

# Índice

## Dados da Empresa

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

## DFs Individuais

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

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

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

Demonstração do Resultado Abrangente	7
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8
--	---

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	9
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022	10
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	11
----------------------------------	----

## DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	12
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	13
-----------------------------	----

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

Demonstração do Resultado Abrangente	17
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	18
--	----

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	19
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022	20
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	21
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	22
--------------------------	----

Notas Explicativas	42
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	73
---	----

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	76
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	78
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	79
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Mil)</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2023</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	60.422
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>60.422</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	33
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>33</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
1	Ativo Total	3.783.367	3.800.991
1.01	Ativo Circulante	852.627	1.002.833
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	128	0
1.01.01.01	Caixa e Banco	128	0
1.01.02	Aplicações Financeiras	69.576	178.767
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	69.576	178.767
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	69.576	178.767
1.01.03	Contas a Receber	481.387	301.767
1.01.03.01	Clientes	481.387	301.767
1.01.03.01.01	Clientes de Incorp e Venda de Imóveis	238.982	107.286
1.01.03.01.02	Clientes de Serviço e Construção	242.405	194.481
1.01.04	Estoques	209.799	342.514
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	209.799	342.514
1.01.07	Despesas Antecipadas	4.038	152
1.01.07.01	Despesas Pagas Antecipadamente e Outros	4.038	152
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	87.699	179.633
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	3.709	3.709
1.01.08.03	Outros	83.990	175.924
1.01.08.03.01	Demais Contas a Receber e Outros	53.885	121.892
1.01.08.03.03	Partes Relacionadas	30.105	54.032
1.02	Ativo Não Circulante	2.930.740	2.798.158
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	471.414	348.194
1.02.01.04	Contas a Receber	56.755	57.468
1.02.01.04.01	Clientes	56.755	57.468
1.02.01.05	Estoques	116.186	35.137
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	116.186	35.137
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	298.473	255.589
1.02.01.10.03	Demais Contas a Receber e Outros	66.764	71.451
1.02.01.10.04	Partes Relacionadas	55.122	60.847
1.02.01.10.05	Instrumentos Financeiros Derivativos	176.587	123.291
1.02.02	Investimentos	2.445.430	2.435.150
1.02.02.01	Participações Societárias	2.445.430	2.435.150
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	2.445.430	2.435.150
1.02.03	Imobilizado	10.529	8.382
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	10.529	8.382
1.02.04	Intangível	3.367	6.432
1.02.04.01	Intangíveis	3.367	6.432

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2	Passivo Total	3.783.367	3.800.991
2.01	Passivo Circulante	1.391.986	1.429.490
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	3.034	170
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	3.034	170
2.01.01.02.01	Salários E Encargos Sociais E Partic	3.034	170
2.01.02	Fornecedores	5.325	800
2.01.03	Obrigações Fiscais	33.310	37.571
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	33.310	37.571
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	33.310	37.571
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	456.306	444.292
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	450.067	429.764
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	450.067	429.764
2.01.04.02	Debêntures	6.239	14.528
2.01.04.02.01	Debentures	6.239	14.528
2.01.05	Outras Obrigações	763.592	848.492
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	583.704	655.491
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	578.719	646.210
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	4.985	9.281
2.01.05.02	Outros	179.888	193.001
2.01.05.02.04	Obrig. Compra de Imóv. e Adto. Clientes	48.496	40.437
2.01.05.02.06	Outras Obrigações	131.392	152.564
2.01.06	Provisões	130.419	98.165
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	130.419	98.165
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	2	15
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.212	131
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	129.205	98.019
2.02	Passivo Não Circulante	614.807	599.393
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	391.767	368.467
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	79.641	74.969
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	79.641	74.969
2.02.01.02	Debêntures	312.126	293.498
2.02.02	Outras Obrigações	66.509	58.224
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	9.348	9.348
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	9.348	9.348
2.02.02.02	Outros	57.161	48.876
2.02.02.02.03	Obrig. Compra de Imóv. e Adto. Clientes	14.200	26.008
2.02.02.02.04	Outras Obrigações	42.961	22.868
2.02.03	Tributos Diferidos	47.280	37.067
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	47.280	37.067
2.02.04	Provisões	109.251	135.635
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	109.251	135.635
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	15	2
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	103	3.676
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	109.133	131.957
2.03	Patrimônio Líquido	1.776.574	1.772.108
2.03.01	Capital Social Realizado	1.416.102	1.252.959



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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2.03.02	Reservas de Capital	198.322	232.013
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-2.632	-2.632
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	34.000
2.03.02.07	Constituição Reserva de Capital	108.801	108.801
2.03.02.09	Reserva de Capital e Outorga de Ações	92.153	91.844
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	162.150	287.136

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	34.505	59.223	42.520	83.471
3.01.01	Receita De Incorporação De Imóveis	38.256	65.665	46.970	91.874
3.01.03	Impostos Sobre Vendas de Imóveis e Serviços	-3.751	-6.442	-4.450	-8.403
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-23.667	-42.726	-28.469	-33.798
3.02.01	Custo de Incorporação e Venda de Imóveis	-23.667	-42.726	-28.469	-33.798
3.03	Resultado Bruto	10.838	16.497	14.051	49.673
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-62.522	-123.930	-24.880	-43.192
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.798	-3.535	-1.759	-5.523
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	6.319	-20.829	-20.803	-33.959
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-24.413	-48.839	-7.206	-16.337
3.04.05.01	Depreciação e Amortização	-3.165	-4.737	-1.986	-3.955
3.04.05.02	Demais Despesas Operacionais	-21.248	-44.102	-5.220	-12.382
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-42.630	-50.727	4.888	12.627
3.04.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-42.630	-50.727	4.888	12.627
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-51.684	-107.433	-10.829	6.481
3.06	Resultado Financeiro	-42.728	-7.337	-14.373	-26.307
3.06.01	Receitas Financeiras	-12.371	48.504	3.304	9.667
3.06.02	Despesas Financeiras	-30.357	-55.841	-17.677	-35.974
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-94.412	-114.770	-25.202	-19.826
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	3.449	-10.215	-5.039	-10.300
3.08.01	Corrente	0	-1	-387	-848
3.08.02	Diferido	3.449	-10.214	-4.652	-9.452
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-90.963	-124.985	-30.241	-30.126
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-90.963	-124.985	-30.241	-30.126
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-1,628	-2,236	-0,855	-0,851
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022</b>
3.99.02.01	ON	-1,628	-2,236	-0,855	-0,851

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	-90.963	-124.985	-30.241	-30.126
4.03	Resultado Abrangente do Período	-90.963	-124.985	-30.241	-30.126

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-347.563	-156.163
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-15.270	-46.054
6.01.01.01	Resultado Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	-114.771	-19.826
6.01.01.02	Resultado Equivalência Patrimonial	50.728	-12.627
6.01.01.03	Despesas com Plano de Opções e Ações	309	855
6.01.01.04	Juros e Encargos Financeiros Não Realizados	63.015	17.688
6.01.01.05	Resultado de Instrumentos Financeiros	-42.687	0
6.01.01.06	Depreciação e Amortização	4.737	3.955
6.01.01.07	Provisão para Demandas Judiciais	44.788	18.881
6.01.01.08	Provisão para Participação nos Lucros	0	-3.338
6.01.01.09	Provisão para Garantia	-4.767	-10.749
6.01.01.11	Provisão Para Créditos de Liquidação Duvidosa	-12.744	-1.157
6.01.01.12	Provisão para Realização de Ativos Não Financeiros - Imóveis Destinados à Venda	-1.590	-41.679
6.01.01.13	Provisão Multa Sobre Atraso De Obras	0	1.943
6.01.01.17	Capitalização de valores à receber em controladas	-2.288	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-332.293	-110.109
6.01.02.01	Clientes	-166.164	-57.643
6.01.02.02	Imóveis a Comercializar	53.256	122.553
6.01.02.03	Demais Contas a Receber	-56.786	-31.378
6.01.02.04	Despesas Antecipadas	3.885	6
6.01.02.05	Obrigações por Compra de Imóveis e Adto de Clientes	-3.749	-1.695
6.01.02.06	Impostos e Contribuições	-4.261	-1.612
6.01.02.07	Fornecedores	-2.416	370
6.01.02.08	Salários e Encargos	2.864	-3.648
6.01.02.09	Operações com Partes Relacionadas	-101.848	-98.726
6.01.02.10	Outras Obrigações	-57.073	-37.488
6.01.02.11	Impostos Pagos	-1	-848
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	97.603	147.024
6.02.01	Aquisição de Ativo Imobilizado e Intangível	-11.588	-3.216
6.02.03	Resgate Aplicação Financeira	260.821	210.067
6.02.04	Aplicação de Aplicações Financeira	-151.630	-59.827
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	250.088	8.563
6.03.01	Aumento de Capital	129.143	0
6.03.02	Acréscimo de Empréstimos e Financiamentos	100.949	84.132
6.03.03	Amortização de Empréstimos e Financiamentos	-5.364	-75.710
6.03.06	Operações de Mútuos com Partes Relacionadas	25.360	141
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	128	-576
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	0	576
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	128	0

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.252.959	373.813	81.255	64.082	0	1.772.109
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	163.143	-33.693	0	0	0	129.450
5.04.01	Aumentos de Capital	163.143	-34.000	0	0	0	129.143
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	307	0	0	0	307
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-124.985	0	-124.985
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-124.985	0	-124.985
5.07	Saldos Finais	1.416.102	340.120	81.255	-60.903	0	1.776.574

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.248.575	338.165	81.255	147.256	0	1.815.251
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	0	1.031	0	0	0	1.031
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	1.031	0	0	0	1.031
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-30.126	0	-30.126
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-30.126	0	-30.126
5.07	Saldos Finais	1.248.575	339.196	81.255	117.130	0	1.786.156

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022</b>
7.01	Receitas	65.664	91.874
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	52.920	90.717
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	12.744	1.157
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-66.665	-32.617
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-25.825	-10.302
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-40.840	-20.314
7.02.04	Outros	0	-2.001
7.02.04.02	Perda na realização de investimento avaliado a valor justo	0	-2.001
7.03	Valor Adicionado Bruto	-1.001	59.257
7.04	Retenções	-4.737	-3.955
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-4.737	-3.955
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-5.738	55.302
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-860	22.294
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-50.727	12.627
7.06.02	Receitas Financeiras	49.867	9.667
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-6.598	77.596
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-6.598	77.596
7.08.01	Pessoal	25.627	23.886
7.08.01.01	Remuneração Direta	25.627	23.886
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	19.376	23.836
7.08.02.01	Federais	19.376	23.836
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	73.384	60.000
7.08.03.01	Juros	72.742	59.470
7.08.03.02	Aluguéis	642	530
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-124.985	-30.126
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-124.985	-30.126



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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
1	Ativo Total	5.465.380	5.486.674
1.01	Ativo Circulante	3.876.743	3.969.282
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	11.042	23.005
1.01.01.01	Caixa E Banco	11.042	23.005
1.01.02	Aplicações Financeiras	317.589	437.470
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	317.589	437.470
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	317.589	437.470
1.01.03	Contas a Receber	729.542	679.546
1.01.03.01	Clientes	729.542	679.546
1.01.03.01.01	Clientes de Incop e Venda de Imóveis	673.599	633.203
1.01.03.01.02	Clientes de Serviço e Construção	55.943	46.343
1.01.04	Estoques	2.503.777	2.539.009
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	2.503.777	2.539.009
1.01.07	Despesas Antecipadas	5.321	1.857
1.01.07.01	Despesas Pagas Antecipadamente e Outros	5.321	1.857
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	309.472	288.395
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	7.052	7.052
1.01.08.03	Outros	302.420	281.343
1.01.08.03.01	Demais Contas a Receber	193.443	186.137
1.01.08.03.02	Instrumentos Financeiros Derivativos	75.346	65.241
1.01.08.03.03	Partes Relacionadas	33.631	29.965
1.02	Ativo Não Circulante	1.588.637	1.517.392
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	923.813	816.747
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	93.844	71.655
1.02.01.04	Contas a Receber	103.960	68.333
1.02.01.04.01	Clientes	103.960	68.333
1.02.01.05	Estoques	385.887	378.105
1.02.01.05.01	Imovéis a Comercializar	385.887	378.105
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	340.122	298.654
1.02.01.10.03	Demais Contas a Receber e Outros	84.983	99.971
1.02.01.10.04	Partes Relacionadas	78.552	75.392
1.02.01.10.05	Instrumentos financeiros derivativos	176.587	123.291
1.02.02	Investimentos	451.890	483.227
1.02.02.01	Participações Societárias	371.673	394.965
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	371.673	394.965
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	80.217	88.262
1.02.03	Imobilizado	24.498	27.178
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	24.498	27.178
1.02.04	Intangível	188.436	190.240
1.02.04.01	Intangíveis	188.436	190.240

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2	Passivo Total	5.465.380	5.486.674
2.01	Passivo Circulante	1.671.111	1.886.426
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	12.622	7.714
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	12.622	7.714
2.01.02	Fornecedores	48.210	3.810
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	48.210	3.810
2.01.03	Obrigações Fiscais	64.372	73.247
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	64.372	73.247
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	64.372	73.247
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	678.211	743.094
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	543.998	522.562
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	543.998	522.562
2.01.04.02	Debêntures	134.213	220.532
2.01.04.02.01	Debentures	134.213	220.532
2.01.05	Outras Obrigações	736.392	960.392
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	72.662	51.058
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	63.073	41.482
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	9.589	9.576
2.01.05.02	Outros	663.730	909.334
2.01.05.02.04	Obrig. Compra de Imóv. e Adto. Clientes	225.604	413.010
2.01.05.02.06	Outras Obrigações	438.126	496.324
2.01.06	Provisões	131.304	98.169
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	131.304	98.169
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	2	15
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.213	131
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	130.089	98.023
2.02	Passivo Não Circulante	2.016.894	1.827.342
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.278.276	1.247.043
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	907.790	888.958
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	907.790	888.958
2.02.01.02	Debêntures	370.486	358.085
2.02.02	Outras Obrigações	527.143	350.947
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	882	1.071
2.02.02.01.01	Débitos com Coligadas	882	1.071
2.02.02.02	Outros	526.261	349.876
2.02.02.02.03	Obrig. Compra de Imóveis e Adto. Clientes	298.080	169.270
2.02.02.02.04	Outras Obrigações	228.181	180.606
2.02.03	Tributos Diferidos	101.862	92.439
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	101.862	92.439
2.02.04	Provisões	109.613	136.913
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	109.613	136.913
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	15	2
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	104	3.677
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	109.494	133.234
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.777.375	1.772.906
2.03.01	Capital Social Realizado	1.416.102	1.252.959

