-195.309	-160	-114.214
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-81.255	0	0	-81.255	81.255	-81.255
5.06.04	Absorção de prejuízo do exercício	0	0	-81.255	0	0	-81.255	81.255	-81.255
5.07	Saldos Finais	1.416.172	340.133	0	-131.227	0	1.625.078	82.213	1.707.291

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022

(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	1.248.575	338.165	81.255	147.256	0	1.815.251	703	1.815.954
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.248.575	338.165	81.255	147.256	0	1.815.251	703	1.815.954
5.04	Transações de Capital com os Sócios	4.384	35.647	0	0	0	40.031	113	40.144
5.04.01	Aumentos de Capital	4.384	0	0	0	0	4.384	0	4.384
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	1.647	0	0	0	1.647	113	1.760
5.04.10	Adiantamento futuro aumento de capital	0	34.000	0	0	0	34.000	0	34.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-83.174	0	-83.174	-18	-83.192
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-83.174	0	-83.174	-18	-83.192
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.252.959	373.812	81.255	64.082	0	1.772.108	798	1.772.906

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021

(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	1.083.249	335.225	0	143.903	0	1.562.377	-3.990	1.558.387
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.083.249	335.225	0	143.903	0	1.562.377	-3.990	1.558.387
5.04	Transações de Capital com os Sócios	165.326	2.940	0	0	0	168.266	4.793	173.059
5.04.01	Aumentos de Capital	165.326	0	0	0	0	165.326	4.793	170.119
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	2.940	0	0	0	2.940	0	2.940
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	81.255	0	0	81.255	-204	81.051
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	81.255	0	81.255	-204	81.051
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	81.255	-81.255	0	0	0	0
5.05.02.07	Reserva Legal	0	0	4.063	-4.063	0	0	0	0
5.05.02.08	Reserva de Investimentos	0	0	57.894	-57.894	0	0	0	0
5.05.02.09	Reserva de Lucros à Realizar	0	0	19.298	-19.298	0	0	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	3.353	0	3.353	104	3.457
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	0	0	0	0	104	104
5.06.02	Realização da Reserva Reavaliação	0	0	0	3.353	0	3.353	0	3.353
5.07	Saldos Finais	1.248.575	338.165	81.255	147.256	0	1.815.251	703	1.815.954

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.01	Receitas	1.141.654	1.175.010	854.059
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.117.476	1.158.928	834.062
7.01.04	Provisão/Reversão de Crédts. Liquidação Duvidosa	24.178	16.082	19.997
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-856.971	-985.278	-488.571
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-957.799	-833.699	-567.815
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	102.973	-151.639	-96.196
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-2.145	0	0
7.02.04	Outros	0	60	175.440
7.02.04.02	Perda na realização de investimento avaliado a valor justo	0	60	175.440
7.03	Valor Adicionado Bruto	284.683	189.732	365.488
7.04	Retenções	-21.609	-34.697	-20.886
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-21.609	-34.697	-20.886
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	263.074	155.035	344.602
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	75.094	198.398	102.056
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	18.322	-12.082	36.189
7.06.02	Receitas Financeiras	56.772	210.480	65.867
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	338.168	353.433	446.658
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	338.168	353.433	446.658
7.08.01	Pessoal	70.574	67.736	74.887
7.08.01.01	Remuneração Direta	70.574	67.736	74.887
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	92.467	73.729	137.755
7.08.02.01	Federais	92.467	73.729	137.755
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	370.437	295.142	152.762
7.08.03.01	Juros	367.911	289.815	147.981
7.08.03.02	Aluguéis	2.526	5.327	4.781
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-195.310	-83.174	81.254
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-195.310	-83.174	81.254

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2023

Gafisa encerra 2023 com lucro no quarto trimestre com destaque para a alta performance de vendas e redução de despesas.

Prezados Acionistas,

O ano de 2023 foi marcado por um contexto econômico desafiador, caracterizado por volatilidade, altas taxas de juros e baixo crescimento. Esses elementos intensificaram a pressão sobre o mercado imobiliário, forçando os players a adotarem estratégias mais conservadoras.

Em resposta a esse cenário, conforme sinalizado ao longo do ano, a Gafisa direcionou seus esforços para cumprir o planejamento estratégico. Destaque para a redução de estoque de empreendimentos de médio e médio-alto padrão e conclusão das obras previstas. Além disso, passamos por redução da estrutura interna e uma expressiva diminuição das despesas fixas.

Ajustamos nosso portfólio ao longo do ano desinvestindo em projetos que não estavam aderentes ao nosso plano de negócio. Nesse contexto e com uma visão de longo prazo, a Companhia optou por não lançar empreendimentos em 2023, pautada pela revisão do Plano Diretor Estratégico e da Lei de Uso e Ocupação do Solo em São Paulo que proporcionará uma melhora significativa nos indicadores financeiros dos projetos.

As Vendas Brutas de estoque em 2023 somaram R\$ 970 milhões, aumento de 21% versus 2022, sendo 72% em construção e 28% de concluídos.

Os Distratos em 2023 totalizaram R\$ 137 milhões, que representa uma redução de 13,6% em relação aos R\$ 159 milhões registrados em 2022, dos quais cerca de 20% representam upgrades de unidades.

A Companhia encerrou o ano de 2023 com 15 canteiros de obra localizados em áreas nobres e estratégicas de São Paulo e Rio de Janeiro, equivalentes a mais de R\$3 bilhões de VGV.

Entregamos ao longo do ano, 6 empreendimentos com um total de 238 unidades, as quais representam um VGV de R\$ 559 milhões, todos com sucesso na performance de vendas, com VSO acima de 92%.

Encerramos o ano com lucro líquido ajustado de R\$ 48 milhões no quarto trimestre. O prejuízo líquido acumulado ao longo do ano reflete a persistência de altas taxas de juros e a inflação dos custos, especialmente nos projetos desenvolvidos durante a pandemia. A venda de ativos não-estratégicos e a postergação de lançamentos também impactaram o resultado.

A Gafisa segue posicionada como uma das principais marcas de referência do mercado imobiliário. Como reflexo disso, a Companhia foi reconhecida por oito vezes ao longo de 2023, recebendo três importantes selos e conquistando seis premiações. Isso totaliza 97 premiações ao longo dos 69 anos de história da Companhia.

Olhando para 2024, nosso posicionamento de alto padrão nos permitirá acessar novas oportunidades de modelo de negócio, diversificando o formato de comercialização e maximizando nossa rentabilidade. Continuaremos focados na redução de despesas e demais medidas visando a redução da alavancagem.

Agradecemos os acionistas, parceiros estratégicos e colaboradores.

Sheyla Resende – CEO

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Desempenho operacional

O ano de 2023 foi marcado por um cenário econômico desafiador e com uma visão de longo prazo, a Companhia optou por não lançar empreendimentos, pautada pela revisão do Plano Diretor Estratégico e da Lei de Uso e Ocupação do Solo em São Paulo que proporcionará uma melhora significativa nos indicadores financeiros dos projetos.

A estratégia ao longo do ano permitiu superar o desempenho operacional registrado nos anos que antecedem 2022 que, mesmo sem lançamentos em 2023, se manteve em linha com o exercício anterior.

No exercício de 2023, a Companhia contou com seis 06 empreendimentos que somaram um VGV de R\$ 559 milhões.

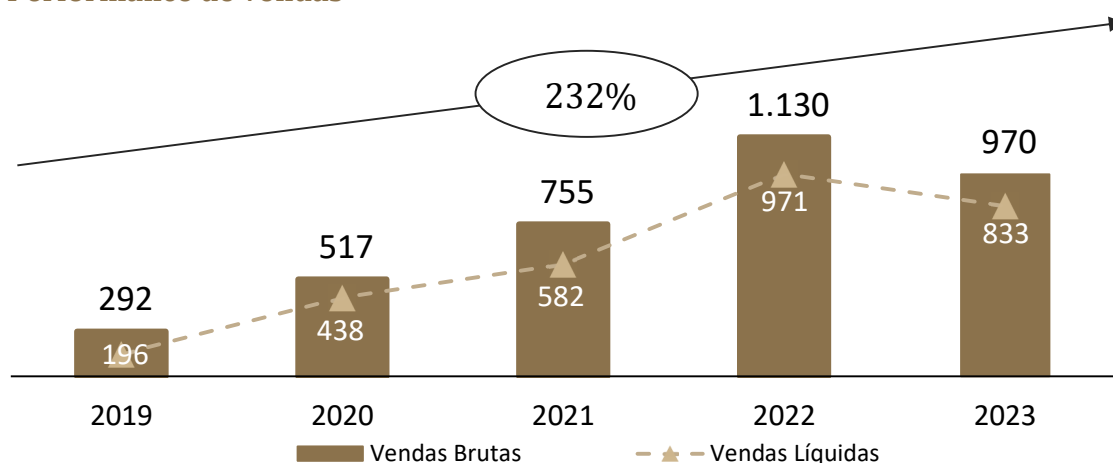
Desempenho Operacional	2023	2022	A/A (%)
Vendas Brutas	970.170	1.130.379	-14,2%
Distratos	(137.387)	(159.075)	-13,6%
Vendas Contratadas	832.783	971.304	-14,3%
VSO (%)	35,7%	27,4%	8,3 p.p.
VGV Entregue	558.137	764.818	-27,0%
Estoque	1.502.954	2.576.863	-41,7%
São Paulo	927.097	1.791.456	-48,2%
Rio de Janeiro	575.857	785.407	-26,7%

Vendas

As Vendas Brutas em 2023 somaram R\$ 970 milhões, redução de 14% versus 2022, sendo 72% em construção e 28% de concluídos.

Os Distratos em 2023 totalizaram R\$ 137 milhões, que representa uma redução de 13,6% em relação aos R\$ 159 milhões registrados em 2022, dos quais cerca de 20% representam upgrades de unidades.

Performance de vendas



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Empreendimentos entregues em 2023

Ao longo de 2023, foram entregues 6 empreendimentos com um total de 238 unidades, as quais representam um VGV de R\$ 559 milhões.



CLIQUE NAS IMAGENS PARA ACESSAR OS EMPREENDIMENTOS

Entregas	Stratos Itaim	Parque Ecoville	Ivo	Chez Perdizes	Igara	Forma
Conclusão da Obra	1T23	2T23	3T23	3T23	3T23	4T23
Unidades (#)	24	80	39	16	17	62
VGV (R\$)	161 milhões	64 milhões	78 milhões	46 milhões	43 milhões	167 milhões
Vendido (%)	96%	91%	97%	88%	100%	100%
Segmento	Alto	Médio	Alto	Alto	Alto	Alto
Localização	Itaim Bibi - SP	Curitiba - PR	Botafogo - RJ	Perdizes - SP	Leblon – RJ	Leblon – RJ

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Desempenho financeiro

A receita líquida atingiu R\$1,0 bilhão, 9,9% inferior ao valor registrado em 2022.

Desempenho Financeiro	2023	2022	A/A (%)
Receita Líquida	1.023.162	1.135.997	-9,9%
Lucro Bruto Ajustado	178.311	302.298	-41,0%
<i>Margem Bruta Ajustada</i>	17,4%	26,6%	-9,2 p.p.
Resultado Líquido	(142.028)	(83.174)	70,8%
Receitas a Apropriar	533.904	674.702	-20,9%
<i>Margem a apropriar - REF</i>	15,3%	36,1%	-20,8 p.p.
Dívida Líquida	1.229.605	1.266.417	-2,9%
Caixa e Disponibilidades	292.348	460.475	-36,5%
Patrimônio Líquido + Minorit.	1.707.291	1.772.906	-3,7%
(Dívida Líq.)/ (PL + Minorit.)	72,0%	71,4%	0,6 p.p.

RECURSOS HUMANOS

Temos uma equipe experiente na vanguarda do setor imobiliário brasileiro e em outros tipos de negócio, o que contribui favoravelmente para a melhoria contínua dos nossos processos, satisfação e respeito aos nossos clientes bem como o alcance de resultados favoráveis à nossa Companhia.

A segurança e prevenção de acidentes de trabalho são temas de ordem para a Gafisa. Assim, mantemos um programa contínuo de identificação, prevenção e mitigação de riscos, que visa, além de preservar a integridade física dos nossos colaboradores diretos e indiretos, oferecer embasamento para uma vida mais saudável. Para nós, investir em segurança é garantia de bem estar dentro e fora do ambiente de trabalho. Oferecemos programas de treinamento para o time de campo (ligado diretamente às obras), bem como para os nossos colaboradores de empresas terceiras, que prestam serviços para nossos canteiros e alguns empreendimentos.

A Companhia conta com 442 colaboradores próprios e estagiários.

GOVERNANÇA CORPORATIVA

A estrutura de governança corporativa busca o os interesses dos acionistas, partes interessadas e administração, para criar uma base sólida para tomada de decisões informadas, operações éticas e sustentabilidade a longo prazo, além de atender os requisitos regulamentares a que estão sujeitas as companhias abertas, como a Gafisa.

A Gafisa está listada no segmento do Novo Mercado da B3 e sob regulação da Comissão de Valores Mobiliários-CVM por ser uma companhia aberta, devendo, portanto, observar sua aderência às regras do Regulamento do Novo Mercado e a regulamentação aplicável às companhias abertas.

Conforme previsto no Regulamento do Novo Mercado, a Gafisa deve manter em funcionamento os Comitês de assessoramento a administração, bem como os regulados e obrigatórios.

A seguir trataremos dos Comitês da Gafisa instalados, que deverão deliberar pelas matérias de suas correspondentes alçadas.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

O Conselho de Administração da Gafisa é responsável pela tomada de decisões e formulação de diretrizes e políticas gerais referentes aos negócios da Companhia, incluindo suas estratégias de longo prazo. Além disso, o Conselho também nomeia os diretores executivos e supervisiona suas atividades. As decisões do Conselho de Administração ocorrem por meio do voto majoritário de seus membros. No caso de desacordo, cabe ao Presidente do Conselho de Administração, além de seu voto pessoal, dar o voto decisivo.

O atual Conselho é formado por seis membros com mandato unificado de dois anos, conforme exigência do Regulamento do Novo Mercado, passível de reeleição e de destituição por acionistas reunidos em Assembleia Geral. A tabela abaixo apresenta os membros do Conselho de Administração.

NOME	DATA DE NASCIMENTO	POSIÇÃO	DATA DA ÚLTIMA ELEIÇÃO
Eduardo Larangeira Jácome	15/10/1955	Presidente	28 de abril de 2023
Leo Julian Simpson	30/03/1956	Conselheiro Independente	28 de abril de 2023
Thomas Cornelius Azevedo Reichenheim	04/12/1947	Conselheiro Independente	28 de abril de 2023
Gilberto Benevides	24/07/1951	Conselheiro Efetivo	28 de abril de 2023
Antônio Carlos Romanoski	12/02/1945	Conselheiro Independente	28 de abril de 2023

DIRETORIA EXECUTIVA

A Diretoria Executiva é o órgão da Companhia responsável, principalmente, pela administração e pelo monitoramento diário das políticas e diretrizes gerais estabelecidas pela Assembleia Geral dosacionistas e pelo Conselho de Administração. A Diretoria Executiva da Gafisa deve ser composta por no mínimo dois e no máximo oito membros, incluindo o Presidente, o Diretor Financeiro e o Diretor de Relações com Investidores, eleitos pelo Conselho de Administração para um mandato detrês anos, passível de reeleição, conforme disposto no Estatuto Social. No atual mandato, 5 membros compõem a Diretoria:

NOME	CARGO	DATA DE ELEIÇÃO
Sheyla Castro Resende	Diretora Presidente / Superintendente	30 de janeiro de 2023
Luis Fernando Garzi Ortiz	Diretor de Negócios	30 de janeiro de 2023
Frederico Pereira Kessler	Diretor de Incorporação	30 de janeiro de 2023
Taimir Larissa Contro Barbosa	Diretora de Controladoria	30 de janeiro de 2023
Carmelo Aldo Di Leta	Diretor Jurídico e de Relação com Investidores	07 de março de 2024

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

COMITÊ DE AUDITORIA

O Comitê de Auditoria supervisiona os processos de geração de relatórios contábeis e financeiros, planejamento e análise da Companhia, incluindo os relatórios trimestrais e financeiros. Ele guia o envolvimento e divulgação de auditores durante todo o processo de auditoria, assegurando o cumprimento integral dos requisitos legais e de normas contábeis. Além disso, é responsável por monitorar o processo de controle interno, os processos de auditoria interna e escolha de políticas contábeis. São membros Gilberto Braga, Pedro Carvalho de Mello e Thomas Cornelius Azevedo Reichenheim.

DIVIDENDOS, DIREITOS DOS ACIONISTAS E DADOS DAS AÇÕES

A fim de proteger o interesse de todos os seus acionistas com equidade, a Companhia estabelece, de acordo com a legislação em vigor e as melhores práticas de governança, os seguintes direitos aos detentores de ações da Gafisa:

- ✓ Votar em Assembleia Geral, ordinária ou extraordinária, e fazer recomendações e orientações ao Conselho de Administração quanto à tomada de decisões;
- ✓ Receber dividendos e participar da distribuição de lucros ou outras distribuições relativas às ações, na proporção de suas participações no capital social;
- ✓ Fiscalizar a administração da Gafisa, conforme o Estatuto Social, e retirar-se da Companhia nos casos previstos na Lei das Sociedades por Ações; e
- ✓ Receber, no mínimo, 100% do preço pago por ação ordinária do bloco de controle, de acordo com o regulamento do Novo Mercado, no caso de oferta pública de ações em decorrência da alienação do controle da Companhia.