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2.03.01.01	Capital Social	1.416.102	1.252.959
2.03.02	Reservas de Capital	198.322	232.013
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-2.632	-2.632
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	34.000
2.03.02.07	Constituição Reserva De Capital	108.801	108.801
2.03.02.09	Reserva de Capital e Outorga de Ações	92.153	91.844
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	162.153	287.136
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	798	798

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	284.232	576.738	263.274	458.570
3.01.01	Receita de Incorporação de Imóveis	295.680	597.864	271.742	474.414
3.01.03	Impostos Sobre Vendas De Imóveis E Serviços	-11.448	-21.126	-8.468	-15.844
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-265.579	-528.027	-220.061	-354.763
3.02.01	Custo De Incorporação E Venda De Imóveis	-265.579	-528.027	-220.061	-354.763
3.03	Resultado Bruto	18.653	48.711	43.213	103.807
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-63.219	-134.135	-54.739	-105.703
3.04.01	Despesas com Vendas	-12.374	-22.295	-7.840	-25.151
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-29.428	-63.018	-33.806	-52.582
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-19.962	-52.716	-10.357	-26.056
3.04.05.01	Depreciação e Amortização	-7.676	-13.921	-7.057	-15.842
3.04.05.02	Demais Despesas Operacionais	-12.286	-38.795	-3.300	-10.214
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.455	3.894	-2.736	-1.914
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-44.566	-85.424	-11.526	-1.896
3.06	Resultado Financeiro	-44.271	-17.855	-8.904	-9.154
3.06.01	Receitas Financeiras	-8.738	58.298	9.155	29.603
3.06.02	Despesas Financeiras	-35.533	-76.153	-18.059	-38.757
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-88.837	-103.279	-20.430	-11.050
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-2.126	-21.708	-9.799	-19.062
3.08.01	Corrente	-5.575	-11.495	-5.147	-9.610
3.08.02	Diferido	3.449	-10.213	-4.652	-9.452
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-90.963	-124.987	-30.229	-30.112
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-90.963	-124.987	-30.229	-30.112
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-90.963	-124.985	-30.241	-30.126
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	0	-2	11	14
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	1,682	2,236	-0,855	-0,851

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022</b>
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	1,682	2,236	-0,855	-0,851

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-90.963	-124.987	-30.230	-30.112
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-90.963	-124.987	-30.230	-30.112
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-90.963	-124.985	-30.241	-30.126
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	0	-2	11	14

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-351.842	-232.940
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-9.156	52.124
6.01.01.01	Resultado Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	-103.280	-11.050
6.01.01.02	Resultado Equivalência Patrimonial	-3.894	1.914
6.01.01.03	Despesas com Plano de Opções e Ações	309	855
6.01.01.04	Juros e Encargos Financeiros Não Realizados	127.941	66.295
6.01.01.05	Resultado de Instrumentos Financeiros	-42.687	0
6.01.01.06	Depreciação e Amortização	13.921	15.842
6.01.01.07	Provisão para Demandas Judiciais	46.542	19.233
6.01.01.08	Provisão para Participação Nos Lucros	0	-3.338
6.01.01.09	Provisão para Garantia	-6.662	-905
6.01.01.11	Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	-10.965	3.601
6.01.01.12	Provisão para Realização de Ativos Não Financeiros - Imóveis Destinados à Venda	-13.796	-42.135
6.01.01.13	Provisão Multa Sobre Atraso De Obras	-5.098	1.812
6.01.01.14	Perda Por Redução Ao Valor Recuperável	-4.515	0
6.01.01.16	Provisão Para Perda Por Redução Ao Valor Recuperável	-6.972	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-342.686	-285.064
6.01.02.01	Clientes	-218.899	-108.225
6.01.02.02	Imóveis a Comercializar	41.246	-306.876
6.01.02.03	Demais Contas a Receber	-135.267	-78.726
6.01.02.04	Despesas Antecipadas	864	-312
6.01.02.05	Obrigações por Compra de Imóveis e Adto de Clientes	-58.597	96.582
6.01.02.06	Impostos e Contribuições	-8.875	-4.698
6.01.02.07	Fornecedores	41.329	23.672
6.01.02.08	Salários e Encargos	4.880	-139
6.01.02.09	Operações com Partes Relacionadas	51.695	-63.191
6.01.02.10	Outras Obrigações	-49.567	175.911
6.01.02.11	Impostos Pagos	-11.495	-19.062
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	250.354	140.031
6.02.01	Aquisição de Ativo Imobilizado e Intangível	-13.769	-5.257
6.02.03	Resgate Aplicação Financeira	891.704	699.374
6.02.04	Aplicação de Aplicações Financeira	-627.581	-554.086
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	89.525	155.530
6.03.01	Aumento de Capital	129.143	0
6.03.02	Acréscimo de Empréstimos e Financiamentos	268.556	180.980
6.03.03	Amortização de Empréstimos e Financiamentos	-306.857	-30.151
6.03.06	Operações de Mútuos com Partes Relacionadas	-1.317	4.701
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-11.963	62.621
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	23.005	35.424
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	11.042	98.045

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023****(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
5.03	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	163.143	-33.693	0	0	0	129.450	5	129.455
5.04.01	Aumentos de Capital	163.143	-34.000	0	0	0	129.143	2	129.145
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	307	0	0	0	307	3	310
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-124.985	0	-124.985	-1	-124.986
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-124.985	0	-124.985	-2	-124.987
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	1	1
5.07	Saldos Finais	1.416.102	340.120	81.255	-60.903	0	1.776.574	801	1.777.375



**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022****(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
5.03	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	0	1.031	0	0	0	1.031	91	1.122
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	1.031	0	0	0	1.031	91	1.122
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-30.126	0	-30.126	14	-30.112
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-30.126	0	-30.126	14	-30.112
5.07	Saldos Finais	1.248.575	339.196	81.255	117.130	0	1.786.156	808	1.786.964

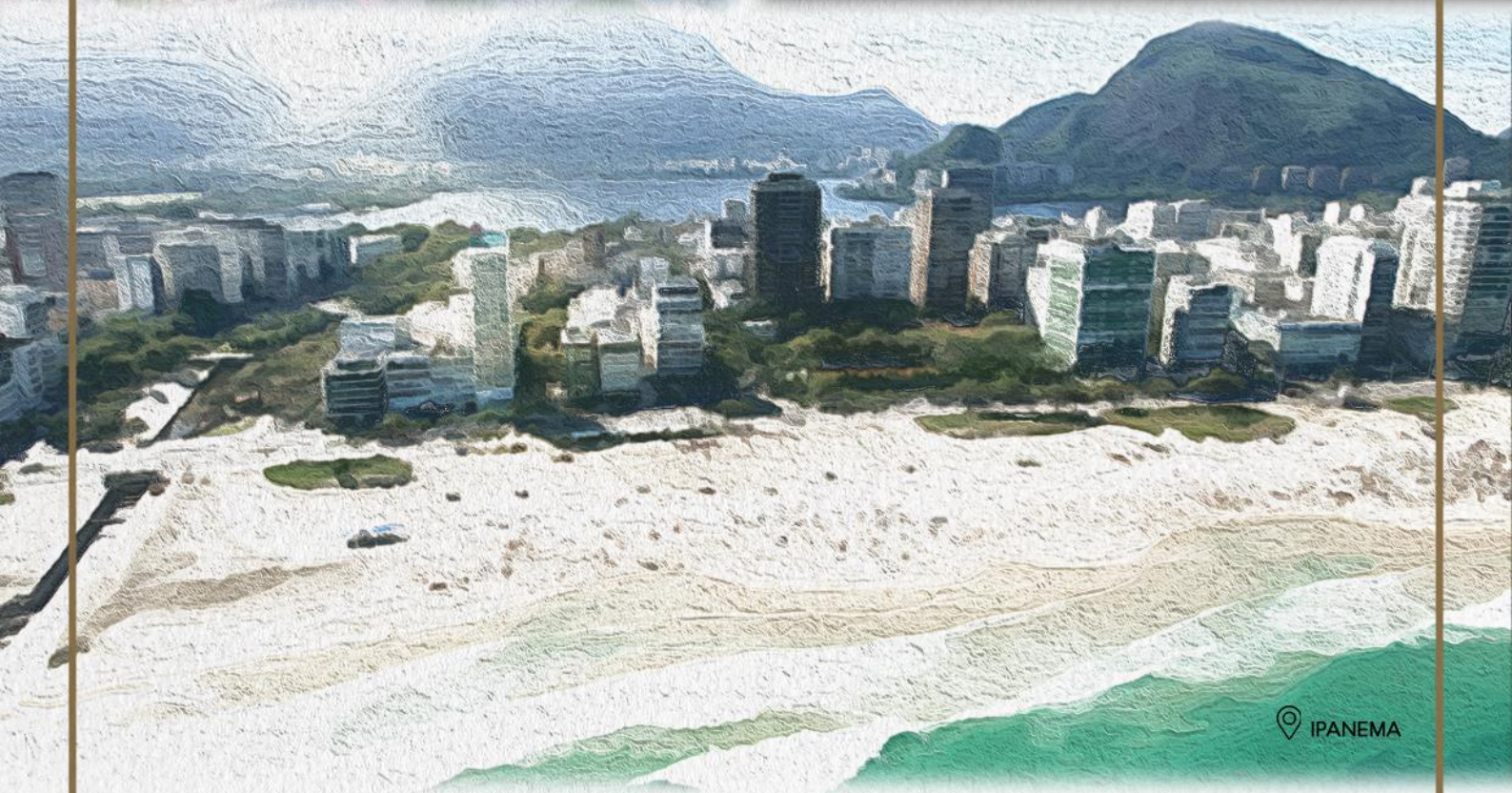
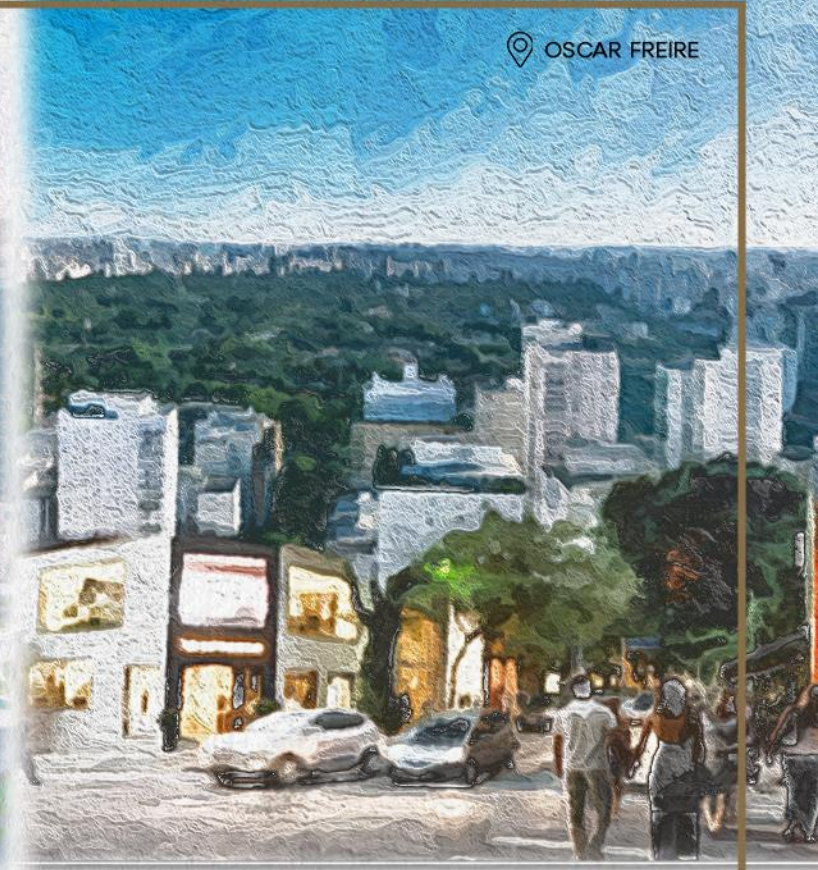
**DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022</b>
7.01	Receitas	597.864	474.415
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	586.899	478.016
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	10.965	-3.601
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-517.132	-347.177
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-435.058	-301.314
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-82.072	-45.863
7.02.04	Outros	-2	0
7.02.04.01	Resultado Operação Descontinuada	-2	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	80.732	127.238
7.04	Retenções	-13.921	-15.842
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-13.921	-15.842
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	66.811	111.396
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	73.657	27.689
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	3.894	-1.914
7.06.02	Receitas Financeiras	69.763	29.603
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	140.468	139.085
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	140.468	139.085
7.08.01	Pessoal	47.653	33.798
7.08.01.01	Remuneração Direta	47.653	33.798
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	46.864	42.380
7.08.02.01	Federais	46.864	42.380
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	170.938	93.033
7.08.03.01	Juros	169.124	92.206
7.08.03.02	Aluguéis	1.814	827
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-124.987	-30.126
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-124.985	-30.126
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-2	0



 **Comentário do Desempenho**

 OSCAR FREIRE



 IPANEMA



Release de  
Resultados 2T23



## Comentário do Desempenho

**Gafisa** registra forte performance de **vendas brutas** e atinge **R\$617 milhões** no **1S23**, volume recorde nos últimos 5 anos.