Nos termos do artigo 47, parágrafo 2º (b) do Estatuto Social, do saldo do lucro líquido do exercício, obtido após as deduções previstas no Estatuto Social e ajustado na forma do artigo 202, da Lei das Sociedades por Ações, destinar-se-á 25% para pagamento do dividendo obrigatório a todos os acionistas da Companhia.

AUDITORES INDEPENDENTES

A política de atuação da Companhia na contratação de serviços não relacionados à auditoria externa junto aos auditores independentes se fundamenta nos princípios que preservam a autonomia do auditor independente. Esses princípios, internacionalmente aceitos, consistem em: (a) o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, (b) o auditor não deve exercer funções gerenciais no seu cliente, e (c) o auditor não deve promover os interesses de seu cliente. De acordo com o Artigo 2º da Instrução CVM nº 381/03, a Gafisa informa que a BKR Lopes Machado, responsável auditoria independente da Companhia e de suas controladas.

Os auditores entendem que os serviços mencionados não configuram perda de independência relacionada ao trabalho de auditoria. A Administração também entende que ela não consta dos impedimentos previstos no artigo 23 da Instrução CVM nº 308/99 e que estão em linha com a Resolução CFC1311.

DECLARAÇÃO DA DIRETORIA

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

Notas Explicativas Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023

(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). Em 17 de junho de 2023, após o período de 90 dias do protocolo de arquivamento do Form 15, a Companhia concluiu seu processo de cancelamento de registro junto à Comissão de Valores Mobiliários dos EUA ("SEC"), com isso as obrigações de comunicações em relação à SEC são cessadas.

1.1 Negociação Hotel Chami

Em 12 de maio de 2023, a Companhia, por meio de uma das suas investidas, concluiu a aquisição da SPE Hotel Chami S/A, controlador do Hotel Praia Ipanema e seus ativos (Nota 9.3).

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. A conclusão da transação esta sujeita ao cumprimento de determinadas condições precedentes (Nota 8.2).

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis

2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 26 de março de 2024, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

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

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

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

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

Notas Explicativas Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2023

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis - - Continuação 2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas - - Continuação

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

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

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

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

2.1.1. Demonstrações financeiras consolidadas

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

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

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

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 as 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.

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2023

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis

2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

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

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

Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem provisão para redução ao valor recuperável de ativos, transações com pagamentos baseados em ações, provisão para demandas judiciais, valor justo de instrumentos financeiros, mensuração do custo orçado de empreendimentos, impostos diferidos ativos, dentre outros.

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

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

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

Os fluxos de caixa derivam do orçamento para os próximos cinco anos e não incluem atividades de reorganização com as quais a Companhia ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como aos recebimentos de caixa futuro esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação. O teste de perda por redução ao valor recuperável de ativos intangíveis de vida útil indefinida e ágio por expectativa de rentabilidade futura é efetuado anualmente e/ou quando as circunstâncias indicarem perda por desvalorização do valor contábil. As principais premissas utilizadas para determinar o valor recuperável das unidades geradoras de caixa são detalhadas na Nota 11.

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2023

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis -- Continuação

b) Transações com pagamentos baseados em ações

A Companhia mensura o custo de transações a ser liquidado com ações com funcionários baseado no valor justo dos instrumentos patrimoniais na data da sua outorga. Para as transações baseadas em ações com liquidação em dinheiro, o passivo precisa ser remensurado ao final de cada período de divulgação até a data de liquidação, reconhecendo no resultado eventuais variações no valor justo, o que exige reavaliação das estimativas utilizadas ao final de cada período de divulgação. A estimativa do valor justo dos pagamentos com base em ações requer a determinação do modelo de avaliação mais adequado para a concessão de instrumentos patrimoniais, o que depende dos termos e condições da concessão.

Isso requer também a determinação dos dados mais adequados para o modelo de avaliação, incluindo a vida esperada da opção, volatilidade e rendimento de dividendos e correspondentes premissas. As premissas e modelos utilizados para estimar o valor justo dos pagamentos baseados em ações são divulgados na Nota 17.3.

c) Provisão para demandas judiciais

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos e reconhece provisão para causas tributárias, trabalhistas e cíveis (Nota 15). Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais cuja expectativa de perda é provável. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

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

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

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

d) Provisão para perdas esperadas em créditos

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

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

e) Provisão para garantia

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

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2023

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis -- Continuação

f) Custos orçados dos empreendimentos

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

g) Realização do imposto de renda diferido

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

h) Provisão de distratos

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

As demais provisões reconhecidas na Companhia estão descritas na Nota 2.2.1.

2.2.2. Reconhecimento de receitas e despesas

A Companhia aplicou o CPC 47 – Receitas de Contratos com Clientes a partir de 01 de janeiro de 2018, incluindo as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas entidades de incorporação imobiliárias.

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

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

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

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

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2023

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.2. Reconhecimento de receitas e despesas -- Continuação

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

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque (Nota 2.2.6);
- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua, utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica "Contas a receber de incorporação e serviços prestados". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes";
- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "*pro rata temporis*";
- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

(ii) Prestação de serviços de construção

Receitas decorrentes da prestação de serviços imobiliários são reconhecidas na medida em que os serviços são prestados, e estão vinculadas com a atividade de administração de construção para terceiros e consultoria técnica.

(iii) Operações de permuta

A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliárias ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Os terrenos adquiridos pela Companhia e por suas controladas são registrados pelo seu valor justo, como um componente do estoque, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme consta no item (i) (b) descrito anteriormente.

(iv) Administração de Obras

No regime de obra por administração ou a preço de custo a responsabilidade do custeio da obra é dos condôminos e a construtora contratada recebe uma taxa de administração pela execução da construção. Os condôminos, através de um comissão de administração, fiscalizam diretamente o andamento da obra, sem qualquer interferência de capital empresarial ou risco econômico que porventura possam afetar a construtora. O reconhecimento da receita e do custo das unidades, ocorre pela venda e transferência da fração ideal do terreno independente do início das obras, conforme mencionado acima, a responsabilidade é dos condôminos.

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2023

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.3. Instrumentos financeiros

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

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

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

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

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

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possui instrumentos financeiros derivativos ativos, sendo os mesmos mantidos a valor justo em suas demonstrações, avaliados tempestivamente pela Companhia são apresentada na Nota 19 sobre instrumentos financeiros. A Companhia não adota a prática contábil de *Hedge Accounting*.

(ii) Ativos financeiros

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

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

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

Desreconhecimento (baixa)

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

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

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2023

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.3. Instrumentos financeiros -- Continuação

(ii) Ativos financeiros -- Continuação

Desreconhecimento (baixa)

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

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

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros:

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

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

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

(iii) Passivos financeiros

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

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

Empréstimos e financiamentos

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

Um título de dívida conversível em ações ordinárias da Companhia é apresentado de forma separada no balanço patrimonial entre componente passivo e o componente patrimonial. A obrigação do emissor de fazer pagamentos de juros e principal é um passivo que existe enquanto o instrumento não é convertido e o instrumento patrimonial é uma opção embutida de converter o passivo em ações do emissor.

Desreconhecimento (baixa)

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

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2023

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

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

Caixa e equivalentes de caixa incluem substancialmente depósitos à vista e certificados de depósitos bancários compromissados, denominados em Reais, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos contratuais não superiores a 90 dias e para os quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, junto ao emissor do instrumento.

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

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

2.2.5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados

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

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

O ajuste a valor presente é calculado entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para entrega das chaves do imóvel ao promitente comprador, utilizando uma taxa de desconto representada pela taxa média dos financiamentos obtidos pela Companhia, líquida do efeito inflacionário, conforme mencionado na Nota 2.2.19.

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

2.2.6. Imóveis a comercializar

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

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

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2023

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.6. Imóveis a comercializar -- Continuação

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

2.2.7. Despesas pagas antecipadamente

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

2.2.8. Terrenos destinados à venda

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

2.2.9. Investimentos em participações societárias

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

Quando a participação da Companhia nas perdas das investidas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Companhia reconhece a parcela residual na rubrica passivo a descoberto, uma vez que assume obrigações e efetua pagamentos em nome dessas sociedades. Para isso, a Companhia constitui provisão no montante considerado adequado para suprir as obrigações da investidas (Nota 9).

2.2.10. Imobilizado

O imobilizado é registrado ao custo de aquisição, líquido de depreciação acumulada e/ou perdas acumuladas por redução ao valor recuperável, se aplicável.

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico-futuro for esperado do seu uso ou venda eventual. Ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) são incluídos na demonstração do resultado, no exercício em que o ativo for baixado.

A depreciação é calculada com base no método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens (Nota 10).

Os gastos incorridos com a construção dos stands de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias, são incorporados ao ativo imobilizado da Companhia e de suas controladas. Tais ativos são depreciados após o lançamento do empreendimento pelo prazo em que o stand estiver em uso e são baixados quando da sua desmobilização.

Os ativos imobilizados estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos ("impairment").

2.2.11. Intangível

(i) Os gastos relacionados com a aquisição e implantação de sistemas de informação e licenças para utilização de software são registrados ao custo de aquisição, sendo amortizados linearmente em até cinco anos, e estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos ("impairment").

(ii) Os investimentos da Companhia nas controladas incluem ágio quando o custo de aquisição ultrapassa o valor de mercado dos ativos líquidos da controlada adquirida.

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

(iii) Os ativos intangíveis com licenças são avaliados anualmente para fins de recuperabilidade ("impairment").

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2023

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.12. Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes

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

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

2.2.13. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido

(i) Imposto de renda e contribuição social correntes

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

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

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

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

(ii) Imposto de renda e contribuição social diferidos

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

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

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

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

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2023

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.14. Outros passivos circulantes e não circulantes

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

2.2.15. Plano de opção de compra de ações

A Companhia oferece aos empregados e administradores, devidamente aprovado pelo Conselho de Administração, o plano de remuneração com base em ações ("*stock options*"), segundo o qual recebe os serviços como contraprestações das opções de compra de ações outorgadas.

O valor justo das opções é estabelecido na data da outorga, sendo que este é reconhecido como despesa no resultado do exercício (em contrapartida ao patrimônio líquido), à medida que os serviços são prestados pelos empregados e administradores.

Em uma transação liquidada, para os títulos patrimoniais em que o plano é modificado, uma despesa mínima é reconhecida e corresponde às despesas como se os termos não tivessem sido alterados. Uma despesa adicional é reconhecida para qualquer modificação que aumenta o valor justo total das opções outorgadas, ou que de outra forma beneficia o funcionário, mensurada na data da modificação.

Em caso de cancelamento de um plano de opção de compra de ações, este é tratado como se tivesse sido outorgado na data do cancelamento, e qualquer despesa não reconhecida do plano, é reconhecida imediatamente. Porém, se um novo plano substitui o plano cancelado, e é designado um plano substituto na data de outorga, o plano cancelado e o novo plano são tratados como se fossem uma modificação ao plano original, conforme mencionado anteriormente.

A Companhia revisa anualmente suas estimativas da quantidade de opções que terão seus direitos adquiridos, considerando as condições de aquisição não relacionadas ao mercado e as condições por tempo de serviço. A Companhia reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais, se houver, na demonstração do resultado, com contrapartida no patrimônio líquido.

2.2.16. Remuneração com base em ações – *Phantom Shares*

A Companhia possuía programas de remuneração baseado em ações com liquidação em dinheiro ("*phantom shares*") com prazos e condições pré-estabelecidos. Não há previsão de negociação efetiva das ações, uma vez que não haverá emissão e/ou entrega de ações para liquidação do plano.

De acordo com o CPC 10 (R1) - Pagamento Baseado em Ações, esses valores são registrados como uma provisão a pagar, com sua contrapartida no resultado do exercício, com base no valor justo das *phantom shares* outorgadas e pelo período de aquisição ao direito de exercício (*vesting period*). O valor justo deste passivo é revisado e atualizado a cada período de divulgação, de acordo com a variação do valor justo do benefício outorgado e a aquisição do direito de exercício.

2.2.17. Outros benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros), as remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros, os bônus e os pagamentos baseados em opções. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, na rubrica "Despesas gerais e administrativas", à medida que são incorridos.

O sistema de bônus opera com metas corporativas e individuais, estruturados na eficiência dos objetivos corporativos, seguidos por objetivos de negócios e finalmente por objetivos individuais.

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria.

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2023

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.18. Ajuste a valor presente - De ativos e passivos

Os elementos integrantes do ativo e do passivo, decorrentes de operações de longo prazo ou de curto prazo quando houver efeito relevante, são ajustados a valor presente.

Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária, inclusive a parcela das chaves, sem juros, e devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros.

Os encargos financeiros de recursos utilizados na construção dos empreendimentos imobiliários, e os relativos ao financiamento da construção dos empreendimentos imobiliários, são capitalizados. Portanto, a reversão do ajuste a valor presente de uma obrigação vinculada a esses itens é apropriada ao custo dos imóveis vendidos ou estoques de imóveis a comercializar, conforme o caso, até o momento em que a construção do empreendimento estiver concluída.

Desse modo, determinados elementos integrantes do ativo e do passivo são ajustados a valor presente, com base em taxas de desconto, as quais visam refletir as melhores estimativas, quanto ao valor do dinheiro no tempo.

A taxa utilizada de desconto tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia, líquidas do efeito inflacionário (Notas 5 e 12).

2.2.19. Custos com emissão de títulos e valores mobiliários e debêntures

Custos de transação e prêmios na emissão de títulos e valores mobiliários são contabilizados como item redutor do montante captado pela Companhia e são amortizados de acordo com o prazo de vigência das operações, sendo o saldo líquido classificado como redutor do valor da respectiva transação (Nota 12 e Nota 13).

2.2.20. Custos de empréstimos

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

2.2.21. Provisões

(i) Provisão para pagamento de encargos contratuais por atraso de obra

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

2.2.22. Impostos sobre vendas

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

2.2.23. Ações em tesouraria

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

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2023

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.24. Juros sobre o capital próprio e dividendos

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

2.2.25. Lucro/(prejuízo) por ação básico e diluído

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

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

2.2.26. Ativo não circulante mantido para venda

A Companhia classifica um ativo não circulante como mantido para a venda se o seu valor contábil for recuperado por meio de transação de venda. Para que esse seja o caso, o ativo ou o grupo de ativos mantido para venda deve estar disponível para venda imediata em suas condições atuais, sujeito apenas aos termos que sejam habituais e costumeiros para venda de tais ativos mantidos para venda. Com isso a sua venda deve ser altamente provável.

Para que a venda seja altamente provável, a Administração deve estar comprometida com o plano de venda do ativo, e deve ter sido iniciado um programa firme para localizar um comprador e concluir o plano. Além disso, o ativo mantido para venda deve ser ainda efetivamente colocado à venda por preço que seja razoável em relação ao seu valor justo corrente. Ainda, deve-se esperar que a venda seja concluída em até um ano a partir da data da classificação, a menos que eventos fora do controle da Companhia alterem esse período.

O ativo mantido para venda é mensurado pelo menor entre seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda. Caso o valor contábil seja superior ao seu valor justo, uma perda por *impairment* é reconhecida na demonstração de resultado do exercício. Qualquer reversão ou ganho somente será registrado até o limite da perda reconhecida.

Conforme Nota 1, em 30 de novembro de 2023, a Companhia divulgou Fato Relevante informando a assinatura de contrato de compra e venda de ações com a o Altamura Fundo de Investimento em Participações, tendo por objeto a alienação de até 100% das ações de emissão da RK8 SPE Empreendimentos Imobiliários (RK8), atualmente detidos pela controlada Gafisa Rio Serviços Imobiliários, pelo *enterprise value* de R\$280.000.

De acordo com o requerido pelo CPC 31 – Ativo Não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada, para fins de comparabilidade, as informações das demonstrações de resultado de 31 de dezembro de 2022 estão sendo apresentadas na mesma base do exercício corrente e seus efeitos retrospectivos estão demonstrados na nota 2.3.

2.2.27. Combinação de negócios

As transações de combinação de negócios são contabilizadas utilizando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma da contraprestação transferida, avaliada com base no valor justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na adquirida. Custos diretamente atribuíveis à aquisição devem ser contabilizados como despesa quando incorridos.

Na aquisição de um negócio, a Administração avalia os ativos e passivos financeiros assumidos com o objetivo de classificá-los e aloca-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição.

Inicialmente, o ágio é mensurado como sendo o excedente da contraprestação transferida em relação ao valor justo dos ativos líquidos adquiridos (ativos identificáveis e passivos assumidos, líquidos). Se a contraprestação for menor do que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença deverá ser reconhecida como ganho na demonstração do resultado. Ganhos em uma compra vantajosa são reconhecidos imediatamente no resultado.

Após o reconhecimento inicial, o ágio é mensurado pelo custo, deduzido de quaisquer perdas acumuladas do valor recuperável. Para fins de teste do valor recuperável, o ágio adquirido em uma combinação de negócios, a partir da data de aquisição, deve ser alocado a cada uma das unidades geradoras de caixa da Companhia que se espera sejam beneficiadas pelas sinergias da combinação, independentemente de outros ativos ou passivos da adquirida serem atribuídos a essas unidades.

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2023

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.28. Propriedade para investimento

As propriedades para investimento são propriedades mantidas para obter renda com aluguéis e/ou valorização do capital e são mensuradas inicialmente ao custo, incluindo os custos da transação. Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são mensuradas ao valor justo. Todos os rendimentos provenientes do arrendamento operacional de bens para fins de ganho de aluguel ou apreciação do capital são registrados como propriedades para investimento e mensurados utilizando o modelo de valor justo. Os ganhos e as perdas resultantes de variações no valor justo de uma propriedade para investimento são reconhecidos no resultado do período em que ocorrem.

Uma propriedade para investimento é baixada após a alienação ou quando é permanentemente retirada de uso e não há benefícios econômicos futuros resultantes da alienação. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel (calculado como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo) é reconhecido no resultado do período em que o imóvel é baixado.

2.2.29. Sociedade em contas de participação -- "SCP"

Para viabilização dos projetos imobiliários, a Companhia firmou acordos com parceiros empreendedores em alguns negócios, os quais são denominados como sócios participantes, de acordo com o Art. 991 do Código Civil. As obrigações com os parceiros são constituídas pelos valores aportados pelos mesmos nos respectivos empreendimentos, sendo registrado no grupo de outras obrigações (Nota 14). As obrigações serão liquidadas na medida em que ocorrer a distribuição de lucros nos empreendimentos imobiliários. Nesses acordos a Companhia figura como o sócio ostensivo, sendo o responsável legalmente pelos riscos e obrigações do empreendimento imobiliário conforme previsto na Lei, logo todos os ativos e passivos relacionados a estes acordos são apresentados integralmente nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2.3. Reapresentação das Demonstrações Financeiras

Em função da divulgação da operação descontinuada referente à RK8 (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 dezembro de 2023 estão sendo apresentadas na mesma base do exercício corrente e seus efeitos retrospectivos estão demonstrados abaixo:

	Controladora		Consolidado			
	Saldos originalmente apresentados em 31/12/2022	Impacto da adoção do CPC 31 (nota 2.2.27)	Saldos após adoção do CPC 31	Saldos originalmente apresentados em 31/12/2022	Impacto da adoção do CPC 31 (nota 2.2.27)	Saldos após adoção do CPC 31
Demonstração do resultado						
Receita operacional líquida	144.138	-	144.138	1.135.997	-	1.135.997
Custos operacionais	(77.911)	-	(77.911)	(982.930)	-	(982.930)
(Despesas) / receitas operacionais	(159.097)	-	(159.097)	(272.096)	-	(272.096)
Resultado de equivalência patrimonial	(8.373)	-	(8.373)	(12.082)	(18)	(12.100)
Resultado financeiro	33.780	-	33.780	69.896	-	69.896
Imposto de renda e contribuição social	(15.711)	-	(15.711)	(21.959)	-	(21.959)
Acionistas não controladores	-	-	-	(18)	-	(18)
Resultado de operação descontinuada (Nota 8.2)	-	-	-	-	18	18
Prejuízo líquido do exercício	(83.174)	-	(83.174)	(83.192)	-	(83.192)
Fluxo de caixa						
Atividades operacionais	(39.289)	-	(39.289)	(90.613)	(10.544)	(101.157)
Atividades de financiamento	(78.527)	-	(78.527)	67.634	-	67.634
Atividades de investimento	117.240	-	117.240	10.561	23.447	34.008
Demonstração do valor adicionado						
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	20.145	-	20.145	155.035	(18)	155.017
Valor adicionado recebido em transferência	147.517	-	147.517	198.398	-	198.398
Valor adicionado total a distribuir	167.662	-	167.662	352.433	-	352.433

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2023

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

3. Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e adotadas a partir de 2023, e ainda não adotadas

3.1 Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e adotadas a partir de 2023

As normas e alterações emitidas durante o exercício de 2023 não tiveram impactos significativos nas demonstrações financeiras da Companhia.

3.2 Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e ainda não adotadas

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2024. A Companhia não adotou essas normas na preparação destas Demonstrações Financeiras. As seguintes normas alteradas e interpretações não deverão ter um impacto significativo nas Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas da Companhia:

- (i) Referência à Estrutura Conceitual de ativos financeiros e passivos financeiros (alterações ao CPC 15 / IFRS 3).
- (ii) Classificação do Passivo em Circulante e Não Circulante (alterações ao CPC 26/IAS 1).
- (iii) IAS 12 Tributos sobre o Lucro - Imposto Diferido Relacionado a Ativos e Passivos Resultantes de uma Única Transação (alteração CPC 32).
- (iv) IAS 8 (CPC 23) Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro.
- (v) IFRS S1 e S2 adoção do ISSB para as demonstrações financeiras.
- (vi) Reforma tributária no período findo em 31 de dezembro de 2023, foi promulgada a Emenda Constitucional ("EC") nº 132, que estabelece a Reforma Tributária ("Reforma") sobre o consumo. Vários temas, inclusive as alíquotas dos novos tributos, ainda estão pendentes de regulamentação por leis complementares ("LC"), que deverão ser encaminhadas para avaliação do Congresso Nacional no prazo de 180 dias. O modelo de reformas está baseado num IVA repartido ("IVAdual") em duas competências, uma federal (Contribuição de Bens e Serviços – CBS) e uma subnacional (Imposto sobre Bens e Serviços – IBS), que substituirá os tributos PIS, COFINS, ICMS e ISS. Foi criado um imposto Seletivo ("IS") – de competência federal, que incidirá sobre a produção, exportação, comercialização ou importação de bens e serviços prejudiciais a saúde e ao meio ambiente, nos termos da LC.

Não existem outras normas, alterações de normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas, que possam, na opinião da Administração, ter um impacto significativo decorrente de sua aplicação em suas demonstrações financeiras, no entanto os estudos seguem em andamento.

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023

(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	
	2023	2022	2023	2022
Caixa e bancos (a)	368	-	12.323	23.005
Total caixa e equivalentes a caixa (Nota 19.i.d, 19.ii.a e 19.iii)	368	-	12.323	23.005

(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	
	2023	2022	2023	2022
Fundos de renda fixa (a)	54.961	138.197	55.666	173.838
Títulos do governo (LFT/LTN) (b)	-	30.377	-	30.377
Fundo de investimento imobiliário (a)	3.585	9.558	6.838	9.558
Certificado de depósitos bancários (c)	160	635	3.468	71.004
Aplicações financeiras restritas (d)	4.534	-	132.947	152.693
Subtotal títulos e valores mobiliários circulante	63.240	178.767	198.919	437.470
Fundos de investimento não circulante (e)	-	-	81.106	71.655
Total títulos e valores mobiliários (Nota 19.i.d, 19.ii.a e 19.iii)	63.240	178.767	280.025	509.125

(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) São títulos da dívida pública, com rendimento de atrelados ao indicadores financeiro (CDI).

(c) Em 31 de dezembro de 2023 os Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) incluem juros auferidos variando de 75% a 105% (75% a 105% em 31 de dezembro de 2022) do Certificado de Depósito Interbancário.

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

(e) No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, 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\$2.048 (R\$11.632 em 2022) (Nota 23). Durante o exercício a Companhia efetuou a venda do seu investimento nas Suites do Hotel Fasano, essa movimentação reduziu o saldo em R\$35.065, também durante o exercício a companhia efetuou investimentos no total de R\$25.590.

5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Clientes de incorporação e venda de imóveis	285.892	201.570	776.184	777.689
(-) Provisão para perdas esperadas em créditos	(2.662)	(15.357)	(3.878)	(8.875)
(-) Provisão para distratos	(16.087)	(21.459)	(32.956)	(52.138)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(18.948)	(15.139)
Clientes de serviços e construção e outros (a)	248.937	194.481	78.190	46.342
Total contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 19.i.d e 19.ii.a)	516.080	359.235	798.592	747.879
Circulante	469.032	301.767	712.035	679.546
Não circulante	47.048	57.468	86.557	68.333

(a) Do total apresentado na rubrica na controladora, R\$239.478 refere-se a operação entre empresas controladas do grupo.

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

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Vencidas:				
Até 90 dias (a)	666	6.356	55.157	30.753
De 91 a 180 dias	544	5.519	15.254	19.936
Acima de 180 dias (b)	217.091	229.773	332.262	92.740
	218.301	241.648	402.673	143.429
A vencer:				
2023	-	107.599	-	622.069
2024	287.106	12.642	410.050	22.492
2025	12.952	11.784	21.181	13.239
2026	12.298	21.880	16.287	22.305
2027 em diante	4.172	498	4.183	497
	316.528	154.403	451.701	680.602
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(18.948)	(15.139)
(-) Provisão para perdas esperadas e incorridas em créditos e distratos	(18.749)	(36.816)	(36.834)	(61.013)
	516.080	359.235	798.592	747.879

(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.

(b) O montante de vencidos acima de 180 dias deve-se principalmente a títulos que estão sendo negociados junto aos clientes, por estarem relacionados a empreendimentos entregues a mais de 2 anos, a companhia tem a expectativa da recuperabilidade desses saldos em curto prazo.

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023

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

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

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras. Seu registro é limitado à parcela da receita, reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas, conforme prática contábil mencionada na Nota 2.2.2(i)(b).

As parcelas recebidas de clientes, superiores ao montante de receita reconhecida totalizaram, em 31 de dezembro de 2023, R\$31 (R\$114 em 2022) na controladora e R\$42.578 (R\$57.154 em 2022) no consolidado e estão classificadas na rubrica "Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes" (Nota 16 – "Incorporação e serviços").

O saldo de contas a receber de unidades concluídas, financiado pela Companhia, é atualizado monetariamente pela variação do IGP-M, acrescido de juros de 12% ao ano, sendo essa receita apropriada ao resultado, na rubrica "Receita de incorporação e venda de imóveis, permuta e prestação de serviços de construção".

Os saldos das provisões para perdas esperadas em créditos são considerados suficientes pela Administração da Companhia para fazer face à estimativa com perdas futuras na realização do saldo de contas a receber.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a movimentação nas provisões para perdas esperadas em créditos e distratos está sumarizada a seguir:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2021	(47.780)	(77.095)
Adições	(13.794)	(18.554)
Baixas / Reversões	24.758	34.636
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(36.816)	(61.013)
Adições (Nota 21)	(5.315)	(12.207)
Baixas / Reversões (Notas 21)	23.382	36.386
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(18.749)	(36.834)

6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Terrenos	202.445	266.499	1.178.226	1.345.742
(-) Provisão para perda na realização de terrenos	(9)	(9)	(9)	(9)
(-) Ajuste a valor presente	(10)	(1.818)	(78)	(9.927)
Imóveis em construção (Nota 28)	52.237	45.009	833.515	1.114.192
Unidades concluídas	44.545	55.882	384.360	444.123
(-) Provisão para perda na realização de imóveis em construção e unidades concluídas	(6.413)	(8.966)	(22.736)	(35.736)
Provisão para distratos	12.558	21.054	26.816	58.729
Total imóveis a comercializar	305.353	377.651	2.400.094	2.917.114
Circulante	136.697	342.514	1.737.196	2.539.009
Não circulante	168.656	35.137	662.898	378.105

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a movimentação da provisão para perda na realização está sumarizada a seguir:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2021	(75.626)	(78.875)
Adições	(2.762)	(49.849)
Baixas (a)	31.424	31.424
Reversão (b)	37.989	61.555
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(8.975)	(35.745)
Reversão (b)	2.553	13.000
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(6.422)	(22.745)

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

(b) A variação do exercício refere-se à reversão de impairment de terreno em função de revisão do projeto, e de sua viabilidade

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

Conforme mencionado na Nota 12, o saldo de encargos financeiros capitalizados em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$66.074 (R\$89.268 em 2022) na controladora, e R\$ 272.498 (R\$277.236 em 2022) no consolidado.

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2023

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

7. Demais ativos

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Adiantamentos a fornecedores	32.747	28.449	68.821	69.674
Adiantamentos para futuras negociações (a)	-	-	-	23.742
Impostos a recuperar (IRRF, PIS, COFINS, entre outros)	12.402	12.758	22.994	16.405
Depósitos judiciais (Nota 15.a)	71.977	71.453	77.517	76.216
Valor sentença arbitral (b)	54.166	5.777	114.779	66.391
Seguros diferidos	1.775	2.112	2.245	3.027
Outros ativos (c)	7.914	7.553	34.373	30.653
Total demais ativos	180.981	193.343	320.729	351.349
Circulante	108.816	121.892	242.405	251.378
Não circulante	72.165	71.451	78.324	99.971

(a) A variação refere-se a conclusão da negociação de aquisição de projetos dentro do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

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 2023.

(c) Outros ativos referente a diversos valores pulverizados.

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 2022	12.486	(8.777)	3.709	15.830	(8.778)	7.052
Adições	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2023	12.486	(8.777)	3.709	15.830	(8.778)	7.052

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

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Patrimônio Líquido operação descontinuada	-	-	(62.191)	22
Ativos de operação descontinuada (i)	-	-	242.746	(5)
Total ativos de operação descontinuada	-	-	180.555	17
Total (Nota 9 (h))	-	-	180.555	17
Passivos referidos a ativos de operação descontinuada(i)	-	-	180.555	-
Resultado RK8	-	-	(2.145)	(18)
Total demais ativos	-	-	(2.145)	(18)

(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, em 30 de novembro 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, atualmente detidos pela controlada Gafisa Rio, pelo *enterprise value* de R\$280.000.

A conclusão da operação está sujeita à verificação de determinadas condições precedentes, dentre as quais destacam-se: (i) a aprovação da Operagao pelo CADE (Nota 30) e/ou outro Órgão competente, caso seja necessária deverão ter sido obtidos pela Vendedora; (ii) aprovação da Operação pelos competentes órgãos da administração das Partes.

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 da controlada RK8 em 31 de dezembro de 2023, após eliminações de itens de consolidação, demonstrados conforme segue:

Ativo	2023	2022	Passivo	2023	2022
Circulante			Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	5	430	Empréstimos e financiamentos	58.511	-
Títulos e valores mobiliários	-	349	Outras obrigações	1.682	23.800
Contas a receber	2.762	-			
Imóveis a comercializar	28.659	1.736			
Outros ativos circulantes	18.060	27			
Total do ativo circulante	49.486	2.542	Total do passivo circulante	60.193	23.800
Não Circulante			Não Circulante		
Outros ativos não circulantes	-	23.742	Obrig. por compra de imóveis	117.855	-
Investimentos	192.204	-	Outras obrigações	2.507	2.507
Imobilizado e intangível	1.056	-			
Total do ativo não circulante	193.260	23.742	Total do passivo não circulante	120.362	2.507
Total do ativo	242.746	26.284	Total do Passivo	180.555	26.307

As principais linhas da demonstração de resultado e fluxo de caixa da controlada RK8 estão demonstradas a seguir:

Demonstração do resultado	2023	2022	Fluxo de caixa	2023	2022
Despesas operacionais, líquidas	2.212	30	Atividades operacionais	-	(10.544)
Resultado financeiro	(105)	(12)	Atividades de investimento	-	23.447
Imposto de renda e contribuição social	38	-	Atividades de financiamento	58.473	-
Resultado do exercício	2.145	18			