Foco na redução do estoque de médio padrão e os próximos lançamentos consolidam a estratégia da companhia no alto padrão.

# Destques

## DESTAQUES GAFISA

2º Trimestre 2023

### Venda Bruta

R\$315 MM  
2T23

+11% 1S23/1S22



### Estoque

Redução de

18% a/a

### VSO

20%  
1S23

+0,7 p.p a/a

### Receita Líquida

R\$577 MM  
1S23

+26% S/S



## Comentário do Desempenho

# Próximos Lançamentos

A estratégia de consolidação no segmento de alto padrão foi iniciada há alguns anos por meio de aquisições em regiões nobres nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro.

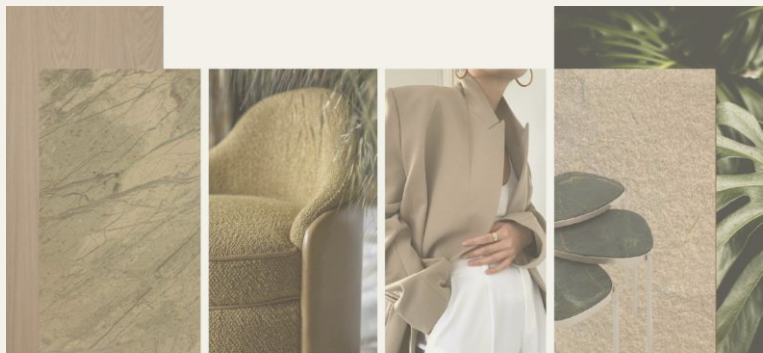
Em São Paulo, no bairro do Itaim Bibi, a Gafisa adquiriu **dois terrenos** de esquina, um localizado na **Rua Bandeira Paulista** e outro na **Rua Dr. Renato Paes de Barros**.

O trabalho estratégico na formação das áreas possibilitou a criação de duas “ilhas” em ruas emblemáticas, próximas a Faria Lima.

No coração do bairro Jardins, na rua mais icônica da cidade, a Gafisa concluiu uma disputada aquisição na Rua Oscar Freire, no cruzamento com a Rua da Consolação.

A estratégia de combinar áreas para criar um espaço em uma das ruas de moda mais famosas do mundo foi planejada de maneira minuciosa. O objetivo é elevar o prestígio do endereço, por meio de um projeto que incorpora todos os elementos de luxo, buscando criar um verdadeiro landmark para a cidade.

As unidades residenciais desse projeto oferecerão vistas panorâmicas para o Jardim América e Europa, com o pôr do sol no horizonte, proporcionando uma moldura espetacular.





## Comentário do Desempenho

# Próximos Lançamentos

Com o intuito de homenagear cada localização, a Gafisa está desenvolvendo projetos surpreendentes e internacionais.

O foco no design e na arquitetura valoriza a artesanania e os detalhes, enquanto a disponibilização de serviços de luxo proporciona uma experiência excepcional.

No Rio de Janeiro, onde já possuímos quatro projetos de frente para o mar, realizamos uma aquisição singular na **Avenida Vieira Souto**, com uma vista panorâmica de 360 graus para as praias de Ipanema e **Leblon** e para a **Lagoa Rodrigo de Freitas**.

Esse projeto deixará uma marca permanente na orla, tornando-se um novo ponto de referência em arquitetura e serviços de padrão 6 estrelas.

O desafio de incorporar à altura da praia mais famosa do mundo é grande, por isso mesmo, irresistível. Criar uma referência mundial de luxo no Rio, com ambientes amplos, todos com vistas, é de tirar o fôlego. O novo empreendimento não será só mais um lugar em Ipanema, será como um oásis para mergulhar na alma carioca.

Localização privilegiada e projetos únicos formam uma combinação que posiciona a Gafisa de maneira diferenciada no segmento de alto padrão.



## Comentário do Desempenho

Sheyla Resende  
CEO

# MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Encerramos o segundo trimestre de 2023 com foco no desempenho operacional e consolidação da nossa atuação no segmento de alto padrão

As vendas brutas atingiram R\$315 milhões, crescimento de 2% em comparação com o 2T22. No semestre, atingimos R\$617 milhões, crescimento de 11% em relação ao 1S22 e volume recorde de vendas nos últimos cinco anos.

As vendas líquidas somaram R\$253 milhões no 2T23. No semestre, as vendas líquidas totalizaram R\$539 milhões, representando um crescimento de 4% em comparação com o mesmo período do ano anterior. A velocidade de vendas (VSO) foi de 11% no trimestre e 20% no semestre.

Com a forte performance de vendas, o estoque apresentou redução de 18% em comparação ao mesmo trimestre do ano anterior, totalizando R\$2 bilhões.

A receita líquida registrou R\$284 milhões no trimestre, elevação de 8% em comparação com o 2T22, e R\$ 577 milhões no semestre, elevação de 26% em comparação com o 1S22, consolidando o novo tamanho da Companhia.

A estratégia da Companhia de posicionamento no alto padrão passa pela redução de estoque no segmento de médio padrão, com impacto na margem bruta. Adicionalmente, o desempenho financeiro da Companhia foi impactado pelo aumento das despesas financeiras. Com a perspectiva de um cenário macroeconômico convergindo de forma positiva para o setor e para o país, a Companhia entende estar bem posicionada e preparada para alcançar sólidos resultados financeiros e operacionais.

Os próximos lançamentos estão localizados nos endereços mais nobres das cidades de São Paulo e Rio de Janeiro. Esse portfólio representa um *turning point* para a Gafisa e um marco para o mercado imobiliário.

Fortalecemos nosso modelo de negócio adotando as melhores práticas ESG e estimulando a inovação contínua, sintetizados no relatório GRI divulgado no trimestre.

Agradecemos a confiança de nossos investidores e colaboradores e seguimos engajados em continuar escrevendo juntos uma história de sucesso.



## Comentário do Desempenho

## Destaques

2º Trimestre 2023

**São Paulo, 14 de agosto de 2023** – Gafisa S.A. (B3: GFSA3), uma das principais incorporadoras de alta renda do Brasil, anuncia hoje os resultados operacionais e financeiros do segundo trimestre de 2023. As informações operacionais e financeiras da Gafisa, exceto onde indicado de outra forma, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais (R\$), preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil (“BR GAAP”) e as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Desempenho Operacional	2T23	2T22	A/A (%)	1T23	T/T (%)	1S23	1S22	S/S (%)
Vendas Brutas	315.130	308.647	2,10%	301.532	4,51%	616.661	555.850	10,94%
Distratos	(61.709)	(24.179)	155,21%	(16.453)	275,05%	(78.162)	(37.919)	106,13%
Vendas Contratadas	253.421	284.467	-10,91%	285.078	-11,10%	538.499	517.931	3,97%
VSO (%)	11,07%	10,32%	0,70 p.p	11,40%	-0,3 p.p	20,20%	19,20%	1,0 p.p
VGV Entregue	64.367	346.741	-81,44%	161.000	-60,02%	225.367	346.741	-35,00%
Estoque	2.034.918	2.472.549	-17,70%	2.214.869	-8,12%	-	-	-
São Paulo	1.343.427	1.916.317	-29,90%	1.537.777	-12,64%	-	-	-
Rio de Janeiro	630.937	508.352	24,11%	612.211	3,06%	-	-	-
Outros	60.554	47.880	26,47%	64.881	-6,67%	-	-	-

Desempenho Financeiro	2T23	1T23	T/T (%)	2T22	A/A (%)	1S23	1S22	S/S (%)
Receita Líquida	284.232	292.506	-2,83%	263.272	7,96%	576.738	458.570	25,77%
Lucro Bruto	18.653	30.058	-37,94%	43.211	-56,83%	48.711	103.807	-53,08%
Margem Bruta	6,56%	10,28%	-371 bps	16,4%	-985 bps	8,45%	22,64%	-1419 bps
Margem Bruta Ajustada	21,93%	27,12%	-519 bps	26,4%	-449 bps	24,57%	28,55%	-398 bps
Resultado Líquido	(90.963)	(34.022)	167,37%	(30.241)	200,79%	(124.985)	(30.126)	314,87%
Receitas a Apropriar	645.283	663.770	-2,79%	410.845	57,06%	645.283	410.845	57,06%
Margem a apropriar - REF	25,67%	32,62%	-695 bps	31,8%	-611 bps	25,67%	31,78%	-611 bps
Dívida Líquida	1.240.470	1.144.843	8,35%	1.008.852	22,96%	1.240.470	1.008.852	22,96%
Caixa e Disponibilidades	422.475	500.076	-15,52%	530.117	-20,31%	422.475	530.117	-20,31%
Patrimônio Líquido + Minorit.	1.777.375	1.783.263	-0,33%	1.786.964	-0,54%	1.777.375	1.786.964	-0,54%
(Dívida Líq.)/ (PL + Minorit.)	69,79%	64,20%	559 bps	56,46%	1334 bps	69,79%	56,46%	1334 bps



## Comentário do Desempenho



# Desempenho Operacional

Destaques do 1S23 comparado ao 1S22.

**+11%**

VENDAS BRUTAS

**-18%**

Estoque

**+4%**

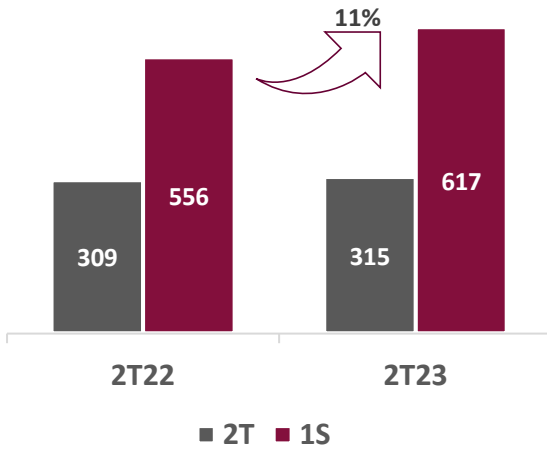
VENDAS LÍQUIDAS

Comentário do Desempenho

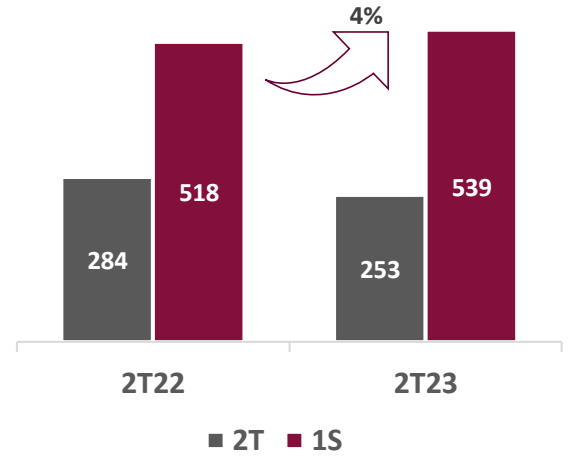


Vendas

Vendas Brutas  
(R\$ milhões)

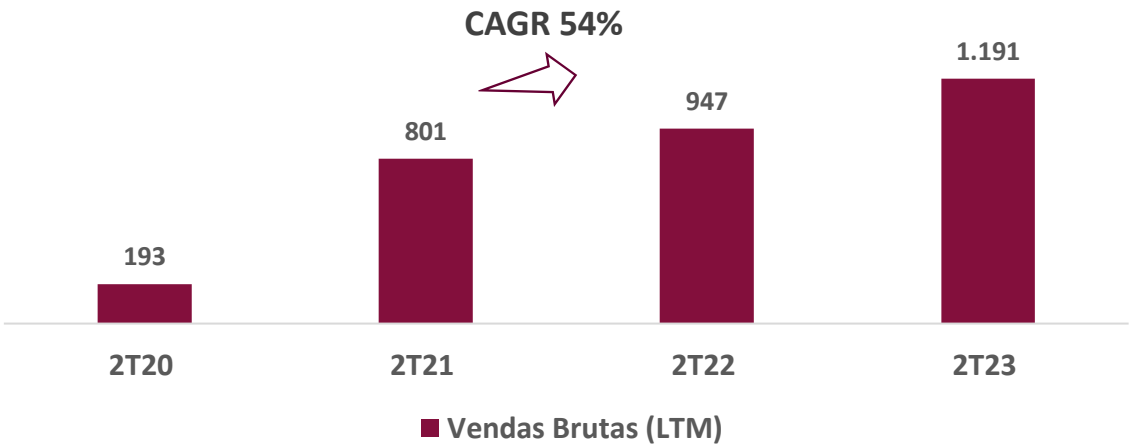


Vendas Líquidas  
(R\$ milhões)

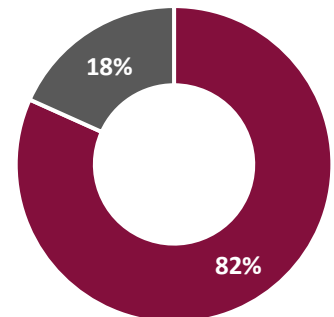
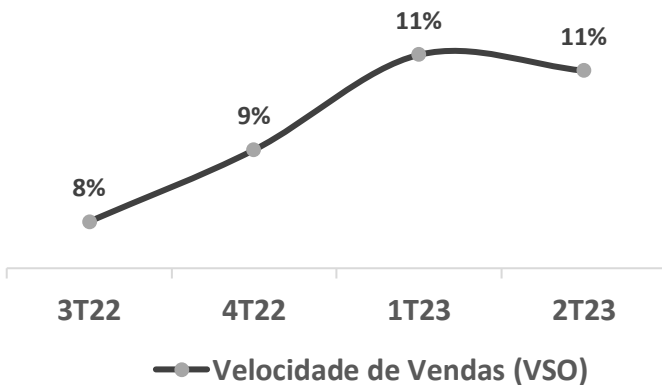


Sólida performance de vendas nos últimos 12 meses<sup>1</sup>

(R\$ milhões)