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2023

(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

	Controladora																Consolidado			
	Participação no capital social - %		Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do período		Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial		Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial					
	2023	2022	2023	2023	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Controladas																				
J040 - Empreendim Imob. Ltda.	-	100%	100%	1.291.296	1.021.767	269.529	269.232	297	51	269.529	269.232	297	51	-	-	-	-	-	-	-
Gafisa Propriedades Incorporacao Administracao S/A	-	100%	100%	1.237.724	578.383	659.341	549.570	109.771	(6.016)	659.341	549.570	109.771	(6.016)	-	-	-	-	-	-	-
Gafisa Rio Servicos Imobiliarios Ltda	(b)	100%	100%	1.063.408	870.696	192.712	263.950	(73.552)	9.664	192.739	266.263	(73.524)	13.724	-	-	-	-	-	-	-
Gafisa Spe 133 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	793.687	790.043	3.645	3.856	(200)	159	3.645	3.844	(200)	159	-	-	-	-	-	-	-
Novum Direcciones - Investimentos E Participacoes S/A	-	100%	100%	306.745	290.551	16.193	62.677	(46.484)	(33.097)	16.193	62.677	(46.484)	(33.097)	-	-	-	-	-	-	-
Flor Do Cais Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	224.367	161.194	63.173	9	(2.588)	9	63.173	9	(2.588)	9	-	-	-	-	-	-	-
Upcon 34 Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	-	100%	100%	149.466	112.165	37.301	41.923	(4.622)	(5.277)	37.301	41.923	(4.622)	(5.277)	-	-	-	-	-	-	-
Upcon 33 Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	-	100%	100%	141.272	101.194	40.078	42.765	(2.688)	(2.103)	40.078	42.765	(2.688)	(2.103)	-	-	-	-	-	-	-
Delfim Moreira Spe - Empreendimento Imobiliario Ltda	-	100%	100%	138.226	85.168	53.058	55.620	(2.562)	7.513	53.058	55.620	(2.562)	7.513	-	-	-	-	-	-	-
Nuove Direzioni Spe - Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	130.350	61.885	68.465	61.907	6.557	7.761	68.465	61.907	6.557	7.761	-	-	-	-	-	-	-
Gafisa Spe 104 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	87.858	20.759	67.099	64.944	2.155	205	67.099	64.944	2.155	205	-	-	-	-	-	-	-
Atriax Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	76.090	61.871	14.219	12.259	(980)	60	14.219	12.259	(980)	60	-	-	-	-	-	-	-
Gdu Loteamentos Ltda	-	100%	100%	70.335	7.479	62.856	69.630	(6.774)	(759)	62.856	69.630	(6.774)	(759)	-	-	-	-	-	-	-
Plewades Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	70.190	45.244	24.946	27.406	(2.461)	(3.684)	24.946	27.406	(2.461)	(3.684)	-	-	-	-	-	-	-
Aurigal Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	66.057	42.399	23.658	23.741	(83)	(42)	23.658	23.741	(83)	(61)	-	-	-	-	-	-	-
Lampes Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	64.242	48.136	16.106	-	(402)	-	16.106	-	(402)	-	-	-	-	-	-	-	-
Hugarias Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	66.756	41.348	25.407	33.233	(7.826)	(2.947)	25.407	33.233	(7.826)	(2.947)	-	-	-	-	-	-	-
Upcon 36 Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	-	100%	100%	59.721	51.144	8.578	14.669	(6.092)	(5.833)	8.578	14.669	(6.092)	(5.833)	-	-	-	-	-	-	-
Upcon Spe 29 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	53.805	1	53.805	53.805	-	-	53.805	53.805	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gafisa Spe 81 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	48.958	1.331	47.627	48.461	(835)	(303)	47.627	48.461	(835)	(303)	-	-	-	-	-	-	-
Nunkis Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	48.775	35.239	13.536	13.546	(10)	(319)	13.536	13.546	(10)	(319)	-	-	-	-	-	-	-
Pamplona Spe Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	48.288	42.907	5.381	5.828	(447)	2.091	5.381	5.828	(447)	2.091	-	-	-	-	-	-	-
Upcon Spe 20 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	46.051	39.716	6.335	8.019	(1.684)	(2.743)	6.335	8.019	(1.684)	(2.743)	-	-	-	-	-	-	-
Upcon Spe 28 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	44.094	50	44.045	44.046	(1)	(1)	44.045	44.046	(1)	(1)	-	-	-	-	-	-	-
Upcon 37 Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	-	100%	100%	43.044	24.849	18.195	21.867	(3.672)	(6.323)	18.195	21.867	(3.672)	(6.323)	-	-	-	-	-	-	-
Upcon Spe 7 Empreendimentos Imobiliarios S/A	-	100%	100%	40.642	39.249	1.394	8.560	(7.154)	(1.289)	1.394	8.548	(7.154)	(1.289)	-	-	-	-	-	-	-
Gafisa Spe 132 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	39.792	9.306	30.487	30.490	(4)	1	30.487	30.490	(4)	1	-	-	-	-	-	-	-
Gafisa Vendas Intern. Imobiliaria Ltda	-	100%	100%	30.981	26.039	4.943	-	3.537	-	4.943	-	3.537	-	-	-	-	-	-	-	-
Gafisa Spe 137 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	25.824	175	25.649	25.650	-	(1)	25.649	25.650	-	(1)	-	-	-	-	-	-	-
Gafisa Spe 89 Empreendimentos Imobiliarios S/A	-	100%	100%	20.811	979	19.832	19.954	(122)	(26)	19.832	19.954	(122)	(26)	-	-	-	-	-	-	-
Gafisa Spe 33 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	18.206	6.125	12.081	13.565	(1.484)	39	12.081	13.565	(1.484)	39	-	-	-	-	-	-	-
Gafisa Spe 111 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	17.981	1.783	16.198	16.191	7	(61)	16.198	16.191	7	(61)	-	-	-	-	-	-	-
Cel Rodovalho Spe Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	14.954	14.120	835	845	(10)	97	835	845	(10)	(39)	-	-	-	-	-	-	-
Gafisa 80 Participacoes S/A	-	100%	100%	11.878	3.425	8.454	8.546	(93)	1.975	8.454	8.546	(93)	1.975	-	-	-	-	-	-	-
Gafisa Spe 134 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	(b)	100%	100%	11.030	2.507	8.523	8.597	(73)	285	8.523	8.597	(74)	285	-	-	-	-	-	-	-
Gafisa Spe 78 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	10.310	2.528	7.782	7.330	452	(65)	7.782	7.330	452	(65)	-	-	-	-	-	-	-
Upcon Spe 16 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	10.671	8.714	1.959	2.426	(467)	(6.180)	1.959	2.426	(841)	(5.668)	-	-	-	-	-	-	-
Maraville Gfsa Spe Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	9.039	7.120	7.319	7.281	38	121	7.319	7.281	38	121	-	-	-	-	-	-	-
Upcon Spe 13 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	7.885	471	7.414	7.193	222	390	7.414	7.193	222	390	-	-	-	-	-	-	-
Upcon Spe 18 Empreendimentos Imobiliários S.A	-	100%	100%	7.063	1.096	5.966	3.576	-	(28)	5.966	3.576	-	(28)	-	-	-	-	-	-	-
Upcon Spe 4 Empreendimentos Imobiliários S.A	-	100%	100%	3.787	5	3.783	3.784	-	(148)	3.783	3.784	-	(148)	-	-	-	-	-	-	-
Crucisux Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	3.733	(1.500)	5.233	13.078	(23.054)	(511)	5.233	13.078	(23.054)	(511)	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste OCPC01 - juros capitalizados	(a)	-	-	-	-	-	-	-	-	133.287	99.902	32.052	54.718	-	-	-	-	-	-	-
Outros (*)	-	-	-	45.465	14.163	31.293	51.900	(4.272)	695	30.321	49.989	(2.038)	374	-	-	-	-	-	-	-
Subtotal Controladas			6.700.857	4.666.424	2.034.433	2.021.929	(77.660)	(46.640)	2.166.775	2.122.209	(43.721)	12.174	-	-	-	-	-	-	-	-
Controladas em Conjunto																				
Gafisa E Ivo Rizzo Spe-47 Emp. Imob. Ltda.	-	80%	80%	100.327	2.097	98.229	97.207	1.022	4.114	78.584	77.766	817	3.291	78.584	77.766	817	3.291	78.584	77.766	817
Sitio Jaticuca Emp. Imob. Spe Ltda	-	50%	50%	36.387	3.730	32.657	33.890	(1.233)	146	16.329	16.945	(616)	73	16.329	16.945	(616)	73	16.329	16.945	(616)
Fit 13 Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(b)	50%	50%	22.448	1.259	21.190	20.995	192	346	10.595	10.497	97	175	10.595	10.497	97	175	10.595	10.497	97
Performance Gafisa General Severiano Ltda	-	50%	50%	19.976	166	19.810	11.654	8.156	(19)	9.905	5.827	4.078	(9)	9.905	5.827	4.078	(9)	9.905	5.827	4.078
Atins Emp. Imob.S Ltda.	-	50%	50%	17.358	988	16.370	16.436	(66)	89	8.185	8.218	(33)	44	8.185	8.218	(33)	44	8.185	8.218	(33)
Gafisa Spe 55 Emp. Imob. Ltda.	(b)	80%	50%	8.583	1.467	7.116	7.304	(188)	710	5.693	5.843	(151)	568	5.693	5.843	(151)	568	5.693	5.843	(151)
Parque Arvores Empr. Imob. Ltda.	(b)	50%	80%	8.118	2.452	5.666	26.877	110	791	2.833	13.439	66	395	2.833	13.439	66	395	2.833	13.439	66
Gafisa Spe 40 Emp. Imob. Ltda.	-	50%	50%	6.684	565	6.119	5.449	669	73	3.059	2.725	335	37	3.059	2.725	335	37	3.059	2.725	335
Costa Maggiore Empr. Imob. Ltda.(A)	(b)	50%	50%	5.499	83	5.416	5.198	373	511	2.708	2.599	109	255	2.708	2.597	109	255	2.708	2.597	109
Outros (*)	-	0%	50%	36.799	14.447	22.352	84.947	668	33.033	10.608	41.982	298	35.608	48.240	80.036	217	(4.944)	48.240	80.036	217
Subtotal Controladas em Conjunto			262.179	27.254	234.925	309.957	9.703	39.794	148.499	185.841	5.000	40.437	186.131	223.893	4.919	(115)				

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação
31 de dezembro de 2023
(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		Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial		Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial		
	2023	2022	2023	2023	2023	2022	2023	2022	Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial		Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial		Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial		
	2023	2022	2023	2023	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	
Città Ville Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda	(b)	50%	50%	3.968	320	3.647	2.949	701	(906)	1.824	1.474	349	(423)	1.824	1.474	349	(423)				
Gafisa Tiner Campo Belo I Emp. Imob. Ltda.		45%	45%	1.162	126	1.036	1.037	(1)	(73)	466	467	-	(33)	466	467	-	(33)				
Outros		-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	734	733	3					
Subtotal Coligadas				5.130	447	4.683	3.986	700	(979)	2.290	1.941	349	(456)	3.024	2.674	352	(454)				
Subtotal controladas, controladas em conjunto e coligadas				6.968.166	4.694.125	2.274.041	2.335.872	(67.257)	(7.825)	2.317.564	2.309.991	(38.372)	52.155	189.155	226.567	5.271	(569)				

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	
	2023	2022	2023	2023	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Jose Homero Spe Empreendi	100%	100%	107.402	141.700	(34.298)	(13.143)	(21.156)	(11.653)	(34.299)	(13.143)	(21.156)	(11.653)	-	-	-	-
Upcon Spe 26 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	32.802	70.569	(37.766)	(21.431)	(16.336)	(19.820)	(37.766)	(21.431)	(16.336)	(19.820)	-	-	-	-
Gafisa Construtora Ltda	100%	100%	20.775	22.488	(1.712)	(2.902)	(622)	(2.902)	(1.712)	(2.902)	(622)	(2.902)	-	-	-	-
Yankir	100%	100%	17.600	20.600	(3.000)	(3.000)	-	(3.000)	(3.000)	(3.000)	-	(3.000)	-	-	-	-
Upcon Spe 32 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100%	100%	16.903	18.292	(1.388)	-	(11.207)	-	(1.388)	-	(11.207)	-	-	-	-	-
Upcon Spe 25 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100%	100%	11.683	17.068	(5.384)	(305)	(5.080)	(4.469)	(5.384)	(305)	(5.080)	(4.469)	-	-	-	-
Gafisa Spe- 130 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	9.131	12.025	(2.894)	(2.234)	(660)	(386)	(2.894)	(2.234)	(660)	(386)	-	-	-	-
Manhattan Square Emp. Imob. Com. 01 Spe Ltda	50%	50%	2.590	12.099	(9.508)	(8.844)	(362)	11	(4.754)	(4.422)	(181)	6	(4.754)	(4.422)	(181)	6
Manhattan Square Emp. Imob. Resid. 01 Spe Ltda	50%	50%	1.649	17.770	(16.120)	(15.317)	(512)	(19)	(8.060)	(7.659)	(256)	(9)	(8.060)	(7.659)	(256)	(9)
Upcon Spe 14 Empreendimentos Imobiliários S.A	100%	100%	67	2.258	(2.191)	(2.191)	-	-	(2.191)	(2.191)	-	-	-	-	-	-
Gafisa Vendas Interm. Imobiliaria Ltda	100%	100%	-	-	-	(4.903)	-	(6.573)	-	(4.903)	-	(6.573)	-	-	-	-
Bergante Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	100%	100%	(799)	1.213	(2.012)	-	(7.080)	-	(2.012)	-	(7.080)	-	-	-	-	-
Outros (*)	-	-	70.469	87.688	(17.225)	(18.025)	(14.816)	(3.361)	(16.544)	(14.802)	(17.879)	(7.958)	(9.810)	(27.279)	13.488	(11.510)
Total provisão para passivo descoberto			290.272	423.770	(133.498)	(92.295)	(77.831)	(52.172)	(120.004)	(76.992)	(80.457)	(56.764)	(22.624)	(39.360)	13.051	(11.513)

Ágio fundamentado por mais valia de estoques (c)	Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial		Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Ágio por Rentabilidade Futura (d)	13.345	15.960	-	-	-	-	-	-
Ágio fundamentado por mais valia Gafisa Propriedades (Upcon S/A) (d)	28.236	28.236	-	-	28.236	28.236	-	-
Ágio por Rentabilidade Futura - Perú e CG3500 (e)	57.561	80.963	-	-	-	-	-	-
Ágio por Rentabilidade Futura - Bait Inc (g)	-	-	-	-	51.101	51.101	-	-
Total de Investimentos (h)	-	-	-	-	93.845	89.061	-	-
Total equivalência patrimonial	2.416.706	2.435.150	(38.372)	52.155	362.337	394.965	5.271	(569)
			(118.829)	(4.609)			18.322	(12.082)

(*) 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 OCPC01.
(b) A Companhia registrou despesa no montante de R\$92 no resultado de equivalência patrimonial do período findo em 30 de setembro de 2023 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 o 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) Em de dezembro de 2022, 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."

Notas Explicativas

Informações trimestrais -- Continuação

30 de setembro de 2023

(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	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Caixas e Equivalente de Caixa	(25.589)	349.776	12.989	11.229	463	497
Ativo Circulante	5.223.739	4.100.392	123.862	155.380	2.665	2.549
Ativo Não Circulante	1.477.118	1.169.146	138.317	184.135	2.465	2.466
Passivo Circulante	3.790.193	2.237.954	20.255	21.334	447	747
Passivo Não Circulante	876.231	1.009.644	6.999	8.235	-	282

	Controladas		Controladas em Conjunto		Coligadas	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Receita Líquida	695.482	579.239	4.390	4.307	123	24
Custos operacionais	(661.906)	(478.186)	(2.477)	(300)	4	(99)
Depreciação e Amortização	(3.664)	(637)	-	-	-	-
Resultado Financeiro	(39.582)	(36.012)	414	(2.393)	4	(3)
Resultado de IR e Contribuição Social	(35.189)	(12.641)	(3.426)	(143)	-	3
Resultado Operação Continuada	(75.515)	(5.428)	9.703	1.239	700	(740)
Resultado Operação Descontinuada	-	-	-	-	(2.145)	(18)

(iii) Movimentação dos investimentos

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de Dezembro de 2022	2.435.150	394.965
Equivalência patrimonial	(38.372)	3.125
Integralização (redução) capital	61.353	(41.213)
Baixa do Ágio Alocado em Estoque	(30.800)	-
Outros Investimentos	(10.625)	5.460
Saldo em 31 de dezembro de 2023	2.416.706	362.337

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a movimentação está sumarizada a seguir:

Unidades comerciais	2022	Movimentação (a)	Ajuste a Valor Justo (b)	2023
Rio de Janeiro	25.524	(205)	3.595	28.914
São Paulo	62.738	(8.225)	1.964	56.477
Saldo	88.262	(8.430)	5.559	85.391

(a) Refere-se a unidades realocadas e destinadas a realização por venda.

(b) Refere-se a avaliação a valor justo das unidades conforme laudo realizado por especialista contratado pela Companhia.

Gafisa S.A.

Notas Explicativas

Informações trimestrais -- Continuação
30 de setembro de 2023

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

9. Investimentos -- Continuação

9.3 Combinação de negócios

(i) - *Hotel Chami Ltda.*

Em 12 de maio de 2023, a Companhia, por meio de uma investida, concluiu a aquisição da totalidade da participação da Hotel Chami S.A, sociedade que obtém o controle do Hotel Praia Ipanema. O valor total da operação foi de R\$180.000 sendo esse montante negociado em parcelas.

A tabela abaixo demonstra os valores de ativos adquiridos e passivos assumidos na data da aquisição:

	Hotel Ipanema
	12/05/2023
Ativo Circulante	1.486
Estoques	175.581
Ativo Não Circulante	1.715
Passivo Circulante	361
Patrimônio Líquido	(3.561)
Total dos ativos identificáveis, líquido	175.581

A Companhia realizou a alocação do ágio complementar referente a aquisição Bait, conforme tabela abaixo:

	Hotel Ipanema
	12/05/2023
Contraprestação transferida	180.000
Patrimônio Líquido Adquirido	(3.561)
Ágio no momento da aquisição	176.439
Alocação do Ágio Líquido (mais valia de estoques)	176.439
Alocação do Ágio (mais valia de estoque)	175.581
Ágio sobre rentabilidade Futura (Nota 9.1(ii))	858

Em 30 de novembro de 2023, conforme descrito na Nota 1 a Companhia realizou a negociação do ativo adquirido, pelo *enterprise value* de R\$280.000.

Notas Explicativas Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2023

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

10. Imobilizado

Descrição	Controladora					Consolidado				
	2022	Adições	Baixas	Itens 100% depreciados	2023	2022	Adições	Baixas	Itens 100% depreciados	2023
Custo										
Hardware	994	2.989	-	(1.028)	2.955	1.370	2.982	(5.904)	(1.172)	(2.724)
Benfeitorias em imóveis de terceiros	6.600	326	-	(2.655)	4.271	11.943	1.486	-	(2.655)	10.774
Móveis e utensílios	430	36	-	-	466	916	246	-	-	1.162
Máquinas e equipamentos	4	-	-	-	4	534	-	-	-	534
Direito de uso de ativo	7.917	-	(5.496)	-	2.421	12.422	-	(9.271)	-	3.151
Estande de vendas	696	27	(26)	-	697	46.019	7.042	(27.454)	-	25.607
	16.641	3.378	(5.522)	(3.683)	10.814	73.204	11.756	(42.629)	(3.827)	38.504
Depreciação acumulada										
Hardware	(704)	(1.130)	-	1.028	(806)	(887)	(1.197)	5.905	1.172	4.993
Benfeitorias em imóveis de terceiros	(2.344)	(2.145)	-	2.655	(1.834)	(4.506)	(3.504)	-	2.655	(5.355)
Móveis e utensílios	(154)	(46)	-	-	(200)	(366)	(65)	-	-	(431)
Máquinas e equipamentos	(3)	-	-	-	(3)	(153)	-	-	-	(153)
Direito de uso de ativo	(4.412)	(1.044)	5.462	-	6	(6.741)	(1.144)	7.177	-	(708)
Estande de vendas	(642)	-	-	-	(642)	(33.373)	(7.637)	24.531	-	(16.479)
	(8.259)	(4.365)	5.462	3.683	(3.479)	(46.026)	(13.547)	37.613	3.827	(18.133)
Total imobilizado	8.382	(987)	(60)	-	7.335	27.178	(1.791)	(5.016)	-	20.371

As seguintes vidas úteis e taxas percentuais são utilizadas para cálculo da depreciação:

	Vida útil	Taxa média anual de depreciação - %
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	4 anos	25
Móveis e utensílios	10 anos	10
Hardware	5 anos	20
Máquinas e equipamentos	10 anos	10
Estande de vendas	1 ano	100

O valor residual, vida útil e métodos de depreciação foram revisados no encerramento do exercício social, não tendo ocorrido modificações, em relação às informações do exercício social anterior.

Os ativos imobilizados estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos ("impairment"). Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não havia indicadores de *impairment* sobre o imobilizado.

11. Intangível

	Controladora					Consolidado				
	2022	Adições	Baixas	Amortizações	2023	2022	Adições	Baixas	Amortizações	2023
Software – Custo (a)	8.955	1.885	(8.236)	-	2.604	11.420	2.800	(10.765)	-	3.455
Software – Depreciação	(2.627)	-	1.048	(1.481)	(3.060)	(3.531)	-	1.544	(1.835)	(3.822)
Outros	105	3.478	-	(248)	3.335	161.271	-	-	-	161.271
Total intangível	6.433	5.363	(7.188)	(1.729)	2.879	190.240	8.120	(9.221)	(1.362)	187.777

(a) As baixas do exercício referem-se a realização das diferidas.

(b) 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 período findo de 31 de dezembro de 2023.

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

(d) 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 demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2023

(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	
			2023	2022	2023	2022
Sistema Financeiro de Habitação - SFH / SFI (i)	Julho/19 a Fevereiro/26	TR + 7,89% a 16,89% / CDI + 4,62% a 4,20%	275.060	360.749	289.682	366.487
Cédula de Crédito Bancário - CCB (ii) e Certificado de Recebíveis Imobiliários	Jan/24 a Agosto/27	CDI + 16,12% a 25,05% / IPCA + 9,92% a 15,68%	73.380	84.859	840.880	981.738
Nota Comercial (iii)	Jul/2024 a Maio/2027	CDI + 19,47% a 33,49% a.a / INCC 13,59%	49.325	32.520	161.199	30.140
Outras operações			49.623	26.605	58.618	33.155
Total de empréstimos e financiamentos (Nota 19.i.d, 19.ii.a e 19.iii)			447.388	504.733	1.350.379	1.411.520
Circulante			379.165	429.764	596.210	522.562
Não circulante			68.223	74.969	754.169	888.958

- (i) Os financiamentos SFH são contratados para a cobertura dos custos relacionados ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários da Companhia e suas controladas e contam com garantia real pela hipoteca de primeiro grau dos empreendimentos imobiliários e pela cessão fiduciária ou penhor de seus recebíveis. Em 31 de dezembro de 2023 o saldo apresentado refere-se ao saldo incontroverso em discussão.
- (ii) No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia efetuou pagamentos no montante total de R\$ 523.885, sendo R\$ 333.957 referente ao principal, e R\$ 189.928 referente à remuneração devida. Adicionalmente durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia realizou a contratação de CCB no montante de R\$39.238 com vencimento entre janeiro de 2024 e maio de 2027.
- (iii) Notas Comerciais são instrumentos de dívida emitidos pela Companhia e regulados pela B3. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia realizou a contratação de Notas Comerciais no montante de R\$ 368.922 com vencimento entre agosto de 2024 e maio de 2027.

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	
	2023	2022	2023	2022
2023	-	429.764	-	522.562
2024	379.165	15.763	596.210	162.319
2025	47.533	40.931	566.809	649.921
2026	20.690	1.827	187.360	1.827
2027 em Diante	-	16.447	-	74.891
	447.388	504.733	1.350.379	1.411.520

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Saldo Inicial	504.733	371.665	1.411.520	875.117
Adições /				
Reversão Dívidas	47.606	188.328	455.638	868.386
Pagamento				
Principal	(88.380)	(47.909)	(332.454)	(236.785)
Pagamento de Juros	(16.571)	(7.351)	(184.325)	(95.198)
Saldo Atual	447.388	504.733	1.350.379	1.411.520

A Companhia e suas controladas possuem cláusulas restritivas em alguns empréstimos e financiamentos que restringem a habilidade na tomada de determinadas ações, como a emissão de novas dívidas e pode requerer o vencimento antecipado ou o refinanciamento de empréstimos se a Companhia não cumprir com determinadas cláusulas. Em 31 de dezembro de 2023, devido às cláusulas restritivas e com o não cumprimento dos covenants de duas operações, as parcelas não circulantes destas operações já constam contabilizadas no curto prazo devido ao vencimento original das operações. A Companhia excedeu ao estipulado em duas cláusulas restritivas de covenants, conforme demonstrado na nota 12, e iniciou as negociações junto ao credores para a obtenção de *waivers* com a anuência para o não cumprimento. A Companhia analisou os demais contratos de dívidas e não identificou impactos nas cláusulas restritivas cruzadas em relação ao não cumprimento mencionado. (Nota 30 (ii)).

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2023

(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:

	2023	2022
Total de contas a receber mais estoques deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida de projetos. ⁽¹⁾	N/A	2,39 vezes
Total de contas a receber ⁽²⁾ mais estoques de unidades concluídas deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida menos dívida de projetos.	2,93 vezes	5,81 vezes
Dívida total, menos dívida de projetos, menos disponibilidades ⁽³⁾ , não deve exceder 75% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores.	55,03%	41,68%
Total de recebíveis mais receita a apropriar mais total de estoques concluídos deve ser maior que 1,5 vezes a dívida líquida mais imóveis a pagar mais custo a apropriar. ⁽¹⁾	N/A	2,01 vezes
Dívida líquida, não deve exceder 100% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores. ⁽¹⁾	N/A	48,47%
Dívida líquida, não deve exceder 70% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores. ⁽⁴⁾	72,06%	48,47%

⁽¹⁾ Dentro do período, houve a liquidação da dívida ao qual o índice de cláusula restritiva estava vinculado.

⁽²⁾ Total de recebíveis, sempre quando mencionado, refere-se ao montante refletido no Balanço Patrimonial acrescidos da parcela não demonstrada no Balanço Patrimonial.

⁽³⁾ Disponibilidades refere-se a caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários.

⁽⁴⁾ No período findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia negociou junto ao credor a obtenção o consentimento (*waiver*) para manter a liquidação dos empréstimos nos prazos originalmente contratados.

O montante contábil de imóveis a comercializar dados como garantia a empréstimos, financiamentos e debêntures é de R\$1.003.892 (R\$715.352 em 31 de dezembro de 2022).

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

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Total dos encargos financeiros no exercício	94.709	105.854	284.251	284.332
Encargos financeiros capitalizados (Nota 29.i)	(6.214)	(11.815)	(187.449)	(209.877)
Subtotal (Nota 23)	88.495	94.039	96.802	74.455
Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar":				
Saldo inicial no exercício	89.268	120.628	277.236	206.638
Encargos financeiros capitalizados	6.214	11.815	187.449	209.877
Encargos apropriados ao resultado (Nota 22)	(29.408)	(43.175)	(192.187)	(149.231)
Saldo Adquirido Bait Inc.	-	-	-	9.952
Saldo final	66.074	89.268	272.498	277.236

13. Debêntures

Programa / emissões	Principal R\$	Remuneração anual	Vencimento final	Controladora		Consolidado	
				2023	2022	2023	2022
Decima emissão (i)	55.000	IPCA + 16,67%	dezembro-23	-	10.266	-	10.266
RB Capital (ii)	190.000	CDI + 11,65%	setembro-24	-	-	9.799	100.816
Décima Sétima emissão (a)	245.110	100% CDI	dezembro-24	311.591	129.405	311.591	129.405
Décima Oitava emissão (iii)	85.000	CDI + 16,67%	novembro-27	16.599	34.514	16.598	34.514
Debênture 365ª e 391ª (iv)	91.171	CDI + 6,50%	março-24	-	-	66.205	82.955
Debênture 440ª (v)	56.000	IPCA + 11,49%	agosto-31	-	-	59.959	64.983
Debênture 39ª (vi)	20.345	CDI + 18,91%	março-24	-	-	19.014	21.837
Total debêntures (Nota 19.i.d, 19.ii.a, 19.iii e 29.ii)				328.190	174.185	483.166	444.776
Circulante	:			312.321	14.528	389.454	220.532
Não circulante	:			15.869	159.657	93.712	224.244

(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 quirográfica no montante total de R\$245.523 com vencimento em 14 de dezembro de 2024. O objeto dessa transação é o pagamento as quotas das sociedades que detém os empreendimentos localizados em Cabo Frio e em Campo Grande, na cidade do Rio de Janeiro. Em 31 de dezembro de 2023, o montante da mensuração do valor justo da operação é de R\$157.159 (R\$123.291 em 31 de dezembro de 2022) (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 demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2023

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

13. Debêntures--Continuação

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia efetuou os seguintes pagamentos:

	Valor Nominal	Remuneração Devida	Total da Amortização
(i)	10.209	1.679	11.888
(ii)	90.260	10.476	100.736
(iii)	16.955	4.312	21.267
(iv)	23.473	7.808	31.281
(v)	7.961	3.949	11.911
(vi)	4.642	239	4.880
	153.500	28.463	181.963

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Saldo Inicial	174.185	329.129	444.776	689.779
Adições	187.160	(81.788)	220.353	207.888
Pagamento Principal	(27.164)	(62.452)	(153.500)	(395.999)
Pagamento de Juros	(5.991)	(10.704)	(28.463)	(56.892)
Saldo Atual	328.190	174.185	483.166	444.776

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
2023	-	14.528	-	220.532
2024	312.321	264.738	389.454	266.785
2025	541	2.876	1.757	4.607
2026	15.328	25.884	35.847	28.025
2027 em diante	-	-	56.108	58.668
	328.190	308.026	483.166	578.617

A Companhia está adimplente em relação às cláusulas restritivas para as operações de debêntures na data de emissão dessas demonstrações financeiras. Os índices e os montantes mínimos e máximos requeridos pelas cláusulas restritivas estão apresentados a seguir:

	2023	2022
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⁾ .	2,93 vezes	5,81 vezes
Dívida total, menos dívida de projetos, menos disponibilidades, não deve exceder a 75% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores. ⁽³⁾	N/A	41,68%

⁽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.

⁽³⁾ Dentro do exercício, houve a liquidação da dívida ao qual o índice de cláusula restritiva estava vinculado.

14. Outras obrigações

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Aquisição de participações (a)	-	-	80.661	84.627
Adiantamento para futuras negociações (b)	-	-	20.000	-
Obrigações por administração de obra	-	-	-	10.314
Obrigações com Investidores (c)	-	-	252.429	293.708
Notas Promissórias (d)	-	-	107.794	98.825
Provisões multa sobre atraso de obras	725	3.144	4.777	6.376
Distratos a pagar	44.153	43.547	77.449	76.620
Provisão para garantia	13.947	19.041	26.739	32.518
PIS e COFINS de longo prazo (diferidos e a recolher)	12.025	13.560	19.859	21.268
Provisão para passivo a descoberto (Nota 9 (f))	144	76.992	1.473	39.360
Fornecedores de longo prazo (Nota 19.i (d))	144	9.549	1.473	10.937
Outros passivos (e)	30.563	9.599	6.993	2.377
Total outras obrigações	101.701	175.432	599.647	676.930
Circulante	207.805	152.564	433.620	496.324
Não circulante	13.756	22.868	187.178	180.606

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

(b) O montante refere-se a negociação em andamento sobre 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) 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 a uma taxa média de 14,24% a.a com o vencimento final entre mai/27 e mar/28.

(e) Outros passivos referentes a diversos valores pulverizados.

Gafisa S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2023

(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 exercício findo em 31 de dezembro 2023, as movimentações na provisão estão sumarizadas a seguir:

Controladora	Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Total
Saldo em 31 de Dezembro de 2021	236.925	1.037	6.855	244.817
Complemento de provisão (Nota 22)	39.387	-	-	61.980
Pagamentos e reversões de provisão não utilizada	(46.336)	(1.020)	(3.048)	(65.802)
Saldo em 31 de Dezembro de 2022	229.976	17	3.807	233.800
Complemento de provisão (Nota 22)	52.458	-	-	52.458
Pagamentos e reversões de provisão não utilizada	(56.145)	-	(3.308)	(59.453)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	226.289	17	499	226.805
Circulante	90.749	15	107	90.871
Não circulante	135.540	2	392	135.934

Consolidado	Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Total
Saldo em 31 de Dezembro de 2021	237.689	1.037	6.855	245.581
Complemento de provisão (Nota 22)	39.878	-	2.983	42.861
Pagamentos e reversões de provisão não utilizada	(46.310)	(1.020)	(6.030)	(53.360)
Saldo em 31 de Dezembro de 2022	231.257	17	3.808	235.082
Complemento de provisão (Nota 22)	66.010	-	-	66.010
Pagamentos e reversões de provisão não utilizada	(61.024)	-	(3.305)	(64.330)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	236.243	17	503	236.763
Circulante	100.703	15	110	100.828
Não circulante	135.540	2	393	135.935

(a) Processos cíveis, tributários e trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia e suas controladas mantinham depositado em juízo o montante de R\$71.977 (R\$71.453 em 2022) na controladora, e R\$77.517 (R\$76.216 em 2022) no consolidado (Nota 7).

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Processos cíveis	29.479	28.119	34.936	32.722
Processos tributários	36.844	38.065	36.923	38.135
Processos trabalhistas	5.654	5.269	5.658	5.359
Total (Nota 7)	71.977	71.453	77.517	76.216

- (i) Em 31 de dezembro de 2023, há provisionado o montante de R\$6.318 referentes a demandas judiciais em que a Companhia foi incluída no polo passivo para responder patrimonialmente por condenações impostas originalmente a antiga acionista da Companhia, a Cimob Companhia Imobiliária ("Cimob") ou outras sociedades do mesmo grupo econômico da Cimob, sob a alegação de desconsideração inversa da personalidade jurídica da Cimob para atingir a Companhia (sucessão empresarial, confusão patrimonial e/ou formação de um mesmo grupo econômico envolvendo a Companhia e o Grupo Cimob).

A Companhia não concorda os fundamentos pelos quais vem sendo incluída nessas ações e permanece discutindo judicialmente a sua responsabilização por dívidas de empresa terceira, assim como o próprio valor de cobrança apresentado pelos demandantes. A Companhia já obteve decisões favoráveis e desfavoráveis com relação ao tema, razão pela qual não é possível prever um resultado uniforme para todos os processos. A Companhia também busca através de ação proposta contra a Cimob e seus antigos e atuais controladores o reconhecimento de que não deve ser responsabilizada por dívidas daquela empresa, bem como a reparação dos valores já pagos pela Companhia em ações relacionadas a dívidas da Cimob.