VSO e Breakdown de Vendas Líquidas



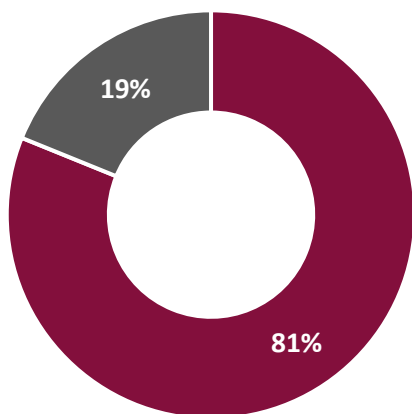
■ Alto/Médio Alto ■ Médio

Comentário do Desempenho



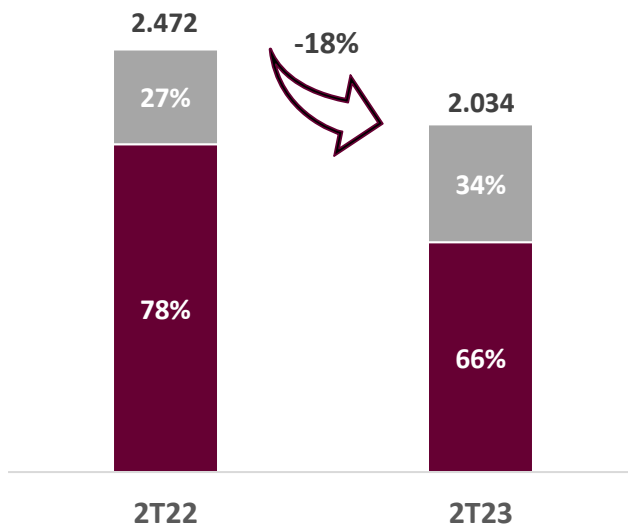
# Estoque

Estoque por segmento



■ Alto/Médio Alto ■ Médio

Estoque por Região



■ São Paulo ■ Rio de Janeiro



# Entregas

No 2º trimestre de 2023 concluímos a entrega do empreendimento Parque Ecoville - Barigui, descrito abaixo:

- Conclusão da Obra: 2T23
- Unidades: 80
- VGV: R\$64 milhões
- Localização: Curitiba

## Comentário do Desempenho



# Desempenho Financeiro

Destaques do 1S23 comparados ao 1S22.

**+26%**

RECEITA LÍQUIDA

**+40%**

EM RECEBÍVEIS

**+57%**

RESULTADO A APROPRIAR

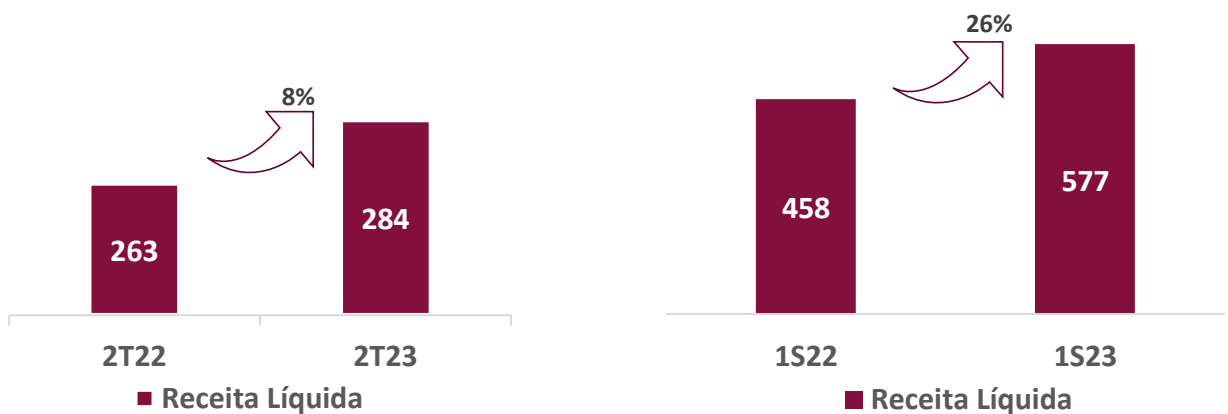
## Comentário do Desempenho



## Desempenho Financeiro

## Receitas

Evolução da Receita Líquida (R\$ milhões)



## Lucro e Margem Bruta

	2T23	1T23	T/T (%)	2T22	A/A (%)
Receita Líquida	284.232	292.506	-2,8%	263.272	8,0%
Lucro Bruto	18.653	30.058	-37,9%	43.211	-56,8%
Margem Bruta	6,6%	10,3%	-374 bps	16,4%	-985 bps
(-) Custos Financeiros	(43.692)	(49.277)	-11,3%	(27.114)	61,1%
Lucro Bruto Ajustado	62.345	79.335	-21,4%	70.325	-11,3%
Margem Bruta Ajustada	21,9%	27,1%	-519 bps	26,7%	-478 bps

## Despesas

	2T23	1T23	T/T (%)	2T22	A/A (%)
Despesas com Vendas	(12.374)	(9.921)	57,8%	(7.840)	57,8%
Despesas Gerais e Administrativas	(29.428)	(33.590)	-13,0%	(33.806)	-13,0%
<b>DVGA</b>	<b>(41.802)</b>	<b>(43.511)</b>	<b>-3,9%</b>	<b>(41.646)</b>	<b>0,4%</b>
<b>DVGA / Receita Líquida</b>	<b>14,7%</b>	<b>14,9%</b>	<b>-17 bps</b>	<b>15,8%</b>	<b>-111 bps</b>



## Comentário do Desempenho



## Desempenho Financeiro

## Resultado Líquido

	2T23	1T23	T/T (%)	2T22	A/A (%)
Receita Líquida	284.232	292.506	-2,8%	263.272	8,0%
Resultado Bruto	18.653	30.058	-37,9%	43.211	-56,8%
Margem Bruta	6,6%	10,3%	-371 bps	16,4%	-985 bps
(-) Custo Financeiro	(43.692)	(49.277)	-11,3%	(27.114)	61,1%
Resultado Bruto Ajustado*	62.345	79.335	-21,4%	70.325	-11,3%
Margem Bruta Ajustada*	21,9%	27,1%	-519 bps	26,7%	-478 bps
EBITDA Ajustado	30.860	36.839	-16,2%	27.571	11,9%
Margem EBITDA Ajustada	10,9%	12,6%	-174 bps	10,5%	38 bps
Resultado Líquido	(90.963)	(34.022)	-167,4%	(30.241)	200,8%
( - ) Desp c/ Demandas Judiciais	(24.066)	(22.476)	7,1%	(5.514)	336,5%
Resultado Líq. Ajustado	(66.897)	(11.546)	479,4%	(24.727)	170,5%

\* Recorrente

## EBITDA e EBITDA Ajustado

	2T23	1T23	T/T (%)	2T22	A/A (%)
Resultado líquido ajustado	(90.965)	(34.022)	167,4%	30.241	200,8%
(+) Resultado Financeiro	44.271	(26.416)	-267,6%	8.904	397,2%
(+) IR / CSLL	2.126	19.582	-89,1%	9.799	-78,3%
(+) Depreciação e Amortização	7.676	6.245	22,9%	7.057	8,8%
<b>EBITDA</b>	<b>(36.892)</b>	<b>(34.611)</b>	<b>6,6%</b>	<b>21.887</b>	<b>-268,6%</b>
(+) Capitalização de Juros	43.692	49.277	-11,3%	26.368	65,7%
(+) Desp. com Plano de Opções de	-	(301)	-97,2%	159	-105,3%
(+) Participação dos Minoritários	-	(2)	-100,0%	11	-100,0%
(+) Despesas com demandas judiciais	24.066	22.476	7,1%	5.514	336,5%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>30.860</b>	<b>(36.839)</b>	<b>-183,8%</b>	<b>27.571</b>	<b>11,9%</b>

## Comentário do Desempenho



## Desempenho Financeiro

## Receitas e Resultados a Apropriar

	2T23	1T23	T/T (%)	2T22	A/A (%)
Receitas a Apropriar	645.283	663.770	-2,8%	410.845	57,1%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar	(479.622)	(447.224)	7,2%	(280.264)	71,1%
Resultado a Apropriar	165.661	216.546	-23,5%	130.581	26,9%
Margem a Apropriar	25,7%	32,6%	-695 bps	31,8%	-611 bps

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

## Recebíveis (R\$ mil)

	2T23	1T23	T/T (%)	2T22	A/A (%)
Recebíveis de Incorp. - A Apropriar	645.283	663.770	-2,8%	410.845	57,1%
Recebíveis PoC - CP (Balanço) (1)	729.542	714.668	2,1%	559.685	30,3%
Recebíveis PoC - LP (Balanço) (2)	103.960	86.889	19,6%	86.670	19,9%
<b>Total</b>	<b>1.478.785</b>	<b>1.465.327</b>	<b>0,9%</b>	<b>1.057.200</b>	<b>39,9%</b>

Nota: PoC – Método do Percentual de Conclusão | Recebíveis de incorporação – contabiliza os recebíveis ainda não reconhecidos pelo método PoC e BRGAAP | Recebíveis PoC – contabiliza recebíveis já reconhecidos pelo método PoC e BRGAAP.

## Cronograma de Recebíveis (R\$ mil)

	Total	2023	2024	2025	2026	2027 em diante
Recebíveis a Apropriar	645.284	187.306	259.593	157.488	39.990	907
Recebíveis PoC	833.502	723.320	55.830	30.264	16.489	7.599
<b>Total</b>	<b>1.478.786</b>	<b>910.626</b>	<b>315.423</b>	<b>187.752</b>	<b>56.479</b>	<b>8.506</b>



## Comentário do Desempenho



## Desempenho Financeiro

## Geração de Caixa

	2T23	1T23	T/T (%)	2T22	A/A (%)
Disponibilidades <sup>1</sup>	422.475	500.076	-15,5%	873.537	-51,6%
Varição das Disponibilidades (1)	(77.601)	(32.054)	142,1%	(135.890)	-42,9%
Dívida Total	1.662.945	1.644.919	1,1%	1.538.969	8,1%
Var. da Dívida Total (2)	18.027	(81.973)	-122,0%	150.604	-88,0%
Aumento de Capital (3)	85.064	44.079	93,0%	-	-
Geração de Caixa no Período (1) - (2) - (3)	(180.692)	5.840	-3193,9%	(286.494)	-36,9%

<sup>1</sup> Caixa e equivalente de caixa + títulos e valores mobiliários alocados no longo prazo

## Caixa e Dívida

	2T23	1T23	T/T (%)	2T22	A/A (%)
Sistema Financeiro de Habitação - SFH	348.820	336.694	3,60%	281.228	24,03%
Sistema Financeiro Imobiliário - SFI	45.331	44.134	2,71%	50.732	-10,65%
Debêntures <sup>1</sup>	177.754	124.072	43,27%	1.684	-
CCB, CRI e Nota de Crédito	988.244	920.227	7,39%	958.367	3,12%
<b>Subtotal de Dívidas de Projetos (A)</b>	<b>1.560.149</b>	<b>1.425.127</b>	<b>9,47%</b>	<b>1.292.011</b>	<b>20,75%</b>
Debêntures	33.405	41.127	-18,78%	33.405	0,00%
Outras Operações	69.391	204.882	-66,13%	33.303	108,36%
<b>Subtotal de Dívidas de Capital de Giro (B)</b>	<b>102.796</b>	<b>246.009</b>	<b>-58,21%</b>	<b>50.683</b>	<b>102,82%</b>
<b>Dívida Total (A)+(B) = (C)</b>	<b>1.662.945</b>	<b>1.644.919</b>	<b>1,10%</b>	<b>1.538.969</b>	<b>8,06%</b>
Caixa e Disponibilidades <sup>1</sup> (D)	422.475	500.076	-15,52%	530.117	-20,31%
<b>Dívida Líquida (C)-(D) = (E)</b>	<b>1.240.470</b>	<b>1.144.843</b>	<b>8,35%</b>	<b>1.008.852</b>	<b>22,96%</b>
Patrimônio Líquido + Minoritários (F)	1.777.375	1.783.263	-0,33%	1.786.964	-0,54%
(Dívida Líq)/(PL) (E)/(F) = (G)	69,79%	64,20%	559 bps	56,46%	1334 bps

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



## Comentário do Desempenho



## Desempenho Financeiro

### Natureza e Vencimento da Dívida

	Total	Até Dez/23	Até Dez/24	Até Dez/25	Até Jan/26	Após Jan/27
Sistema Financeiro de Habitação - SFH	348.820	310.825	23.361	14.634	-	-
Sistema Financeiro Imobiliário - SFI	45.331	3.626	7.253	34.452	-	-
Debêntures	177.754	124.072	1.399	1.684	2.084	48.515
CCB e CRI	988.244	114.580	231.149	569.479	1.381	71.656
<b>Subtotal de Dívidas de Projetos (A)</b>	<b>1.560.149</b>	<b>553.104</b>	<b>263.162</b>	<b>620.249</b>	<b>3.464</b>	<b>120.170</b>
Debêntures	33.405	4.340	1.228	2.456	25.381	-
Outras Operações	69.391	69.391	-	-	-	-
<b>Subtotal de Dívidas de Capital de Giro (B)</b>	<b>102.796</b>	<b>73.731</b>	<b>1.228</b>	<b>2.456</b>	<b>25.381</b>	<b>-</b>
<b>Dívida Total (A)+(B)+(C) = (D)</b>	<b>1.662.945</b>	<b>626.834</b>	<b>264.390</b>	<b>622.705</b>	<b>28.845</b>	<b>120.170</b>
% Vencimento Total por Período	100,0%	37,7%	15,9%	37,4%	1,7%	7,2%
Vencimento de Dívida de Projeto como % da Dívida Total (A)/(D)	93,8%	88,2%	99,5%	99,6%	12,0%	100,0%