(ii) Risco ambiental

Considerando a diversidade da legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal, que pode restringir ou impedir o desenvolvimento do empreendimento imobiliário, a Companhia efetua análise de todos os riscos ambientais, incluindo a eventual existência de materiais perigosos ou tóxicos, substância residual, vegetação e a proximidade do terreno em relação a áreas de preservação permanente, de modo a mitigar riscos no desenvolvimento dos empreendimentos, durante o processo de aquisição de terrenos para futuros empreendimentos.

Adicionalmente, a legislação ambiental estabelece sanções criminais, cíveis e administrativas para indivíduos e entidades legais para atividades consideradas como infrações ou delitos ambientais. As penalidades incluem suspensão das atividades de desenvolvimento, perdas de benefícios fiscais, reclusão e multa.

- (iii) A Companhia solicitou instauração de Procedimento Arbitral perante o Centro de Mediação e Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, em 31 de julho de 2018, em face de Yogo Participações e Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Yogo"); Polo Real Estate Fundo de Investimentos e Participações e a Polo Capital Real Estate Gestão de Recursos Ltda. como as acionistas da Yogo; e Comasa – Construtora Almeida de Martins Ltda., em face do inadimplemento de obrigações contratuais. Em 31 de dezembro de 2023, ainda não há sentença proferida.

Gafisa S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2023

(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 dezembro de 2023 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\$742.312 (R\$718.228 em 2022) na controladora e R\$807.757 (R\$765.703 em 2022) no consolidado, baseado na média histórica de acompanhamento dos processos ajustada a estimativas atuais, para os quais a Administração da Companhia entende não ser necessária a constituição de provisão para eventuais perdas. A variação no exercício deve-se ao aumento no volume de processos com valores pulverizados e à revisão dos valores envolvidos.

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Processos cíveis	455.407	434.911	499.158	459.454
Processos tributários	228.511	204.596	244.922	221.461
Processos trabalhistas	58.394	78.721	63.677	84.788
Total	742.312	718.228	807.757	765.703

(b) Compromissos relacionados com a conclusão dos empreendimentos imobiliários

A Companhia assume o compromisso de concluir as unidades vendidas, assim como atender às leis que regem o setor da construção civil, incluindo a obtenção de licenças das autoridades competentes e prazos para início e entrega dos empreendimentos sujeita a penalidades legais e contratuais. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia e suas controladas possuem aplicações financeiras caucionadas que serão liberadas à medida que atingir os índices de garantia descritos na Nota 4.2, que incluem ainda, terrenos e recebíveis dados em garantia para a formação dos 120% do saldo devedor da dívida.

(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\$251 (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\$9.776 considerando o vencimento acima mencionado, conforme abaixo:

Estimativa de pagamentos	Consolidado
	2023
2023	3.132
2024	3.257
2025	3.387
	9.776

16. Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes

	Vencimento	Controladora		Consolidado	
		2023	2022	2023	2022
Obrigações por compra de imóveis	Fev/24 à Dez/26	12.006	37.802	92.424	300.769
Ajuste a valor presente		(694)	(1.865)	(810)	(10.029)
Adiantamentos de clientes					
Incorporações e serviços		31	114	42.578	57.154
Permuta física – Terrenos (Nota 29.i)		28.753	30.394	157.040	234.386
Total obrigações com imóveis e adiantamento de clientes (Notas 19.i.d e 19.ii.a)		40.096	66.445	291.232	582.280
Circulante		25.896	40.437	190.017	413.010
Não circulante		14.200	26.008	101.215	169.270

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
2023	-	37.354	-	430.637
2024	25.896	253	190.017	42.876
2025	14.200	28.838	99.129	73.988
2026	-	-	2.086	34.779
	40.096	66.445	291.232	582.280

Gafisa S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2023

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

17. Patrimônio líquido**17.1 Capital social**

Em 10 de março de 2023, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o aumento de capital no valor máximo de R\$200.000, com a possibilidade de emissão particular de 28.490.029 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, com o valor mínimo de subscrição de R\$50.000, correspondentes a 7.122.508 ações ordinários, sendo que, em todos os casos, haverá atribuição de 1 bônus de subscrição a cada 1 nova ação ordinária subscrita. (Nota 30 (i)).

O Conselho de Administração da Companhia homologou os seguintes aumentos de capital no exercício findo em 31 de dezembro de 2023:

• Durante o exercício findo em dezembro de 2023, foram integralmente subscritas 25.383.552 ações, totalizando um montante de R\$ 163.212. Deste total, 13.256.263 ações foram subscritas na Oferta Pública por Subscrição Primária de Ações, ao preço unitário de R\$ 5,89, e 12.126.131 ações referente ao bônus de subscrição, ao preço de R\$ 7,02

Desta forma em 31 de dezembro de 2023 o capital da Companhia era de R\$ 1.416.171 (R\$1.252.959 em 2022), representado por 63.267.210 (37.883.658 ações em 2022) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, das quais 32.913 ações ordinárias (32.913 em 2022) eram mantidas em tesouraria.

Valores mobiliários mantidos em tesouraria								
Tipo espécie	GFSA3		R\$	%	Valor de mercado (*) R\$ mil		Valor contábil R\$ mil	
Data de aquisição	Quantidade (i)		Preço médio ponderado	% - Sobre ações em circulação	2023	2022	2023	2022
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 dezembro de 2023 de R\$10,42 (R\$9,90 em 2022) 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 2021	318.476
Grupamento de ações	(296.346)
Subscrição de ações	390
Movimentação de ações detidas pelos Administradores da Companhia	15.364
Ações em circulação em 31 de dezembro de 2022	37.884
Subscrição de ações	22.251
Movimentação de ações detidas pelos Administradores da Companhia	3.132
Ações em circulação em 31 de dezembro de 2023	63.267
Média ponderada das ações em circulação (Nota 26)	59.409

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2023

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

17.2 Destinações do resultado do exercício

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, o lucro do exercício tem a seguinte destinação, após dedução de eventuais prejuízos acumulados e provisão para imposto.

de renda: (i) 5% para a reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado ou quando o saldo da reserva legal acrescido das reservas de capital exceder 30% do capital social; (ii) 25% do saldo remanescente para pagamento de dividendos obrigatórios; e (iii) importância não superior a 71,25% para constituição de Reserva de Investimentos, com a finalidade de financiar a expansão das atividades da Companhia e suas controladas.

O Conselho de Administração, *ad referendum* da Assembleia Geral Ordinária apreciará as contas e as demonstrações financeiras relativas ao exercício social de 2023.

Em função do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a alocação dos recursos foi realizada da seguinte maneira:

Saldo de resultados acumulados de 2021	-
Resultado líquido do exercício em 2022	(83.173)
Absorção de Prejuízos acumulados	83.173
Saldo de resultados acumulados de 2022	-
Resultado líquido do exercício em 2023	(195.310)
Absorção de Prejuízos acumulados	160.272
Saldo de prejuízos acumulados de 2023	(35.038)

17.3 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 dezembro de 2023.

	Controladora e Consolidado	
	2023	2022
Programas de opção de compra de ações com liquidação em instrumentos patrimoniais	(320)	(1.646)
<i>Phantom Shares</i> (Nota 17.3)	-	175
Total despesas com outorga de ações (Nota 22)	(320)	(1.471)

Não houve movimentação das opções em circulação no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, conforme apresentados a seguir:

	2023		2022	
	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 dezembro de 2023 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2023, 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*.

17.4 Remuneração com base em ações - *Phantom Shares*

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia não possui programas de remuneração baseado em ações – *Phantom Shares*. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia reconheceu R\$ 175 de despesas referente ao programa de remuneração baseado em ações com liquidação em dinheiro, com prazos e condições preestabelecidos, de acordo com o programa aprovado pela Companhia, lançado em 2016.

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2023

(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 exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e exercício de 31 de dezembro de 2022 é conforme segue:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social e das participações estatutárias	(191.216)	(67.463)	(150.069)	(61.208)
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	65.013	22.937	51.023	20.811
Efeito líquido das controladas e empreendimentos tributados pelo lucro presumido e RET	-	(971)	(83.939)	(5.742)
Equivalência patrimonial	(40.402)	(1.567)	6.230	(4.108)
Plano de opções de ações	669	560	669	560
Outras diferenças permanentes	(9.744)	(8.315)	(15.475)	(5.734)
Créditos Fiscais não constituídos	457	(7.264)	2.622	(12.582)
Direitos fiscais reconhecidos e (não reconhecidos)	(20.087)	(21.091)	(7.101)	(15.164)
Total	(4.094)	(15.711)	(45.972)	(21.959)
Despesas de imposto corrente	(1)	(971)	(21.942)	(26.347)
Despesas de imposto diferido	(4.093)	(14.739)	(24.030)	4.387

(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 consequente 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 dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, o imposto de renda e a contribuição social diferidos têm a seguinte origem:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Ativo				
Provisões para demandas judiciais	77.114	79.492	77.499	79.918
Diferenças temporárias - PIS e COFINS diferido	10.435	10.129	10.557	10.258
Provisão sobre realização de ativos não financeiros	238.075	231.717	238.176	232.158
Diferenças temporárias - Ajuste CPC	4.788	6.988	4.788	6.988
Demaís efeitos	(3.384)	1.234	(3.437)	(95)
Prejuízos fiscais e bases negativas de imposto de renda e contribuição social	512.302	503.770	551.039	548.649
	839.330	833.330	878.622	877.876
Direitos fiscais não reconhecidos de operação continuada	(812.020)	(791.933)	(840.793)	(833.694)
	(812.020)	(791.933)	(840.793)	(833.694)
Passivo				
Deságios	(1.448)	(1.448)	(2.756)	(534)
Diferenças temporárias - Ajuste CPC	(38.866)	(33.892)	(38.808)	(39.207)
Tributação de receita entre regimes de caixa e competência	(28.156)	(43.124)	(112.736)	(96.880)
	(68.470)	(78.464)	(154.300)	(136.621)
Total líquido	(41.160)	(37.067)	(116.471)	(92.439)

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

	Controladora					
	2023			2022		
	Imposto de renda	Contribuição social	Total	Imposto de renda	Contribuição social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	1.557.587	1.557.587	-	1.526.223	1.526.223	-
Crédito fiscal (25% - 9%)	389.397	140.183	529.580	381.556	137.360	518.916
Crédito fiscal reconhecido	12.704	4.573	17.279	7.796	2.806	10.602
Crédito fiscal não reconhecido =(a+b)	376.693	135.610	512.301	373.760	134.554	508.314
	Consolidado					
	2023			2022		
	Imposto de renda	Contribuição social	Total	Imposto de renda	Contribuição social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	1.751.733	1.751.733	-	1.712.004	1.712.004	-
Crédito fiscal (25% - 9%)	437.933	157.656	595.590	428.001	154.080	582.082
Crédito fiscal reconhecido	32.758	11.793	44.551	7.796	2.806	10.602
Crédito fiscal não reconhecido =(a+b)	405.175	145.863	551.039	420.205	151.274	571.480

Gafisa S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2023

(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 dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

(b) Instrumentos financeiros derivativos

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2023, 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). A Companhia excedeu ao estipulado em uma cláusula restritiva de *covenants*, conforme demonstrado na nota 12, e iniciou a negociação junto ao credor para a obtenção de *waiver* com a anuência para o não cumprimento. A Companhia analisou os demais contratos de dívidas e não identificou impactos nas cláusulas restritivas cruzadas em relação ao não cumprimento mencionado.

Gafisa S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2023

(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:

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023		Controladora			
Passivo	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	548.778	68.223	-	-	617.001
Debêntures (Nota 13)	312.321	15.869	-	-	328.190
Fornecedores (Nota 14 e 19.ii.a)	9.557	144	-	-	9.701
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 16)	25.896	14.200	-	-	40.096
	896.552	98.436	-	-	994.988
Ativo					
Caixa e equivalente de caixa e Títulos e valores mobiliários (Notas 4.1 e 4.2)	63.608	-	-	-	63.608
Instrumentos Debênture Conversível (Nota 13)	-	157.160	-	-	157.160
Contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 5)	469.032	30.577	16.471	-	516.080
	532.640	187.737	16.471	-	736.848
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023		Consolidado			
Passivo	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	596.210	754.169	-	-	1.350.379
Debêntures (Nota 13)	389.454	93.712	-	-	483.166
Fornecedores (Nota 14 e Nota 19.ii.a)	48.695	1.473	-	-	50.168
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 16)	190.017	101.215	-	-	291.232
	1.224.376	950.569	-	-	2.174.945
Ativo					
Caixa e equivalente de caixa e Títulos e valores mobiliários (Notas 4.1 e 4.2)	211.242	81.106	-	-	292.348
Instrumentos Debênture Conversível (Nota 13)	-	157.160	-	-	157.160
Créditos a Receber participação de capital (a)	161.547	-	-	-	161.547
Contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 5)	712.035	66.084	20.473	-	798.592
	1.084.824	304.350	20.473	-	1.409.647

(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 dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022:

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	-	-	-	-	161.547	-
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	-	63.240	-	-	280.025	-
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 13)	-	157.160	-	-	157.160	-
Em 31 de dezembro de 2022	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)	-	-	-	-	23.005	-
Créditos a Receber participação de capital (Nota 7)	-	-	-	-	65.241	-
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	-	178.767	-	-	509.125	-
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 13)	-	123.291	-	-	123.291	-

No decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e exercício findo em 31 de dezembro de 2022, 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 demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2023

(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 dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 estão demonstrados a seguir:

	Controladora				Classificação
	2023		2022		
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	
Ativos financeiros					
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)	368	368	-	-	(*)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	63.240	63.240	178.767	178.767	(*)
Recebíveis de clientes (Nota 5)	516.080	516.080	359.235	359.235	(**)
Instrumentos debênture conversível (Nota 13)	157.160	157.160	123.291	123.291	(*)
Mútuo a receber (Nota 20.1)	55.109	55.109	84.777	84.777	(**)
Passivo financeiros					
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	447.388	390.300	504.733	451.219	(**)
Debêntures (Nota 13)	328.190	293.470	308.026	296.676	(**)
Fornecedores (Nota 14)	9.701	9.701	10.349	10.349	(**)
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 16)	40.096	40.096	66.445	66.445	(**)
Mútuo a pagar (Nota 20.2)	4.985	4.985	18.629	18.629	(**)
	Consolidado				Classificação
	2023		2022		
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	
Ativos financeiros					
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)	12.323	12.323	23.005	23.005	(*)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	280.025	280.025	509.125	509.125	(*)
Créditos a Receber participação de capital	161.547	161.547	65.241	65.241	(**)
Recebíveis de clientes (Nota 5)	798.592	798.592	747.880	747.880	(**)
Instrumentos debênture conversível (Nota 13)	157.160	157.160	123.291	123.291	(*)
Mútuo a receber (Nota 20.1)	56.596	56.596	55.107	55.107	(**)
Passivo financeiros					
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	1.350.379	1.158.918	1.411.520	937.888	(**)
Debêntures (Nota 13)	483.166	399.835	578.617	520.897	(**)
Fornecedores (Nota 14)	50.168	50.168	14.747	14.747	(**)
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 16)	291.231	291.231	582.280	582.280	(**)
Mútuo a pagar (Nota 20.1)	4.986	4.986	9.428	9.428	(**)

(*) Valor justo por meio do resultado

(**) Custo amortizado

(*) Valor justo por meio do resultado

(**) Custo amortizado

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2023

(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 dezembro de 2023, a Companhia possuía contratos de empréstimos e financiamentos em vigor, com cláusulas restritivas ("covenants"), relacionadas à geração de caixa, índices de endividamento capitalização, cobertura de dívidas, manutenção de composição acionária e outros. O descumprimento de tais obrigações pela Companhia poderá gerar o vencimento antecipado de suas dívidas e/ou a aceleração de outras dívidas da Companhia, inclusive em razão do exercício de eventuais cláusulas de vencimento cruzado (*cross default* ou *cross acceleration*), podendo impactar negativamente os resultados da Companhia e o valor de suas ações.

Conforme mencionado na Nota 12, devido ao não cumprimento dos covenants de duas emissões de CCB, as parcelas não circulantes dessa operação foram reclassificadas para o curto prazo. A Companhia excedeu ao estipulado em uma cláusula restritiva de covenants, conforme demonstrado na nota 12, e iniciou a negociação junto ao credor para a obtenção de *waiver* com a anuência para o não cumprimento. A Companhia analisou os demais contratos de dívidas e não identificou impactos nas cláusulas restritivas cruzadas em relação ao não cumprimento mencionado.

(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	
	2023	2022	2023	2022
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	447.388	504.733	1.350.379	1.411.520
Debêntures (Nota 13)	328.190	308.026	483.166	578.617
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários (Nota 4.1 e 4.2)	(63.608)	(178.767)	(292.348)	(532.130)
Dívida líquida	711.970	633.992	1.541.197	1.458.007
Patrimônio líquido	1.706.333	1.772.108	1.707.291	1.772.906

(iv) Análise de sensibilidade

A análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para o período findo em 31 de dezembro de 2023 descreve os riscos que podem gerar variações materiais no resultado da Companhia, nos termos determinados pela CVM por meio da Instrução 475/08, a fim de apresentar 10%, 25% e 50% de apreciação/ depreciação na variável de risco considerada.

Em 31 de dezembro de 2023, 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 demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2023

(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 dezembro de 2023, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 13,03%, TR a 11,75%, INCC a 3,21%, IPCA a 4,62% e IGP-M a 3,18%. Os cenários considerados foram:

Cenário I - Provável: apreciação/depreciação de 10% das variáveis de risco utilizadas para precificação

Cenário II - Possível: apreciação/depreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação

Cenário III - Remoto: apreciação/depreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação

A Companhia apresenta a seguir o quadro de sensibilidade para os riscos que a Companhia está exposta, considerando que os eventuais efeitos impactariam os resultados futuros tomando como base as exposições apresentadas em 31 de dezembro de 2023. 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	3.610	1.805	722	(3.610)	(1.805)	(722)
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do CDI	(53.604)	(26.802)	(10.721)	53.604	26.802	10.721
Debêntures	Alta/queda do CDI	(6.433)	(3.217)	(1.287)	6.433	3.217	1.287
Instrumentos financeiros derivativos	Alta/queda do CDI	12.597	6.298	2.519	(12.597)	(6.298)	(2.519)
Efeito líquido da variação do CDI		(43.831)	(21.915)	(8.766)	43.831	21.915	8.766
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do TR	(3.673)	(1.837)	(735)	3.673	1.837	735
Efeito líquido da variação do TR		(3.673)	(1.837)	(735)	3.673	1.837	735
Debêntures	Alta/queda do IPCA	(1.324)	(662)	(265)	1.324	662	265
Efeito líquido da variação do IPCA		(1.324)	(662)	(265)	1.324	662	265
Contas a Receber	Alta/queda do INCC	783	391	157	(783)	(391)	(157)
Obrigações por compra de imóveis	Alta/queda do INCC	2.248	1.124	450	(2.248)	(1.124)	(450)
Efeito líquido da variação do INCC		3.031	1.516	606	(3.031)	(1.516)	(606)
Contas a Receber	Alta/queda do IGP-M	(15.086)	(7.543)	(3.017)	15.086	7.543	3.017
Efeito líquido da variação do IGP-M		(15.086)	(7.543)	(3.017)	15.086	7.543	3.017

Gafisa S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2023

(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	
	2023	2022	2023	2022
Ativo				
Conta corrente (a):				
Controladas em conjunto	5.063	-	10.419	31.891
Condomínios, consórcios (b) e obras de terceiros (c)	18.353	18.359	18.354	18.359
Mútuo a receber (d) (Nota 19.ii.a)	55.109	84.777	56.596	55.107
Dividendos a receber	11.746	11.743	-	-
Total contas correntes - ativo	90.271	114.879	85.369	105.357
Circulante	35.162	54.032	28.773	29.965
Não circulante	55.109	60.847	56.596	75.392
Passivo				
Conta corrente (a):				
Total SPEs:	(683.605)	(646.210)	(5.176)	(42.701)
Controladas	(681.726)	(591.355)	-	(11.219)
Controladas em conjunto	(1.878)	(24.564)	(5.176)	(2.464)
Coligadas	(1)	(30.291)	-	(29.018)
Mútuo a pagar (d) (Nota 19.ii.a)	(4.985)	(18.629)	(4.986)	(9.428)
Subtotal contas correntes - passivo	(688.590)	(664.839)	(10.162)	(52.129)
Circulante	688.590	655.491	10.162	51.058
Não circulante	-	9.348	-	1.071

(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 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 demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2023

(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 dos com partes relacionadas são compostos conforme demonstrados a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Débitos com Partes Relacionadas				
Consortioe Gafisa - Acquarelle	18.227	18.227	18.227	18.227
Performance Gafisa Gen. Severiano Ltda	4.282	4	4.282	4
Gafisa Spe 116 Empreendimentos Imob. Ltda	644	-	644	-
Atins Empreendimentos Imobiliarios Ltda	75	-	75	-
Manhattan Square Empr. Imob. Com.L 01 Spe	58	43	58	43
Consortio Gafisa - Garden Ville	52	37	52	37
Consortio Gafisa - Forest Ville	31	16	31	16
Consortio Gafisa - Horto Panamby	43	33	45	30
Enseada Paraíso S A	3	1	3	1
Deputado Jose Lages Empr. Imob.Spe Ltda	1	-	1	-
Fit 13 Spe Emp. Imobiliarios Ltda	-	-	3.599	3.599
Grand Park - Pq Das Arvores Ltda	-	-	807	807
Gafisa Spe 55 Ltda	-	-	540	540
Peninsula 2 Spe Ltda	-	-	164	164
Aram Spe Emp. Imob. Ltda	-	-	93	93
Gafisa Spe-48 Ltda	-	-	67	67
Gafisa Spe-113 Empr. Imob. S/A	-	-	53	53
Dv Spe Ltda	-	-	16	16
Atins Emprree Imob Ltda	-	-	10	10
Dolce Vita/Bella Vita Spe Ltda.	-	-	8	8
Outros	-	-	-	26.537
Total a receber	23.416	18.359	28.773	50.250

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Créditos com Partes Relacionadas				
J040 - Empreendim Imob. Ltda.	274.640	22.100	-	-
Novum Direcciones Empr. Imob.S Ltda.	114.664	51.031	-	-
Gafisa Spe 104 Empr. Imob. Ltda	64.261	64.261	-	-
Upcon 34 Empr. Imob. Spe Ltda	62.199	65.769	-	-
Gafisa Spe 133 Empr. Imob. Ltda	36.822	294.959	-	-
Hugarias Empr. Imob. Ltda	26.710	30.524	-	-
Delfim Moreira Spe - Empr. Imob. Ltda	20.681	23.812	-	-
Upcon 37 Empr. Imob.Spe Ltda	18.134	17.601	-	-
Upcon 33 Empr. Imob. Spe Ltda	14.114	-	-	-
Crucisux Empr. Imob. Ltda	10.289	-	-	-
Nunkis Empr. Imob. Ltda	9.408	-	-	-
Plewades Empr. Imob. Ltda	7.367	15.312	-	-
Gafisa Vendas Imob. Ltda	6.430	-	-	-
Pamplona Spe Empr. Imob.Ltda	6.054	1.972	-	-
Upcon 36 Empr. Imob.S Spe Ltda	5.272	-	-	-
Jardins Da Barra Desen.Mob. S.A	3.298	-	-	-
Gdu Loteamentos Ltda	2.926	-	-	-
Jose Homero Spe Empr. Imob. Ltda	314	-	-	-
Viver Bem Servicos De Perso. Ltda	22	-	-	-
Gafisa Rio Servicos Imobiliarios Ltda	-	17.824	-	-
Gafisa Construtora Ltda	-	4.592	-	-
Grand Park - Pq Das Aguas Emp. Imob. Ltda	-	370	-	-
Gafisa Spe 123 Empr. Imob.Ltda	-	9	-	-
Gafisa Spe 128 Empr. Imob. Ltda	-	9.299	-	-
Tuiuti Spe - Empreendimentos Imob. Ltda	-	7.582	-	-
Varandas Grand Park Empr. Imob. Ltda.	-	19.193	-	-
Gafisa Spe 116 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	-	3.686	8.915
Gafisa Spe 113 Empreendimentos Imobiliarios S A	-	-	547	-
Gafisa E Ivo Rizzo Spe 47 Empreendimentos Imobiliarios	-	-	504	-
Gafisa Spe 55 Ltda	-	-	126	420
Performance Gafisa General Severiano Ltda	-	-	88	8.376
Atins Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	-	74	7.950
Imobiliária 516 Do Brasil Projetos Imobiliarios Ltda	-	-	33	-
Gafisa Spe 40 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	-	31	1.186
Sunshine Spe Empreendimento Imobiliario Ltda	-	-	31	-
Sitio Jatiuca Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	-	-	29	7.651
Enseada Paraíso S A	-	-	22	-
Gafisa Spe 48 Ltda	-	-	5	972
Saira Verde Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	-	-	416
Dv Spe Empreendimento Imobiliario Ltda	-	-	-	518
Gafisa Tiner Campo Belo I Empreendimento Imobiliario S	-	-	-	420
Deputado Jose Lages Empreendimento Imobiliario Spe L	-	-	-	1.556
Outros	-	-	-	4.321
Total a pagar	683.605	646.210	5.176	42.701

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2023

(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
	2023	2022	2023	2022		
Gafisa Propriedades S.A	-	10.486	-	-	Capital de Giro	n/a
Lagunas - Tembok Planej. E Desenv. Imob. Ltda.	6.630	6.624	6.630	6.624	Construção	12% a.a. + IGPM
Upcon 33 Empr. Imob.	-	1.779	-	-	Construção	12% a.a. + IGPM
Upcon 36 Empr. Imob.	-	2.672	-	-	Construção	12% a.a. + IGPM
Upcon Spe 20 Empr. Imob.	-	154	-	-	Construção	3% a.a. + CDI
Upcon Spe 22 Empr. Imob.	-	5.594	-	-	Construção	4% a.a. + CDI
Manhattan Residencial I	409	405	409	405	Construção	10% a.a. + TR
Scena Ipiranga - Liga das Senhoras Católicas	-	19.122	-	-	Construção	10% a.a. + TR
Target Offices & Mall- SPE Yogo Part. Emp.	37.948	37.941	37.947	37.941	Construção	12% a.a. + IGPM
REC Maguta	10.122	-	11.610	10.137	Gestão de Prop.	10% a.a. + CDI
Total a receber	55.109	84.777	56.596	55.107		
Gafisa Propriedades S.A	-	9.337	-	-	Capital de Giro	n/a
Dubai Residencial	1.122	1.398	1.400	1.398	Construção	6% a.a.
Parque Árvores	1.398	4.097	2.467	4.097	Construção	6% a.a.
Parque Águas	2.465	3.797	1.119	3.933	Construção	6% a.a.
Total a pagar	4.985	18.629	4.986	9.428		

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\$2.087.608 em 31 de dezembro de 2023 (R\$1.387.598 em 2022), desse total R\$1.124.594 são garantias com cessão de recebíveis (R\$1.006.393 em 2022). A Companhia não possui nenhum direito de recompra sobre a sua cessão de recebíveis.

Gafisa S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2023

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

21. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Receita operacional bruta				
Incorporação e venda de imóveis, permuta e prestação de serviços de construção	87.378	148.092	1.037.105	1.158.928
Venda de terrenos	18.067	-	24.179	-
Reversão (constituição) de provisão para perdas esperadas e distratos (Nota 5)	18.067	10.964	24.179	16.081
Impostos sobre vendas de imóveis e serviços	(10.691)	(14.918)	(38.122)	(39.012)
Receita operacional líquida	112.821	144.138	1.047.341	1.135.997

22. Custos e despesas por natureza

Estão representadas por:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Custo de incorporação e venda de imóveis:				
Custo de construção	(50.021)	(58.100)	(572.631)	(465.116)
Custo de terrenos	(15.088)	30.708	(253.166)	(343.975)
Custo de incorporação	(807)	(2.736)	(20.310)	(14.420)
Encargos financeiros capitalizados (Nota 12)	(29.408)	(43.175)	(192.187)	(149.231)
Manutenção/garantia	5.094	(4.608)	5.771	(10.188)
Custo venda de terrenos	(11.335)	-	(117.463)	-
Total custo de incorporação e venda de imóveis	(101.565)	(77.911)	(1.149.986)	(982.930)
Despesas comerciais:				
Despesas com marketing de produto	(1.643)	(4.156)	(13.074)	(29.071)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	(4.166)	(5.956)	(19.915)	(17.593)
Despesas com marketing institucional e Customer Relationship Management (CRM)	(22)	(633)	(4.494)	(7.709)
Outras	(9)	(2.842)	(1.593)	(1.024)
Total despesas comerciais	(5.840)	(13.587)	(39.076)	(55.397)
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(39.913)	(38.055)	(51.889)	(49.294)
Despesas com benefícios a empregados	(4.717)	(5.641)	(6.945)	(7.277)
Despesas com viagens e utilidades	(884)	(1.541)	(1.422)	(2.420)
Despesas com serviços prestados	(35.211)	(26.972)	(40.016)	(35.247)
Despesas com aluguéis e condomínios	(577)	(2.646)	(2.188)	(5.327)
Despesas com informática	(1.497)	(9.670)	(3.435)	(10.260)
Despesas com desenvolvimento organizacional	(1.734)	(1.210)	(2.756)	(1.861)
Despesas com plano de opções de ações (Nota 17.3)	(320)	(1.471)	(320)	(1.471)
Despesas com provisão de participação no lucro	-	(3.622)	-	(3.622)
Outras (a)	43.888	12.770	(4.986)	(895)
Total despesas gerais e administrativas	(40.965)	(78.058)	(113.957)	(117.674)
Outras receitas/(despesas), líquidas:				
Despesas com demandas judiciais (Nota 15)	(52.458)	(39.387)	(66.009)	(42.861)
Atualização participação de capital	-	-	96.306	-
Atualização sentença arbitral	48.389	-	48.389	-
Outras (a)	99.346	(23.456)	87.057	(24.513)
Total outras receitas/(despesas), líquidas	95.277	(62.843)	165.743	(67.374)

(a) Deste montante, R\$134.198 refere-se à adequação ao valor incontroverso conforme laudo pericial (Nota12).

Gafisa S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2023

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

23. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	3.624	18.155	16.648	35.489
Operações com derivativos (nota 19.1)	34.245	123.291	34.245	123.291
Valorização cotas fundos de investimento (Nota 4.2)	-	-	2.048	38.689
Outras receitas financeiras	1.962	130	3.830	2.461
Sub-total receitas financeiras	39.831	141.576	56.771	199.930
Despesas financeiras				
Juros sobre captações, líquido de capitalização (Nota 12)	(88.495)	(94.039)	(96.802)	(74.455)
Juros sobre operação com derivativo (Nota 19.1)	(36.815)	(229)	(36.815)	(229)
Amortização custo de captação diferido	(1.590)	(313)	(4.006)	(4.491)
Despesas bancárias	(3.082)	(5.026)	(2.991)	(13.897)
Descontos concedidos e outras despesas financeiras	(12.565)	(8.189)	(26.478)	(36.962)
Sub-total despesas financeiras	(142.547)	(107.796)	(167.092)	(130.034)
Total resultado financeiro, líquido	(102.716)	33.780	(110.321)	69.896

24. Transações com a Administração e empregados(i) Remuneração da Administração

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os montantes registrados na rubrica “Despesas gerais e administrativas” referentes à remuneração dos membros da Administração da controladora estão demonstrados a seguir:

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	Remuneração da Administração		
	Conselho de Administração	Diretoria executiva	Conselho fiscal
Número de membros	5	7	-
Remuneração Fixa do período (em R\$)			
Salário/pró-labore	890	4.942	120
Benefícios diretos e indiretos	-	433	-
Outros (INSS)	178	1.976	24
Valor mensal da remuneração (em R\$)	82	565	11
Participação nos lucros e resultado	-	4.315	-
Total remuneração administração	1.068	11.233	144

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022	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	840	4.093	360
Benefícios diretos e indiretos	-	393	-
Outros (INSS)	168	943	72
Valor mensal da remuneração (em R\$)	70	351	-
Participação nos lucros e resultado	1.724	7.045	-
Total remuneração administração	2.732	12.474	432

A remuneração global dos administradores da controladora para o exercício de 2023, foi fixada no limite de até R\$23.000 (R\$21.559 em 2022), a título de remuneração fixa e variável, conforme aprovação em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 28 de abril de 2023.

(ii) Operações comerciais

No período findo em 31 de dezembro de 2023, o montante de comercialização de unidades vendidas à Administração atual é de R\$6.435 (R\$3.219 em 2022), e o saldo total a receber das operações comerciais realizadas é de R\$ 6.902 (R\$0 em 2022)

Gafisa S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2023

(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 dezembro de 2023:

Modalidade seguro	Cobertura R\$mil
Riscos de engenharia e garantia de término de obra	1.687.681
Responsabilidade civil (Directors and Officers – D&O)	203.636
	1.891.317

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 prejuízo por ação básico e diluído. Em função do prejuízo do período findo em 31 de dezembro de 2023, as ações com potenciais efeitos de diluição não são consideradas, pois o impacto seria de antidiluição.