## Comentário do Desempenho



## Demonstração dos Resultados

### Demonstração dos Resultados Consolidada

DRE	2T23	1T23	T/T (%)	2T22	A/A (%)	1S23	1S22	S/S (%)
(R\$ '000)								
<b>Receita Líquida</b>	<b>284.232</b>	<b>292.506</b>	<b>-2,8%</b>	<b>263.272</b>	<b>8,0%</b>	<b>576.738</b>	<b>458.570</b>	<b>25,8%</b>
<b>Custos Operacionais</b>	<b>(265.579)</b>	<b>(262.448)</b>	<b>1,2%</b>	<b>(220.061)</b>	<b>20,7%</b>	<b>(528.027)</b>	<b>(354.763)</b>	<b>48,8%</b>
<b>Resultado Bruto</b>	<b>18.653</b>	<b>30.058</b>	<b>-37,9%</b>	<b>43.211</b>	<b>-56,8%</b>	<b>48.711</b>	<b>103.807</b>	<b>-53,1%</b>
Margem Bruta	6,6%	10,3%	-0,4 bps	16,4%	-0,6 bps	8,4%	22,6%	-0,6 bps
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(63.219)</b>	<b>(70.916)</b>	<b>-10,9%</b>	<b>(54.739)</b>	<b>15,5%</b>	<b>(134.135)</b>	<b>(105.703)</b>	<b>26,9%</b>
Despesas com Vendas	(12.374)	(9.921)	24,7%	(7.840)	57,8%	(22.295)	(25.151)	-11,4%
Desp. Gerais e Administrativas	(29.428)	(33.590)	-12,4%	(33.806)	-13,0%	(63.018)	(52.582)	19,8%
Outras Desp. e Rec. Operacionais	(12.286)	(26.509)	-53,7%	(3.300)	272,3%	(38.795)	(10.214)	279,8%
Depreciação e Amortização	(7.676)	(6.245)	22,9%	(7.057)	8,8%	(13.921)	(15.842)	-12,1%
Equivalência Patrimonial	(1.455)	5.349	-127,2%	(2.736)	-46,8%	3.894	(1.914)	-303,4%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>(44.566)</b>	<b>(40.858)</b>	<b>9,1%</b>	<b>(11.528)</b>	<b>286,6%</b>	<b>(85.424)</b>	<b>(1.896)</b>	<b>4405,5%</b>
Receita Financeira	(8.738)	67.036	-113,0%	9.155	-195,4%	58.298	29.603	96,9%
Despesa Financeira	(35.533)	(40.620)	-12,5%	(18.059)	96,8%	(76.153)	(38.757)	96,5%
<b>Res. Líq. Antes de IR &amp; CSLL</b>	<b>(88.837)</b>	<b>(14.442)</b>	<b>515,1%</b>	<b>(20.432)</b>	<b>334,8%</b>	<b>(103.279)</b>	<b>(11.050)</b>	<b>834,7%</b>
IR & CSLL	(5.575)	(5.920)	-5,8%	(5.147)	8,3%	(11.495)	(9.610)	19,6%
IR & CSLL Diferidos	3.449	(13.662)	-125,2%	(4.652)	-174,1%	(10.213)	(9.452)	8,1%
<b>Res. Líquido Após IR &amp; CSLL</b>	<b>(90.963)</b>	<b>(34.024)</b>	<b>167,3%</b>	<b>(30.230)</b>	<b>200,9%</b>	<b>(124.987)</b>	<b>(30.112)</b>	<b>315,1%</b>
Resultado Líquido das Op. Cont.	(90.963)	(34.024)	167,3%	(30.230)	200,9%	(124.985)	(30.112)	315,1%
Participações Minoritárias	-	(2)	-100,0%	11	-100,0%	(2)	14	-114,3%
<b>Resultado Líquido</b>	<b>(90.963)</b>	<b>(34.022)</b>	<b>167,4%</b>	<b>(30.241)</b>	<b>200,8%</b>	<b>(124.987)</b>	<b>(30.126)</b>	<b>314,9%</b>
Margem Líquida	-32,0%	-11,6%	175,1%	-11,5%	178,6%	-21,7%	-6,6%	229,9%

## Comentário do Desempenho



## Balço Patrimonial

## Balço Patrimonial Consolidado

Balço Patrimonial	2T23	1T23	T/T (%)	2T22	A/A (%)
(R\$ '000)					
<b>Ativo Circulante</b>					
Caixa e Equivalentes de Caixa	11.042	15.090	-26,8%	98.045	-88,7%
Títulos e Valores Mobiliários	317.589	409.968	-22,5%	432.072	-26,5%
Recebíveis de Clientes	729.542	714.668	2,1%	559.685	30,3%
Imóveis a Comercializar	2.503.777	2.345.436	6,8%	1.947.494	28,6%
Outras Contas a Receber	302.417	286.721	5,5%	269.671	12,1%
Despesas Antecipadas e Outras	5.324	1.782	198,8%	1.900	180,2%
Terrenos Destinado a Venda	7.052	7.052	0,0%	66.400	-89,4%
<b>Sub Total</b>	<b>3.876.743</b>	<b>3.780.717</b>	<b>2,5%</b>	<b>3.375.267</b>	<b>14,9%</b>
<b>Ativo Não-Circulante</b>					
Títulos e Valores Mobiliários	93.844	75.018	25,1%	343.420	-72,7%
Recebíveis de Clientes	103.960	86.889	19,6%	86.670	19,9%
Imóveis a Comercializar	385.887	383.797	0,5%	612.367	-37,0%
Outros	340.122	356.746	-4,7%	167.906	102,6%
<b>Sub Total</b>	<b>923.813</b>	<b>902.450</b>	<b>2,4%</b>	<b>1.210.363</b>	<b>-23,7%</b>
Intangível e Imobilizado	212.934	213.628	-0,3%	201.262	5,8%
Investimentos	451.890	475.717	-5,0%	388.912	16,2%
<b>Ativo Total</b>	<b>5.465.380</b>	<b>5.372.512</b>	<b>1,7%</b>	<b>5.175.804</b>	<b>5,6%</b>
<b>Passivo Circulante</b>					
Empréstimos e Financiamentos	543.998	479.064	13,6%	405.060	0,0%
Debêntures	134.213	213.593	-37,2%	116.815	-66,9%
Obrig. com Terrenos, Adiant. de Clientes incorporação e permuta	225.604	339.896	-33,6%	335.790	0,0%
Fornecedores e Materiais	48.210	41.717	15,6%	77.720	0,0%
Obrigações Trabalhistas	12.620	7.771	62,4%	24.235	-83,8%
Impostos e Contribuições	64.372	69.175	-6,9%	82.320	-21,8%
Provisão para Contingências	131.304	100.528	30,6%	100.126	31,1%
Outros	510.788	549.598	-7,1%	370.520	37,9%
<b>Sub Total</b>	<b>1.671.109</b>	<b>1.801.342</b>	<b>-7,2%</b>	<b>1.512.586</b>	<b>10,5%</b>
<b>Passivo Não-Circulante</b>					
Empréstimos e Financiamentos	907.790	866.595	4,8%	571.821	0,0%
Debêntures	370.486	350.335	5,8%	692.652	-35,2%
Obrig. com Terrenos, Adiant. de Clientes incorporação e permuta	298.080	136.777	117,9%	143.772	107,3%
Impostos Diferidos	101.862	106.345	-4,2%	96.402	5,7%
Provisão para Contingências	109.613	139.141	-21,2%	149.320	-26,6%
Outros	228.181	187.635	21,6%	213.444	6,9%
Passivo com Partes Relacionadas	882	1.079	-18,3%	8.843	-90,0%
<b>Sub Total</b>	<b>2.016.894</b>	<b>1.787.907</b>	<b>12,8%</b>	<b>1.876.254</b>	<b>7,5%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>					
<b>Patrimônio Líquido</b>	1.776.574	1.782.467	-0,3%	1.786.156	-0,5%
Participação dos Minoritários	801	796	0,6%	808	-0,9%
<b>Sub Total</b>	<b>1.777.375</b>	<b>1.783.263</b>	<b>-0,3%</b>	<b>1.786.964</b>	<b>-0,5%</b>
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>5.465.380</b>	<b>5.372.512</b>	<b>1,7%</b>	<b>5.175.804</b>	<b>5,6%</b>

## Comentário do Desempenho



## Fluxo de Caixa

## Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa	2T23	1T23	T/T (%)	2T22	A/A (%)
(R\$ '000)					
<b>Lucro Líquido (Prejuízo) antes dos impostos</b>	<b>(88.838)</b>	<b>(14.442)</b>	<b>515,1%</b>	<b>(20.433)</b>	<b>334,8%</b>
Depreciações e Amortizações	7.676	6.245	22,9%	7.057	8,8%
Impairment	(3.237)	(10.559)	-69,3%	(33.404)	-90,3%
Despesas com plano de opções	8	301	-97,3%	158	-94,9%
Juros e taxas não realizados, líquido	30.647	97.294	-68,5%	45.794	-33,1%
Equivalência Patrimonial	1.455	(5.349)	-127,2%	2.736	-46,8%
Provisão de garantia	2.018	(8.680)	-123,2%	(183)	-1202,7%
Provisão por contingências	24.066	22.476	7,1%	5.514	336,5%
Provisão para distribuição de lucros	-	-	-	(3.338)	-100,0%
Provisão (reversão) para devedores duvidosos	(12.737)	1.772	-818,8%	1.076	-1283,7%
Provisão multa por atraso de obra	(3.973)	(1.125)	253,2%	1.742	-328,1%
Clientes	(163.450)	(55.449)	194,8%	(88.542)	84,6%
Imóveis a venda	(157.194)	198.440	-179,2%	(255.821)	-38,6%
Outros recebíveis	36.532	(225.973)	-116,2%	(50.404)	-172,5%
Despesas de vendas diferidas e Despesas antecipadas	790	74	967,6%	26	2938,5%
Obrigações por aquisição de imóveis	47.011	(105.608)	-144,5%	70.574	-33,4%
Impostos e contribuições	(4.803)	(4.072)	18,0%	4.058	-218,4%
Fornecedores	6.112	35.217	-82,6%	24.469	-75,0%
Folha de pagamento, encargos e provisão para bônus	4.847	33	14587,9%	3.829	26,6%
Outras contas a pagar	(56.442)	6.875	-921,0%	204.185	-127,6%
Operações com partes relacionadas	29.630	22.065	34,3%	(81.793)	-136,2%
Impostos Pagos	(5.626)	(5.869)	-4,1%	(14.599)	-61,5%
<b>Caixa Utilizado em Atividades Operacionais</b>	<b>(305.508)</b>	<b>(46.334)</b>	<b>559,4%</b>	<b>(177.299)</b>	<b>72,3%</b>
Aquisição de propriedades e equipamentos	(11.314)	(2.455)	360,9%	(5.485)	106,3%
Resgate de títulos e valores mobiliários, cauções e créditos	503.233	388.471	29,5%	397.005	26,8%
Aplicação de títulos, valores mobiliários e créditos restritos	(290.459)	(337.122)	-13,8%	(292.778)	-0,8%
<b>Caixa utilizado em atividades de investimento</b>	<b>201.460</b>	<b>48.894</b>	<b>312,0%</b>	<b>98.742</b>	<b>104,0%</b>
Aumento empréstimos e financiamentos	348.271	(79.715)	-536,9%	126.459	175,4%
Amortização de empréstimo e financiamento	(332.018)	25.161	-1419,6%	(21.585)	1438,2%
Operações de mútuo	(1.317)	-	-	9.858	-113,4%
Aumento de capital	85.064	44.079	93,0%	-	-
<b>Caixa gerado por atividades de financiamento</b>	<b>100.000</b>	<b>(10.475)</b>	<b>-1054,7%</b>	<b>114.732</b>	<b>-12,8%</b>
Acréscimo (decréscimo) líquido em Caixa e Equivalentes de Caixa	(4.048)	(7.915)	-48,9%	36.175	-111,2%
No início do período	15.090	23.005	-34,4%	61.870	-75,6%
No fim do período	11.042	15.090	-26,8%	98.044	-88,7%
<b>Acréscimo (decréscimo) líquido em Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>(4.048)</b>	<b>(7.915)</b>	<b>-48,9%</b>	<b>36.175</b>	<b>-111,2%</b>



## Comentário do Desempenho



# VÍDEOCONFERÊNCIA 2T23 15 DE AGOSTO DE 2023

### EM PORTUGUÊS

14:00 horário de Brasília

[clique aqui](#)

### EM INGLÊS

13:00 horário de Nova Iorque  
(Tradução simultânea)

[clique aqui](#)

### Contatos RI:

E-mail: [ri@gafisa.com.br](mailto:ri@gafisa.com.br)

RI Website: [RI Gafisa](#)

## Comentário do Desempenho



## Notas Explicativas Gafisa S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais  
30 de junho 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 131, 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 (antiga BM&FBovespa), 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 a SEC são cessadas.

#### 1.1 Aquisição 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). O ativo adquirido está em linha com a atual estratégia da Companhia de concentrar seus lançamentos futuros nos segmentos de alto padrão.

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

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

Em 14 de agosto de 2023, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

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

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

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

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

## Notas Explicativas Gafisa S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação  
30 de junho de 2023  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

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

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

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

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

##### 2.1.1. Informações trimestrais consolidadas

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

As demais explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na Nota 2.1.1 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2022.

Para fins de análise de comparabilidade entre período, as informações trimestrais do período findo em 30 de junho de 2023 contam com a consolidação da Bait Inc, adquirida em setembro 2022, conforme nota 9.2 das demonstrações de 31 de dezembro de 2022.

##### 2.1.2. Moeda funcional e de apresentação

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

##### 2.1.3. Impairment

A Companhia reavaliou as premissas utilizadas para a avaliações de *impairment* feitas em 31 de dezembro 2022 e não identificou divergências significativas de cenário que julgue necessário reavaliar os montantes apurados. Assim sendo a Administração da companhia não realizou complemento de provisões além daqueles registrados em demonstrações de 31 de dezembro de 2022.

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

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

As explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação as divulgações existentes na Nota 3 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2022.



## Notas Explicativas Gafisa S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho 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	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Caixa e bancos (a)	128	-	11.042	23.005
<b>Total caixa e equivalentes a caixa</b> <b>(Nota 19.i.d, 19.ii.a e 19.iii)</b>	<b>128</b>	<b>-</b>	<b>11.042</b>	<b>23.005</b>

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

#### 4.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Fundos de renda fixa (a)	-	138.197	676	173.838
Títulos do governo (LFT/LTN) (b)	18	30.377	18	30.377
Fundo de investimento imobiliário (a)	65.867	9.558	65.867	9.558
Certificado de depósitos bancários (c)	644	635	110.297	71.004
Aplicações financeiras restritas (d)	3.047	-	140.731	152.693
<b>Subtotal títulos e valores mobiliários circulante</b>	<b>69.576</b>	<b>178.767</b>	<b>317.589</b>	<b>437.470</b>
Fundos de investimento não circulante (e)	-	-	93.844	71.655
<b>Total títulos e valores mobiliários (Nota 19.i.d, 19.ii.a e 19.iii)</b>	<b>69.576</b>	<b>178.767</b>	<b>411.433</b>	<b>509.125</b>

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

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

(c) Em 30 de junho 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 período findo em 30 de junho de 2023, a Companhia manteve os seguintes ativos por meio de fundos de investimentos:

i. Suítes Hotel Fasano, operação efetuada por um fundo multimercado.

ii. 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\$1.958 (R\$1.743 em 2022) (Nota 23).

As demais explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na Nota 4 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Clientes de incorporação e venda de imóveis	319.806	201.570	849.504	777.689
( - ) Provisão para perdas esperadas em créditos	(9.745)	(15.357)	(17.931)	(8.875)
( - ) Provisão para distratos	(14.327)	(21.459)	(32.118)	(52.138)
( - ) Ajuste a valor presente	-	-	(21.897)	(15.139)
Clientes de serviços e construção e outros (a)	242.408	194.481	55.944	46.342
<b>Total contas a receber de incorporação e serviços prestados</b> <b>(Nota 19.i.d e 19.ii.a)</b>	<b>538.142</b>	<b>359.235</b>	<b>833.502</b>	<b>747.879</b>
Circulante	481.387	301.767	729.542	679.546
Não circulante	56.755	57.468	103.960	68.333

(a) Do total apresentado na rubrica na controladora, R\$235.918 refere-se a operação entre empresas controladas do grupo.

## Notas Explicativas Gafisa S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

30 de junho de 2023

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

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

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

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Vencidas:				
Até 90 dias	4.404	6.356	35.857	30.753
De 91 a 180 dias	2.955	5.519	17.460	19.936
Acima de 180 dias	227.553	229.773	114.807	92.740
	<b>234.912</b>	241.648	<b>168.124</b>	143.429
A vencer:				
2023	270.227	107.599	626.834	622.069
2024	22.803	12.642	55.869	22.492
2025	14.034	11.784	30.324	13.239
2026	12.529	21.880	16.573	22.305
2027 em diante	7.709	498	7.724	497
	<b>327.302</b>	154.403	<b>737.324</b>	680.602
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(21.897)	(15.139)
(-) Provisão para perdas esperadas e incorridas em créditos e distratos	(24.072)	(36.816)	(50.049)	(61.013)
	<b>538.142</b>	359.235	<b>833.502</b>	747.879

Durante o período findo em 30 de junho de 2023, a movimentação nas provisões para perdas esperadas em créditos e distratos está sumarizada a seguir:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(36.816)	(61.013)
Adições (Nota 21)	(3.419)	(10.312)
Baixas / Reversões (Notas 21)	16.163	21.276
Saldo em 30 de junho de 2023	(24.072)	(50.049)

As demais explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na Nota 5 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

### 6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Terrenos	241.080	266.499	1.540.812	1.345.742
(-) Provisão para perda na realização de terrenos	(9)	(9)	(9)	(9)
(-) Ajuste a valor presente	(1.017)	(1.818)	(1.186)	(9.927)
Imóveis em construção (Nota 28)	29.170	45.009	888.947	1.114.192
Unidades concluídas	51.095	55.882	454.202	444.123
(-) Provisão para perda na realização de imóveis em construção e unidades concluídas	(7.376)	(8.966)	(21.940)	(35.736)
Provisão para distratos	13.042	21.054	28.838	58.729
<b>Total imóveis a comercializar</b>	<b>325.985</b>	377.651	<b>2.889.664</b>	2.917.114
Circulante	209.799	342.514	2.503.777	2.539.009
Não circulante	116.186	35.137	385.887	378.105

Durante o período findo em 30 de junho de 2023, a movimentação da provisão para perda na realização está sumarizada a seguir:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(8.975)	(35.745)
Reversão (a)	1.590	13.796
Saldo em 30 de junho de 2023	(7.385)	(21.949)

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

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

As demais explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na Nota 6 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

## Notas Explicativas Gafisa S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

30 de junho de 2023

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

### 7. Demais ativos

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Adiantamentos a fornecedores	29.654	28.449	66.799	69.674
Adiantamentos para futuras aquisições (a)	-	-	-	23.742
Créditos a Receber participação venda de Investimento	1.487	65.241	1.487	65.241
Impostos a recuperar (IRRF, PIS, COFINS, entre outros)	13.083	12.758	17.556	16.405
Depósitos judiciais (Nota 15.a)	66.763	71.453	74.864	16.405
Valor sentença arbitral (b)	5.777	5.777	66.391	66.391
Seguros diferidos	3.885	2.112	14.682	3.027
Outros ativos (c)	-	7.553	36.888	30.653
<b>Total demais ativos</b>	<b>120.649</b>	<b>193.343</b>	<b>278.667</b>	<b>291.538</b>
Circulante	53.885	121.892	193.443	251.378
Não circulante	66.764	71.451	84.983	99.971

(a) Variação da rubrica refere-se a aquisições concluídas dentro do período findo em 30 de junho de 2023 (Nota 9.3).

(b) 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	-	-	-	-	-	-
Reversões/ baixas	-	-	-	-	-	-
Saldo em 30 de junho de 2023	12.486	(8.777)	3.709	15.830	(8.778)	7.052

As demais explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na Nota 8 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

## Notas Explicativas

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

### 9. Investimentos

#### 9.1 Investimentos em participações societárias

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

	Participação no capital social - %	Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do período	Controladora				Consolidado							
				30/06/2023	31/12/2022		Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial		Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial					
							30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022				
<b>Controladas</b>																		
Gafisa Propriedades Incorporacao Administracao S/A	- 100%	100%	1.171.028	607.267	563.760	549.570	14.190	19.932	563.760	549.570	14.190	19.932	-	-	-	-	-	-
J040 - Empreendim Imob. Ltda.	- 100%	100%	690.721	421.496	269.224	269.232	(8)	(4)	269.224	269.232	(8)	(4)	-	-	-	-	-	-
Gafisa Rio Servicos Imobiliarios Ltda	(b) 100%	100%	1.082.403	828.291	254.113	263.950	(12.151)	(14.131)	256.146	266.263	(12.151)	(12.384)	-	-	-	-	-	-
Gdu Loteamentos Ltda	- 100%	100%	69.455	1.903	67.552	69.630	(2.079)	736	67.552	69.630	(2.079)	736	-	-	-	-	-	-
Gafisa Spe 104 Empreendimentos Imobiliarior Ltda	- 100%	100%	87.938	20.759	67.178	64.944	2.235	307	67.178	64.944	2.235	307	-	-	-	-	-	-
Nuove - Investimentos E Participacoes S/A	- 100%	100%	128.610	62.167	66.442	61.907	4.535	1.018	66.442	61.907	4.535	1.018	-	-	-	-	-	-
Flor Do Cais Empreendimentos Imobiliarior Ltda	- 100%	100%	236.904	173.434	63.470	9	(2.291)	-	63.470	9	(55)	-	-	-	-	-	-	-
Delfim Moreira Spe - Empreendimento Imobiliario Ltda	- 100%	100%	144.550	91.053	53.497	55.620	(2.123)	7.855	53.497	55.620	(2.123)	7.855	-	-	-	-	-	-
Upcon Spe 29 Empreendimentos Imobiliarior Ltda	- 100%	100%	53.805	1	53.805	53.805	-	-	53.805	53.805	-	-	-	-	-	-	-	-
Novum Direcciones - Investimentos E Participacoes S/A	- 100%	100%	289.616	254.347	35.269	62.677	(27.408)	(6.921)	35.269	62.677	(27.408)	(6.925)	-	-	-	-	-	-
Gafisa Spe 81 Empreendimentos Imobiliarior Ltda	- 100%	100%	49.570	1.404	48.166	48.461	(295)	(6)	48.166	48.461	(295)	(6)	-	-	-	-	-	-
Upcon 33 Empreendimentos Imobiliarior Spe Ltda	- 100%	100%	128.395	88.282	40.113	42.765	(2.652)	(1.812)	40.113	42.765	(2.652)	(1.812)	-	-	-	-	-	-
Upcon Spe 28 Empreendimentos Imobiliarior Ltda	- 100%	100%	44.075	30	44.045	44.046	(1)	-	44.045	44.046	(1)	-	-	-	-	-	-	-
Upcon 34 Empreendimentos Imobiliarior Spe Ltda	- 100%	100%	145.766	105.682	40.083	41.923	(1.839)	2.838	40.083	41.923	(1.839)	2.838	-	-	-	-	-	-
Hugarias Empreendimentos Imobiliarior Ltda	- 100%	100%	91.564	65.729	25.835	33.233	(7.398)	(846)	25.835	33.233	(7.398)	(846)	-	-	-	-	-	-
Gafisa Spe 132 Empreendimentos Imobiliarior Ltda	- 100%	100%	39.738	30.487	30.490	30.490	(3)	(40)	30.487	30.490	(3)	(40)	-	-	-	-	-	-
Plewades Empreendimentos Imobiliarior Ltda	- 100%	100%	67.537	41.896	25.641	27.406	(1.766)	(2.858)	25.641	27.406	(1.766)	(2.858)	-	-	-	-	-	-
Gafisa Spe 137 Empreendimentos Imobiliarior Ltda	- 100%	100%	25.818	168	25.649	25.650	-	(9)	25.649	25.650	-	(9)	-	-	-	-	-	-
Aurigal Empreendimentos Imobiliarior Ltda	- 100%	100%	61.733	38.042	23.690	23.741	(51)	(55)	23.690	23.741	(51)	(9)	-	-	-	-	-	-
Upcon 37 Empreendimentos Imobiliarior Spe Ltda	- 100%	100%	48.169	29.737	18.432	21.867	(3.435)	(1.767)	18.432	21.867	(3.435)	(1.767)	-	-	-	-	-	-
Gafisa Spe 89 Empreendimentos Imobiliarior S/A	- 100%	100%	20.929	985	19.945	19.954	(9)	(25)	19.945	19.954	(9)	(25)	-	-	-	-	-	-
Gafisa Spe 111 Empreendimentos Imobiliarior Ltda	- 100%	100%	18.008	1.791	16.217	16.191	27	(445)	16.217	16.191	27	(445)	-	-	-	-	-	-
Upcon 36 Empreendimentos Imobiliarior Spe Ltda	- 100%	100%	67.753	55.966	11.787	14.669	(2.882)	(3.395)	11.787	14.669	(2.882)	(3.395)	-	-	-	-	-	-
Nunkis Empreendimentos Imobiliarior Ltda	- 100%	100%	47.056	33.516	13.540	13.546	(6)	(194)	13.540	13.546	(6)	(194)	-	-	-	-	-	-
Crucisux Empreendimentos Imobiliarior Ltda	- 100%	100%	60.604	47.540	13.064	13.078	(14)	(137)	13.064	13.078	(14)	(137)	-	-	-	-	-	-
Gafisa Spe 33 Empreendimentos Imobiliarior Ltda	- 100%	100%	17.622	5.007	12.614	13.565	(951)	537	12.614	13.565	(951)	537	-	-	-	-	-	-
Atriax Empreendimentos Imobiliarior Ltda	- 100%	100%	72.681	60.505	12.176	12.259	(83)	(24)	12.176	12.259	(83)	(24)	-	-	-	-	-	-
Upcon 32 Empreendimentos Imobiliarior Spe Ltda	- 100%	100%	58.514	48.713	9.802	9.819	(18)	(17)	9.802	9.819	(18)	(17)	-	-	-	-	-	-
Pamplona Spe Empreendimentos Imobiliarior Ltda	- 100%	100%	42.634	32.074	10.560	5.828	4.732	332	10.560	5.828	4.732	332	-	-	-	-	-	-
Gafisa Spe 134 Empreendimentos Imobiliarior Ltda	- 100%	100%	10.791	1.915	8.877	8.597	281	443	8.877	8.597	280	443	-	-	-	-	-	-
Gafisa 80 Participacoes S/A	- 100%	100%	11.904	3.413	8.491	8.546	(56)	1.581	8.491	8.546	(56)	1.581	-	-	-	-	-	-
Upcon Spe 7 Empreendimentos Imobiliarior S/A	- 100%	100%	29.836	23.817	6.019	8.548	(2.528)	(124)	6.019	8.548	(2.528)	(124)	-	-	-	-	-	-
Upcon Spe 20 Empreendimentos Imobiliarior Ltda	- 100%	100%	54.002	47.622	6.379	8.019	(1.640)	(1.184)	6.379	8.019	(1.640)	(1.184)	-	-	-	-	-	-
Gafisa Spe 78 Empreendimentos Imobiliarior Ltda	- 100%	100%	10.176	2.527	7.650	7.330	319	(215)	7.650	7.330	319	(215)	-	-	-	-	-	-
Maraville Gfsa Spe Empreendimentos Imobiliarior Ltda	- 100%	100%	8.131	935	7.196	7.281	(85)	(109)	7.196	7.281	(85)	(109)	-	-	-	-	-	-
Upcon Spe 13 Empreendimentos Imobiliarior Ltda	- 100%	100%	7.892	651	7.240	7.193	48	(73)	7.240	7.193	48	(73)	-	-	-	-	-	-
Upcon Spe 18 Empreendimentos Imobiliarior S.A	- 100%	100%	7.121	1.142	5.981	3.576	16	(13)	5.981	3.576	16	(13)	-	-	-	-	-	-
Ajuste OCPC01 - juros capitalizados	(a) -	-	-	-	-	12	-	-	113.110	99.902	13.208	27.209	-	-	-	-	-	-
Outros	(b) -	-	469.243	421.042	48.203	53.015	(4.230)	(3.567)	52.005	51.069	(1.625)	(2.205)	-	-	-	-	-	-
<b>Subtotal Controladas</b>			<b>5.672.292</b>	<b>3.630.100</b>	<b>2.042.192</b>	<b>2.021.952</b>	<b>(49.619)</b>	<b>(2.392)</b>	<b>2.161.137</b>	<b>2.122.209</b>	<b>(31.571)</b>	<b>27.968</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Controladas em Conjunto</b>																		
Gafisa E Ivo Rizzo SPE-47 Emp. Imob. Ltda.	- 80%	80%	99.144	1.940	97.204	97.207	(3)	(118)	97.764	77.766	(2)	(94)	77.764	77.766	(2)	(94)	-	(94)
Varandas Grand Park Emp. Imob. Spe Ltda.	- 50%	50%	4.021	3.212	809	39.424	(131)	488	405	19.712	(67)	244	405	19.712	(67)	244	-	244
Sítio Jatúca Emp. Imob. SPE Ltda	- 50%	50%	34.255	3.740	30.515	33.890	(3.376)	185	15.257	16.945	(1.688)	92	15.257	16.945	(1.688)	92	-	92
Parque Avores Empr. Imob. Ltda.	- 50%	50%	8.310	2.600	5.710	26.877	155	446	2.855	13.439	88	223	2.855	13.439	88	223	-	223
Performanc Gafisa General Severiano Ltda	(b) 50%	50%	20.898	2.997	17.902	11.654	6.248	-	8.951	5.827	3.124	-	8.951	5.827	3.124	-	-	-
FIT 13 SPE Empreendimentos Imobiliarior Ltda.	- 50%	50%	22.474	1.362	21.092	20.995	94	19	10.546	10.497	48	12	10.546	10.497	48	12	-	12
Gafisa SPE-116 Emp. Imob. Ltda.	- 50%	50%	20.310	1.538	18.772	19.507	(735)	(1.473)	9.386	9.753	(367)	(736)	9.386	9.753	(367)	(736)	-	(736)
Atins Emp. Imob.s Ltda.	- 50%	50%	17.422	925	16.497	16.436	62	181	8.249	8.218	31	90	8.249	8.218	31	90	-	90
Gafisa SPE 55 Emp. Imob. Ltda.	- 80%	80%	8.705	1.497	7.207	7.307	(97)	262	5.766	5.843	(78)	210	5.766	5.841	(78)	210	-	210
Outros	- 0%	0%	46.169	12.234	33.935	36.649	2.718	648	16.355	17.841	1.195	351	61.127	55.442	1.029	2.802	-	2.802
<b>Subtotal Controladas em Conjunto</b>			<b>281.708</b>	<b>32.065</b>	<b>249.643</b>	<b>309.946</b>	<b>4.935</b>	<b>638</b>	<b>155.534</b>	<b>185.841</b>	<b>2.284</b>	<b>392</b>	<b>200.306</b>	<b>223.440</b>	<b>2.118</b>	<b>2.843</b>	-	-