	2023	2022
Numerador básico		
Lucro (Prejuízo) não distribuído de operações continuadas	(195.310)	(83.173)
Lucro (Prejuízo) não distribuído, disponível para os titulares de ações ordinárias	(195.310)	(83.173)
Denominador básico (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações (Nota 17.1) (a)	59.409	37.428
Lucro (prejuízo) básico por ação em Reais	(3,288)	(2,222)
De operações continuadas	(3,288)	(2,222)
Numerador diluído		
Lucro (Prejuízo) não distribuído de operações continuadas	(195.310)	(83.173)
Lucro (Prejuízo) não distribuído, disponível para os titulares de ações ordinárias	(195.310)	(83.173)
Denominador diluído (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações (Nota 17.1)	59.409	37.428
Opções de ações	(264)	(882)
Efeito anti-diluição	264	882
Média ponderada diluída do número de ações	59.409	37.428
Lucro (prejuízo) diluído por ação em Reais	(3,288)	(2,222)
De operações continuadas	(3,288)	(2,222)

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

Gafisa S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2023

(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

	Consolidado		
	Gafisa	Gafisa Rio	2023
Receita operacional líquida	845.760	257.772	1.103.532
Custo operacional	(888.946)	(261.040)	(1.149.986)
Lucro bruto	(43.186)	(3.268)	(46.454)
Despesas com vendas	(32.402)	(6.674)	(39.076)
Despesas gerais e administrativas	(87.239)	(26.718)	(113.957)
Outras receitas / (despesas), líquidas	171.895	(6.152)	165.743
Depreciação e amortização	(21.427)	(182)	(21.609)
Equivalência patrimonial	19.529	(1.207)	18.322
Despesa financeira	(138.945)	(28.147)	(167.092)
Receita financeira	49.929	6.842	56.771
Despesas com impostos	(41.649)	(4.324)	(45.973)
Lucro (prejuízo) líquido do período atribuído a sócios da empresa controladora	(99.816)	(95.494)	(195.310)
Clientes (curto e longo prazos)	571.786	226.806	798.592
Estoques (curto e longo prazos)	2.046.378	353.716	2.400.094
Outros ativos	1.620.082	464.757	1.927.679
Total ativo	4.081.086	1.045.279	5.126.365
Total passivo	4.081.086	1.045.279	5.126.365

Gafisa S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2023

(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 dezembro de 2023:

	Consolidado
	2023
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	533.904
Custo orçado a incorrer de unidades vendidas	(452.368)
Custo orçado a incorrer de unidades em estoque	(276.794)
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	
Empreendimentos em construção:	
(a) Receita de vendas contratadas	2.487.789
Receita de vendas apropriadas:	
Receitas de vendas apropriadas	1.987.202
Distratos – receitas estornadas	(33.316)
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	1.953.886
Receita de vendas a apropriar (a-b) (a)	533.904
(ii) Receita de indenização por distratos	15.070
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita	24.834
(iv) Provisão para distratos (passivo)	
Ajustes em receitas apropriadas	56.061
Ajustes em contas a receber de clientes	41.490
Receita indenização por distratos	(5.828)
(v) Custos orçados a apropriar de unidades vendidas	
Empreendimentos em construção:	
(a) Custo orçado das unidades	(1.757.544)
Custo incorrido das unidades:	
Custo de construção	(1.080.302)
Encargos Financeiros Apropriados	(232.993)
Distratos – custos de construção	4.118
Distratos – encargos financeiros	4.001
(b) Custo incorrido líquido	(1.305.176)
Custo a incorrer das unidades vendidas (a-b) (b)	(452.368)
(vi) Custos orçados a apropriar de unidades em estoque	
Empreendimentos em construção:	
Custo orçado das unidades	(1.113.268)
Custo incorrido das unidades (Nota 6)	836.474
Custo orçado a apropriar	(276.794)

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

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

Em 31 de dezembro de 2023, o percentual dos ativos consolidados nas demonstrações financeiras referentes a empreendimentos inseridos em estrutura de segregação patrimonial da incorporação, era de 60,79% (66,0% em 2022).

Gafisa S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2023

(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	
	2023	2022	2023	2022
Integralização (redução) capital	61.353	666.616	(41.213)	-
Encargos financeiros capitalizados (Nota 12)	(6.214)	(11.815)	(187.449)	(209.877)
Permuta física - Terrenos (Nota 16)	(1.641)	(1.821)	(77.346)	43.020
	58.013	652.980	(306.008)	(166.857)

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

Controladora	Saldo Inicial 31/12/2022	Transações que afetaram o caixa			Transações que não afetaram o caixa		Saldo final 31/12/2023
		Captações/ Recebimento	Pagamento Juros	Pagamento principal	Juros e correção monetária	Outros	
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 12 e 13)	(812.759)	(99.227)	5.905	125.768	(129.463)	-	(909.776)
Operações com mútuos (Nota 20.1)	66.148	-	-	-	-	(16.024)	50.124
Obrigação com investidores (Nota 15)	-	-	-	-	-	-	-
Capital social integralizado (Nota 17.1)	(1.252.959)	(129.213)	-	-	-	(34.000)	(1.416.172)
Reserva de capital	(108.801)	-	-	-	-	-	(108.801)
	(2.108.371)	(228.440)	5.905	125.768	(129.463)	(50.024)	(2.384.625)
Consolidado	Saldo Inicial 31/12/2022	Transações que afetaram o caixa			Transações que não afetaram o caixa		Saldo final 31/12/2023
		Captações/ Recebimento	Pagamento Juros	Pagamento principal	Juros e correção monetária	Outros	
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 12 e 13)	(1.990.131)	(197.334)	108.775	487.928	(376.981)	-	(1.967.743)
Operações com mútuos (Nota 20.1)	45.679	-	-	-	5.931	-	51.610
Obrigação com investidores (N	-	-	-	-	-	-	-
Capital social integralizado (Nota 17.1)	(1.252.959)	(129.213)	-	-	-	(34.000)	(1.416.172)
Adiantamento para Futuro Aun	-	-	-	-	-	-	-
Reserva de capital	(108.801)	-	-	-	-	-	(108.801)
	(3.306.212)	(326.547)	108.775	487.928	(371.050)	(34.000)	(3.441.106)

30. Eventos subsequentes(i) Homologação de aumento de Capital

Em 17 de janeiro de 2024, o Conselho de Administração homologou aumento de capital de R\$42.232 através de bônus de subscrição atribuídos como vantagem adicional ao aumento de capital privado homologado em 24 de abril de 2023. Foram emitidas 6.016.070 ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, subscritas e integralizadas pelo preço de emissão de R\$ 7,02.

Em 21 de fevereiro de 2024, o Conselho de Administração homologou aumento de capital de R\$30 divididos em 4.350 ações, 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. Tendo em vista a homologação parcial o capital social da Companhia passará a ser de R\$ 1.458.434 divididos em 69.287.630 ações.

(ii) Aprovação de aumento de Capital

Em 11 de março de 2024, o Conselho de Administração aprovou aumento de capital via emissão privada de no mínimo, 20.000.000 de ações ordinárias e, no máximo, 70.000.000, ao preço de emissão de R\$ 7,86, totalizando um valor total de emissão de, no mínimo, R\$ 157.200 e, no máximo, R\$ 550.200. O período para exercício de preferência é de 18 de março a 17 de abril de 2024.

(iii) Obtenção de waiver para o não cumprimento de cláusula restritiva de covenant de CCB

Conforme mencionado nas notas 12 e 19, a companhia excedeu ao estipula em cláusula restritiva de *covenants* de uma emissão de CCB. Em consequência dessa apuração, a Companhia iniciou as negociações junto ao credor para a obtenção de *waiver* pelo não cumprimento do índice prevista em cláusulas contratuais.

Gafisa S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2023

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

30. Eventos subsequentes -- Continuação**(iv) Movimentação em Participações do Capital**

A Companhia informa as seguintes movimentações na participação do capital social até a data da publicação destas Demonstrações Financeiras

i. Pedro Cardoso Novellino:

Em 26 de janeiro de 2024 houve uma redução em sua participação de 6.486.100, atingindo a participação de 9,37%;

Em 07 de fevereiro de 2024 houve uma redução em sua participação, atingindo a participação de 1%;

ii. Esh Theta Master Fundo de Investimento Multimercado*:

Em 07 de fevereiro de 2024 houve uma aquisição de 6.978.274 ações, atingindo uma participação 10,07%;

Em 28 de fevereiro de 2024 houve uma aquisição de 12.074.021 ações, atingindo uma participação 17,43%;

Em 07 de março de 2024 houve uma aquisição de 13.861.921 ações, atingindo uma participação 20,01%;

iii. Perenne Investimentos Ltda:

Em 17 de janeiro de 2024 houve uma aquisição de 3.301.600 ações, atingindo uma participação 5,21%;

Em 26 de janeiro de 2024 houve uma redução em sua participação de 3.244.100, atingindo a participação de 4,68%;

Em 30 de janeiro de 2024 houve uma aquisição de 3.603.500 ações, atingindo uma participação 5,20%;

Em 08 de fevereiro de 2024 houve uma aquisição de 8.218.700 ações, atingindo uma participação 11,80%;

Em 28 de fevereiro de 2024 houve uma redução na totalidade dos seus investimento, atingindo uma participação 0,00%;

iv. Trustee distribuidora de títulos e valores mobiliários Ltda:

Em 30 de janeiro de 2024 houve uma aquisição de 11.946.816 ações, atingindo uma participação 17,24%;

Em 08 de fevereiro de 2024 houve uma redução em sua participação de 9.083.816, atingindo a participação de 13,11%;

* Conforme fato relevante de 25 de março de 2024, decisão judicial determinou o bloqueio imediato e a indisponibilidade (i) das ações da Gafisa de titularidade dos fundos de investimentos geridos pela ESH (ESH THETA 18 FIC FIM, ESH THETA MASTER FIM e AGUIA DOURADA); e (ii) das cotas de tais fundos de investimento.

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**

31/12/2023		
Ações Ordinárias		
Acionista	Quantidade	%
Mam Asset	10.342.800	16,35%
Esh	3.564.902	5,63%
Pedro Cardoso Novellino	5.965.900	9,43%
Trustee Distribuidora De Titulos E Valores Mobiliarios	8.583.567	13,57%
Ações em circulação	34.810.041	55,02%
Ações em tesouraria	32.905	0,05%
Total de ações	63.267.210	100,00%

31/12/2022		
Ações Ordinárias		
Acionista	Quantidade	%
Trustee Distribuidora De Titulos E Valores Mobiliarios	15.787.485	30,87%
Esh	8.108.302	15,86%
Ações em circulação	27.211.229	53,21%
Ações em tesouraria	32.905	0,06%
Total de ações	51.139.921	100,00%

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

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%
31/12/2022		
Ações Ordinárias		
Acionista	Quantidade	%
Acionistas titulares do controle difuso da Companhia	23.895.787	46,73%
Conselho de administração	194.159	0,38%
Diretoria	17.687	0,03%
Conselho Fiscal	0	0,00%
Ações do controle difuso, conselho e administradores	24.107.633	47,14%
Ações em tesouraria	32.905	0,06%
(*) Ações em circulação (*)	26.999.383	52,80%
Total de ações	51.139.921	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 do Auditor Independente - Sem Ressalva

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Gafisa S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Gafisa S.A em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Gafisa S.A., em 31 de dezembro de 2023, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards – IFRS"), emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB", aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Base para opinião sobre as demonstrações individuais e consolidadas

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e a suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Desta 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 manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento de receitas

A Companhia reconhece a receita com venda de imóveis durante a execução das obras como previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme descrito nas notas explicativas nº 2.1 e 2.2.2, às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. O reconhecimento de receita da Companhia e suas controladas, requer a mensuração do progresso ao cumprimento da

obrigação de performance, satisfeita ao longo do tempo. Essa mensuração requer significativo e tempestivo julgamento da Administração da Companhia e suas controladas, para estimativa de insumos e gastos necessários para o cumprimento das respectivas obrigações de performance, considerando, por exemplo, os custos que serão incorridos até o final das obras e medição da evolução dos respectivos empreendimentos imobiliários.

Consequentemente, este assunto foi considerado como significativo para a nossa auditoria por considerarmos o alto risco de subjetividade na avaliação das estimativas praticadas pela Administração da Companhia, atrelados à relevância e valores envolvidos aos registros de receita.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:

Nossos principais procedimentos de auditoria objetivando o adequado reconhecimento das receitas com venda de imóveis durante a execução das obras, foram: (i) Avaliação da efetividade dos controles internos diretamente relacionados à aprovação e revisão dos custos de construção (incorridos e a incorrer), utilizados para cálculo de percentual de conclusão dos empreendimentos imobiliários; (ii) Com base em uma amostragem, obtivemos os mapas orçamentários – desde o início da construção do ativo qualificável até a sua versão mais atualizada - e o confrontamos com os registros contábeis. Também confrontamos por amostragem, documentos comprobatórios dos custos incorridos, unidades vendidas e valor dos contratos de venda utilizados no cálculo da receita. (iii) Recálculo da receita reconhecida com base em informações extraídas de orçamentos aprovados pelo engenheiro responsável pelo empreendimento. (iv) revisões analíticas sobre as estimativas de custos incorridos e a incorrer; e (v) avaliação das divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, entendemos que: (i) as premissas utilizadas pela Administração para estimar os custos a incorrer são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas; e (ii) os cálculos efetuados pela Administração sobre o percentual de conclusão correspondem aos critérios estabelecidos conforme Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018.

Provisões e Passivos contingentes

Conforme nota explicativa 2.2.1 – item c) e 15, a Companhia e suas controladas são partes em processos de natureza tributária, cível e trabalhista, para os quais a Administração estima os valores envolvidos e registra provisão nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas nos casos em que considera que haverá perda provável, conforme preconização da norma contábil CPC 25 (IAS 17) - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes. Além das ações consideradas como perda provável, a Companhia possui ações trabalhistas e civis, em curso, para as quais não foram registradas provisões, considerando que as perspectivas para perda foram avaliadas como possíveis ou remotas pela Administração, a partir de posições de seus assessores jurídicos. As avaliações de risco e as estimativas de perdas são elaboradas pela administração com base nas evidências disponíveis e nas opiniões dos assessores jurídicos da Companhia, envolvendo elevado grau de julgamento, dada a complexidade dos temas. O andamento dos referidos processos nas diversas esferas aplicáveis pode resultar em alterações nas avaliações dos riscos de perda e impactar de forma significativa as provisões constituídas e o resultado da Companhia e suas controladas.

Face o volume de processos, aos critérios estabelecidos para identificar tempestivamente a necessidade de provisão contábil e a existência de julgamentos relevantes envolvido no processo de avaliação e mensuração das provisões e divulgações dos passivos contingentes, consideramos esse assunto como um principal assunto de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) a obtenção, leitura e avaliação de correspondências dos assessores jurídicos da Companhia e suas controladas, (ii) confronto do total de contingências mencionadas pelos assessores jurídicos da Companhia com expectativa de provável saída de recursos com a provisão contábil existente nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas (iii) inspeção de atas de reuniões da Administração e (iv) análise das divulgações realizadas nas notas explicativas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Consideramos como razoáveis os critérios e as premissas adotados pela Administração para a determinação da provisão para passivos contingentes, bem como as correspondentes divulgações, estando consistentes com as informações recebidas ao longo de nossa auditoria.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades dos auditores independentes pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. _ Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que

eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

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

Rio de Janeiro, 26 de março de 2024.

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

Pareceres e Declarações / Relatório Resumido do Comitê de Auditoria (estatutário, previsto em regulamentação específica da CVM)

GAFISA S.A.
CNPJ/MF nº 01.545.826/0001-07
NIRE 35.300.147.952
Companhia Aberta

**EXTRATO DA ATA DA REUNIÃO DO COMITÊ DE AUDITORIA
REALIZADA EM 26 DE MARÇO DE 2024**

Certifico que, em reunião ocorrida aos 26 dias do mês de março de 2024, iniciada às 10:30 horas, na sede social da GAFISA S.A. ("Gafisa" ou "Companhia"), na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1830, cj. 131, Torre 1, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, esteve reunida a totalidade dos membros do Comitê de Auditoria, tendo participado da reunião como convidados para a prestação de esclarecimentos a Sra. Taimir Barbosa, Diretora de Controladoria, Natan Santos, Gerente de Controladoria, Eduardo Laranjeira Jácome, Presidente do Conselho, Sheyla Castro Resende, Diretor(a) Presidente, Carmelo Aldo di Leta, Diretor Jurídico, Linéia Smith, Gerente Jurídico, e Beatriz Buchetti, Advogada Jurídico, ainda, Mario Lopes (representante da auditoria independente) e equipe, tendo sido aprovado o seguinte: "Após os esclarecimentos necessários e respostas dos questionamentos feitos aos convidados da Reunião, o Comitê de Auditoria decidiu por aprovar a apresentação do relatório da administração, as demonstrações financeiras e a proposta de destinação do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2023"

Presentes pelo Comitê de Auditoria: Gilberto Braga, Thomas Cornelius Azevedo Reichenheim e Pedro Carvalho de Mello.
Mesa: Gilberto Braga (Coordenador do Comitê de Auditoria) e Beatriz Buchetti (Secretária).
Certifica-se pela presente que as informações acima foram extraídas da ata lavrada em livro próprio.

Beatriz Buchetti
Secretária

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Os Diretores da Gafisa S.A., inscrita no Ministério da Fazenda sob o CNPJ nº 01.545.826/0001-07, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 13º andar, conjunto 31, bloco 2, Edifício 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 demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023; e
- ii) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

São Paulo, 26 de março de 2024

GAFISA S.A.

A Diretoria.

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

D E C L A R A Ç Ã O

Os Diretores da Gafisa S.A., inscrita no Ministério da Fazenda sob o CNPJ nº 01.545.826/0001-07, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 13º andar, conjunto 31, bloco 2, Edifício 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 demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023; e
- ii) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

São Paulo, 26 de março de 2024

GAFISA S.A.

A Diretoria.