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

## Notas Explicativas

(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

	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		
											30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023
<b>Coligadas</b>																			
Cittá Ville SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(b)	50%	50%	3.986	446	3.539	2.949	593	(423)	1.770	1.474	295	(182)	1.770	1.474	295	(182)	(182)	(182)
Gafisa Tiner Campo Belo I Emp. Imob. Ltda.		45%	45%	1.162	126	1.037	1.037	-	(84)	466	467	-	(38)	466	467	-	(38)	(38)	(38)
Outros		-	-	-	1	(1)	-	-	-	-	-	-	-	733	731	2	1	1	1
<b>Controladas em conjunto indiretas Gafisa</b>				5.148	573	4.575	3.986	593	(507)	2.236	1.941	295	(220)	2.969	3.127	297	(219)	(219)	(219)
<b>Subtotal controladas, controladas em conjunto e coligadas</b>				5.959.148	3.662.738	2.296.410	2.335.884	(44.091)	(2.261)	2.318.907	2.309.991	(28.992)	28.140	203.275	226.567	2.415	2.624	2.624	2.624
	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		
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022	
<b>Provisão para passivo a descoberto (f)</b>																			
Jose Homero Spe Emp. Imob. Ltda	100%	100%	82.406	104.514	(22.107)	(13.143)	(8.964)	(4.142)	(22.107)	(13.143)	(8.964)	(4.142)	-	-	-	-	-	-	-
Upcon Spe 26 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	60.657	87.803	(27.146)	(21.431)	(5.717)	(726)	(27.147)	(21.431)	(5.717)	(726)	-	-	-	-	-	-	-
Manhattan Square Emp. Imob. Resid. 01 Spe Ltda	50%	50%	2.318	17.636	(15.317)	(15.316)	-	-	(7.659)	(7.659)	-	(11)	(7.659)	(7.659)	-	-	-	-	(11)
Gafisa Vendas Intern. Imobiliária Ltda	100%	100%	15.445	20.440	(4.995)	(4.903)	1.362	(4.974)	(4.995)	(4.903)	1.362	(4.974)	-	-	-	-	-	-	-
Manhattan Square Emp. Imob. Com. 01 Spe Ltda	50%	50%	3.186	12.031	(8.844)	(8.844)	-	-	(4.422)	(4.422)	-	(397)	(4.422)	(4.422)	-	-	-	-	(397)
Upcon Spe 22 Empreendimentos Imobiliários S.A	100%	100%	12.353	14.079	(1.725)	(5.453)	-	-	(1.725)	(5.453)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Yankir Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	17.600	20.600	(3.000)	(3.000)	-	-	(3.000)	(3.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prime Grand Park Emp. Imob. Spe Ltda.	50%	50%	-	43	(42)	(4.522)	(1)	(2)	(21)	(2.261)	(1)	(1)	(21)	(2.261)	(1)	(1)	-	(1)	(1)
Gafisa Construtora Ltda	100%	100%	22.315	25.675	(3.360)	(2.902)	(457)	-	(3.360)	(2.902)	(457)	-	-	-	-	-	-	-	-
Gafisa Spe- 130 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	9.279	11.814	(2.534)	(2.234)	(300)	(390)	(2.534)	(2.234)	(300)	(390)	-	-	-	-	-	-	-
Upcon Spe 14 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	67	2.258	(2.191)	(2.191)	-	-	(2.191)	(2.191)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lampes Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	59.778	59.863	(85)	(5)	(81)	-	(85)	(5)	(81)	-	-	-	-	-	-	-	-
Outros (*)	0%	0%	64.149	77.139	(12.997)	(8.351)	(2.799)	(1.675)	(12.008)	(7.388)	(7.577)	(4.872)	(26.277)	(25.018)	1.480	(4.129)	1.480	(4.129)	(4.129)
<b>Total provisão para passivo descoberto</b>			349.553	453.895	(104.343)	(92.295)	(16.957)	(11.909)	(91.254)	(76.992)	(21.735)	(15.513)	(38.379)	(39.360)	1.479	(4.538)	1.479	(4.538)	(4.538)
									Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial		Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial				
									30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	30/06/2022			
Ágio fundamentado por mais valia de estoques (c)									16.234	15.960	-	-	-	-	-	-	-		
Ágio por Rentabilidade Futura (d)									28.237	28.236	-	-	28.236	28.236	-	-	-		
Ágio fundamentado por mais valia Gafisa Propriedades (Upcon S/A) (d)									82.052	80.963	-	-	-	-	-	-	-		
Ágio por Rentabilidade Futura - Però e CG3500 (e)									-	-	-	-	51.101	51.101	-	-	-		
Ágio por Rentabilidade Futura - Bait Inc (g)									-	-	-	-	89.061	89.061	-	-	-		
<b>Total de Investimentos (h)</b>									2.445.430	2.435.150	(28.992)	28.140	371.673	398.147	2.415	2.624	2.624		
<b>Total equivalência patrimonial</b>											(50.727)	12.627			3.894	(1.914)	(1.914)		

(\*) 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 junho 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. A movimentação do período deve-se à venda de unidades.

(d) Valor do ágio resultante referente à aquisição da UPCON S/A e 4 SPEs da holding Calçada, ambas adquiridas em 2020.

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

(f) A provisão para passivo descoberto está registrada na rubrica "Outras Obrigações" (Nota 14).

(g) Valor do ágio resultante 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 demonstrações contábeis intermediárias a Companhia reavaliou premissas utilizadas e não identificou necessidade de ajustes de redução ao valor recuperável desses ativos."

**Gafisa S.A.****Notas Explicativas**Notas Explicativas às informações trimestrais -- Continuação  
30 de junho 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	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Caixas e Equivalente de Caixa	207.561	349.776	14.922	11.229	480	497
Ativo Circulante	4.524.376	4.100.392	144.508	155.380	2.683	2.549
Ativo Não Circulante	1.147.916	1.169.146	137.200	184.135	2.465	2.466
Passivo Circulante	2.488.627	2.237.954	24.637	21.334	516	747
Passivo Não Circulante	1.141.473	1.009.644	7.428	8.235	57	282
Receita Líquida	362.413	704.398	2461	3.401	123	24
Custos operacionais	(306.688)	(575.824)	(3.187)	(145)	-	(98)
Depreciação e Amortização	(631)	134	-	-	-	-
Resultado Financeiro	(20.364)	(58.186)	1.681	(2.851)	1	(1)
Resultado de IR e Contribuição Social	(7.193)	2.535	(2.939)	(148)	-	3
Resultado Operação Continuada	(49.619)	(43.849)	4.935	39.794	593	(979)

## (iii) Movimentação dos investimentos

	Controladora	Consolidado
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2022</b>	<b>2.435.150</b>	<b>394.965</b>
Equivalência patrimonial	(28.992)	2.415
Integralização (redução) capital	34.354	(32.298)
Baixa de ágio fundamentado por mais valia de estoque (Nota 9.i (d))	-	2.457
Reclassificação do Ágio Rentabilidade Futura	1.362	-
Outros Investimentos	3.556	4.134
<b>Saldo em 30 de junho de 2023</b>	<b>2.445.430</b>	<b>371.673</b>

**9.2 Propriedades para investimento**

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

A Companhia não tem restrições sobre a capacidade de realização de suas propriedades para investimento ou para reparações, manutenções ou melhorias. No período findo em 30 de junho de 2023, a movimentação está resumida a seguir:

Unidades comerciais	31/12/2022	Movimentação (a)	30/06/2023
Rio de Janeiro	25.524	(205)	25.319
São Paulo	62.738	(7.840)	54.898
<b>Saldo</b>	<b>88.262</b>	<b>(8.045)</b>	<b>80.217</b>

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

**Gafisa S.A.****Notas Explicativas**Notas Explicativas às informações trimestrais -- Continuação  
30 de Junho 2023

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

**9. Investimentos -- Continuação****9.3 Combinação de negócios**

Em maio de 2023, a Companhia realizou a aquisição da Hotel Chami S.A, conforme detalhado abaixo, para a qual a foi realizada uma análise interna para a alocação preliminar do ágio gerado na operação, conforme CPC 15 (R1) – 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 negociados em dinheiro, porém restando um saldo a ser liquidado em período futuros. Não houve parcelas a serem pagas de outras formas.

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

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

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

	<b>Hotel Ipanema</b>
	<b>12/05/2023</b>
Contraprestação transferida	180.000
Patrimônio Líquido Adquirido	(3.561)
<b>Ágio no momento da aquisição</b>	<b>176.439</b>
<b>Alocação do Ágio Líquido (mais valia de estoques)</b>	<b>176.439</b>
Alocação do Ágio (mais valia de estoque)	175.581
<b>Ágio complementar referente a aquisição Bait (Nota 9.1(i))</b>	<b>858</b>

## Notas Explicativas Gafisa S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

30 de junho de 2023

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

### 10. Imobilizado

Descrição	Controladora				Consolidado					
	31/12/2022	Adições	Baixas	Itens 100% depreciados	30/06/2023	31/12/2022	Adições	Baixas	Itens 100% depreciados	30/06/2023
<b>Custo</b>										
Hardware	994	2.942	-	(732)	3.204	1.370	3.412	-	(876)	3.906
Benfeitorias em imóveis de terceiros	6.600	325	-	-	6.925	11.943	7.871	-	-	19.814
Móveis e utensílios	430	36	-	-	466	916	1.790	-	-	2.706
Máquinas e equipamentos	4	-	-	-	4	534	2.520	-	-	3.054
Direito de uso de ativo	7.917	-	(3.792)	-	4.125	12.422	-	(7.566)	-	4.856
Estande de vendas	696	27	-	-	723	46.019	4.082	(14.592)	(3.295)	32.214
	<b>16.641</b>	<b>3.330</b>	<b>(3.792)</b>	<b>(732)</b>	<b>15.447</b>	<b>73.204</b>	<b>19.675</b>	<b>(22.158)</b>	<b>(4.171)</b>	<b>66.550</b>
<b>Depreciação acumulada</b>										
Hardware	(704)	(161)	-	732	(133)	(887)	(638)	1	876	(648)
Benfeitorias em imóveis de terceiros	(2.344)	(1.106)	-	-	(3.450)	(4.506)	(6.460)	-	-	(10.966)
Móveis e utensílios	(154)	(22)	-	-	(176)	(366)	(1.635)	-	-	(2.001)
Máquinas e equipamentos	(3)	-	-	-	(3)	(153)	(2.520)	-	-	(2.673)
Direito de uso de ativo	(4.412)	(524)	4.422	-	(514)	(6.741)	(624)	6.138	-	(1.227)
Estande de vendas	(642)	-	-	-	(642)	(33.373)	(8.484)	14.025	3.295	(24.537)
	<b>(8.259)</b>	<b>(1.813)</b>	<b>4.422</b>	<b>732</b>	<b>(4.918)</b>	<b>(46.026)</b>	<b>(20.361)</b>	<b>20.164</b>	<b>4.171</b>	<b>(42.052)</b>
<b>Total imobilizado</b>	<b>8.382</b>	<b>1.517</b>	<b>630</b>	<b>-</b>	<b>10.529</b>	<b>27.178</b>	<b>(686)</b>	<b>(1.994)</b>	<b>-</b>	<b>24.498</b>

As demais explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na Nota 10 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

### 11. Intangível

	Controladora				30/06/2023
	31/12/2022	Adições	Baixas	Amortizações	
Software – Custo	6.843	112	-	-	6.955
Software – Depreciação	(2.627)	-	-	(707)	(3.334)
Outros	105	195	-	(554)	(254)
<b>Total intangível</b>	<b>4.321</b>	<b>307</b>	<b>-</b>	<b>(1.261)</b>	<b>3.367</b>
	Consolidado				30/06/2023
	31/12/2022	Adições	Baixas	Amortizações	
Software – Custo	8.393	1.262	-	-	9.655
Software – Depreciação	(3.531)	-	-	(916)	(4.447)
Licenças alocação ágio (a)	161.271	-	-	-	161.271
Marcas (b)	20.973	-	-	-	20.973
Outros	107	1.441	-	(564)	984
<b>Total intangível (c)</b>	<b>187.213</b>	<b>2.703</b>	<b>-</b>	<b>(1.480)</b>	<b>188.436</b>

(a) A rubrica refere-se a licenças para construção do empreendimento Perú. A Companhia realiza pelo menos anualmente o acompanhamento e o teste de recuperabilidade sobre essa licença e não identificou indícios de perda por desvalorização no período findo de 30 de junho de 2023.

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

(c) Em 31 de dezembro de 2022, os montantes totais de intangíveis e as marcas foram submetidos ao teste de redução ao valor recuperável ("impairment"). Para essas demonstrações contábeis intermediárias a Companhia reavaliou premissas utilizadas e não identificou necessidade de ajustes de redução ao valor recuperável desses ativos.

As demais explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na Nota 11 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.



## Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho 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	
			30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Sistema Financeiro de Habitação - SFH / SFI (i)	Maio/19 a Junho/25	TR + 7,00% a 16,00% / 143% CDI / CDI + 4,00 a 4,20%	382.494	360.749	394.153	366.487
Cédula de Crédito Bancário - CCB (ii) e Certificado de Recebíveis Imobiliários	Jul/23 a Ago/27	CDI + 4,00% a 12,68% / IPCA + 5,00 a 10,00%	47.988	84.859	904.282	981.738
Nota Comercial (iii)	Jul/23 a Dez/26	CDI + 7% / INCC / IPCA + 8,75% a 9,5%	39.048	32.520	83.962	30.140
Outras operações			60.178	26.605	69.391	33.155
<b>Total de empréstimos e financiamentos (Nota 19.i.d, 19.ii.a e 19.iii)</b>			<b>529.708</b>	<b>504.733</b>	<b>1.451.788</b>	<b>1.411.520</b>
Circulante			450.067	429.764	543.998	522.562
Não circulante			79.641	74.969	907.790	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.
- (ii) No período findo em 30 de junho de 2023, a Companhia efetuou pagamentos no montante total de R\$ 160.284, sendo R\$113.200 referente ao principal, e R\$ 47.084 referente à remuneração devida. Adicionalmente durante o período a Companhia realizou a contratação de CCB no montante de R\$24.934 com vencimento entre maio de 2023 e maio de 2027.
- (iii) Notas Comerciais são instrumentos de dívida emitidos pela Companhia e regulados pela B3. No período findo em 30 de junho de 2023, a companhia realizou a contratação de Notas Comerciais no montante de R\$ 38.596 com vencimento entre junho de 2023 e novembro de 2024.

#### 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	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
2022	436.641	429.764	532.848	522.562
2023	25.581	15.763	219.912	162.319
2024	46.255	40.931	618.565	649.921
2025	1.381	1.827	1.381	1.827
2026 em Diante	19.851	16.447	79.082	74.891
	<b>529.708</b>	<b>504.733</b>	<b>1.451.788</b>	<b>1.411.520</b>

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 restritivas.

## Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho 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:

	30/06/2023	31/12/2022
Total de contas a receber <sup>(1)</sup> mais estoques deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida de projetos <sup>(2)</sup> .	3,76 vezes	2,39 vezes
Total de contas a receber <sup>(1)</sup> mais estoques de unidades concluídas deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida menos dívida de projetos <sup>(2)</sup> .	3,76 vezes	5,81 vezes
Dívida total, menos dívida de projetos, menos disponibilidades <sup>(3)</sup> , não deve exceder 75% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores.	64,16%	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.	1,75 vezes	2,01 vezes
Dívida líquida, não deve exceder 100% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores.	69,82%	48,47%
Dívida líquida, não deve exceder 70% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores.	69,82%	48,47%

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

<sup>(2)</sup> 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.

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

O montante contábil de imóveis a comercializar dados como garantia a empréstimos, financiamentos e debêntures é de R\$1.406.188 (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	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Total dos encargos financeiros no período	48.946	41.684	151.909	101.892
Encargos financeiros capitalizados (Nota 29.i)	(10.625)	(8.005)	(101.307)	(73.214)
<b>Subtotal (Nota 23)</b>	<b>38.321</b>	<b>33.679</b>	<b>50.602</b>	<b>28.678</b>
<b>Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar":</b>				
Saldo inicial no período	89.268	120.628	277.236	206.638
Encargos financeiros capitalizados	10.625	8.005	101.307	73.214
Encargos apropriados ao resultado (Nota 22)	(16.901)	(23.496)	(92.969)	(53.449)
<b>Saldo final</b>	<b>82.992</b>	<b>105.137</b>	<b>285.574</b>	<b>226.403</b>

As demais explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na Nota 12 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

### 13. Debêntures

Programa / emissões	Principal R\$	Remuneração anual	Vencimento final	Controladora		Consolidado	
				30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Decima emissão (i)	55.000	IPCA + 7,8%	dezembro-23	5.304	10.266	5.304	10.266
RB Capital (ii)	190.000	100% CDI	setembro-24	-	-	38.870	100.816
Décima Sétima emissão (a)	245.110	100% CDI	dezembro-24	284.960	263.246	284.960	263.246
Décima Oitava emissão (iii)	85.000	CDI + 4,5%	novembro-27	28.101	34.514	28.101	34.514
Debênture 365ª e 391ª (iv)	91.171	CDI + 6,50%	setembro-23	-	-	63.380	82.955
Debênture 440ª (v)	56.000	IPCA + 6,50%	agosto-31	-	-	63.240	64.983
Debênture 39ª (vi)	20.345	CDI + 6,50%	setembro-23	-	-	20.843	21.837
<b>Total debêntures (Nota 19.i.d, 19.ii.a, 19.iii e 29.ii)</b>				<b>318.365</b>	<b>308.026</b>	<b>504.699</b>	<b>578.617</b>
Circulante				6.239	14.528	134.213	220.532
Não circulante				312.126	293.498	370.486	358.085

(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 quirografária 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 30 de junho de 2023, o montante da mensuração do valor justo da operação é de R\$176.587 (R\$123.491 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 informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

### 13. Debêntures--Continuação

No período findo em 30 de junho de 2023, a Companhia efetuou os seguintes pagamentos:

	Valor Nominal	Remuneração Devida	Total da Amortização
(i)	5.599	422	6.020
(ii)	61.444	12.898	74.343
(iii)	5.028	2.699	7.727
(iv)	21.769	1.319	23.088
(v)	4.039	1.990	6.029
(vi)	2.481	134	2.614
	<b>100.359</b>	<b>19.462</b>	<b>119.822</b>

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
2023	<b>4.865</b>	14.528	<b>128.937</b>	220.532
2024	<b>284.289</b>	264.738	<b>287.587</b>	266.785
2025	<b>3.830</b>	2.876	<b>9.416</b>	4.607
2026	<b>25.381</b>	25.884	<b>27.464</b>	28.025
2027 em diante	-	-	<b>51.294</b>	58.668
	<b>318.365</b>	308.026	<b>504.699</b>	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:

	30/06/2023	31/12/2022
<b>Debêntures</b>		
Total de contas a receber <sup>(1)</sup> mais estoques deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida menos dívida de projetos <sup>(2)</sup> .	3,76 vezes	5,81 vezes
Dívida total, menos dívida de projetos <sup>(2)</sup> , menos disponibilidades <sup>(3)</sup> , não deve exceder a 75% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores.	64,16%	41,68%

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

<sup>(2)</sup> 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.

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

As demais explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na Nota 13 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

### 14. Outras obrigações

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Aquisição de participações (a)	-	-	<b>59.661</b>	84.627
Obrigações por administração de obra (b)	-	-	<b>5.216</b>	10.314
Obrigações com Investidores (c)	-	-	<b>429.582</b>	392.533
Provisões multa sobre atraso de obras	<b>727</b>	3.144	<b>2.036</b>	6.376
Distratos a pagar	<b>44.710</b>	43.547	<b>79.839</b>	76.620
Provisão para garantia	<b>14.274</b>	19.041	<b>25.856</b>	32.518
PIS e COFINS de longo prazo (diferidos e a recolher)	<b>11.637</b>	13.560	<b>19.575</b>	21.268
Provisão para passivo a descoberto (Nota 9 (f))	<b>91.254</b>	76.992	<b>38.379</b>	39.360
Fornecedores de longo prazo (Nota 19.i (d))	<b>2.611</b>	9.549	<b>5.866</b>	10.937
Outros passivos (d)	<b>9.140</b>	9.599	<b>297</b>	2.377
<b>Total outras obrigações</b>	<b>174.353</b>	175.432	<b>666.307</b>	676.930
Circulante	<b>131.392</b>	152.564	<b>438.126</b>	496.324
Não circulante	<b>42.961</b>	22.868	<b>228.181</b>	180.606

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

(b) Rubrica relacionada ao montante que a companhia tem de obrigações de caixa nos empreendimentos em que realiza a administração da obra.

(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) Outros passivos referentes a diversos valores pulverizados.

As demais explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na Nota 14 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

## Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho 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 período findo em 30 de junho de 2023, as movimentações na provisão estão sumarizadas a seguir:

Controladora	Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Total
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2022</b>	<b>229.976</b>	<b>17</b>	<b>3.807</b>	<b>233.800</b>
Complemento de provisão (Nota 22)	44.788	-	-	44.788
Pagamentos e reversões de provisão não utilizada	(36.426)	-	(2.492)	(38.918)
<b>Saldo em 30 de junho de 2023</b>	<b>238.338</b>	<b>17</b>	<b>1.315</b>	<b>239.670</b>
Circulante	129.205	2	1.212	130.419
Não circulante	109.133	15	103	109.251

Consolidado	Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Total
<b>Saldo em 31 de Dezembro de 2022</b>	<b>231.257</b>	<b>17</b>	<b>3.808</b>	<b>235.082</b>
Complemento de provisão (Nota 22)	46.542	-	-	46.542
Pagamentos e reversões de provisão não utilizada	(38.216)	-	(2.491)	(40.707)
<b>Saldo em 30 de junho de 2023</b>	<b>239.583</b>	<b>17</b>	<b>1.317</b>	<b>240.917</b>
Circulante	130.089	2	1.213	131.304
Não circulante	109.494	15	104	109.613

#### (a) Processos cíveis, tributários e trabalhistas

Em 30 de junho de 2023, a Companhia e suas controladas mantinham depositado em juízo o montante de R\$66.763 (R\$71.453 em 2022) na controladora, e R\$74.864 (R\$76.216 em 2022) no consolidado (Nota 7).

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Processos cíveis	24.101	28.119	33.069	32.722
Processos tributários	34.405	38.065	33.449	38.135
Processos trabalhistas	8.257	5.269	8.346	5.359
<b>Total (Nota 7)</b>	<b>66.763</b>	<b>71.453</b>	<b>74.864</b>	<b>76.216</b>

## Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho 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 30 de junho 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\$723.346 (R\$718.228 em 2022) na controladora e R\$771.198 (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 período deve-se à variação no volume de processos com valores pulverizados e à revisão dos valores envolvidos.

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Processos cíveis	435.696	434.911	460.485	459.454
Processos tributários	217.846	204.596	234.771	221.461
Processos trabalhistas	69.804	78.721	75.942	84.788
<b>Total</b>	<b>723.346</b>	<b>718.228</b>	<b>771.198</b>	<b>765.703</b>

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

Não houve alterações relevantes referentes às informações divulgadas na Nota 16(i)(b) das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

#### (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\$250 (aluguel + condomínio + IPTU), reajustado pela variação de IGP-M/FGV e o término do contrato em dezembro de 2027. A estimativa para os pagamentos mínimos futuros do aluguel destes contratos para o conjunto comercial (arrendamentos mercantis canceláveis) totaliza R\$18.310, considerando o vencimento acima mencionado, conforme abaixo:

Estimativa de pagamentos	Consolidado	
	30/06/2023	
2023	1.493	
2024	3.105	
2025	3.229	
2026	3.358	
2027 em diante	7.125	
	<b>18.310</b>	

### 16. Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes

	Vencimento	Controladora		Consolidado	
		30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Obrigações por compra de imóveis	Julho/23 à Dez/26	34.411	37.802	284.090	300.769
Ajuste a valor presente		(1.911)	(1.865)	(2.209)	(10.029)
Adiantamentos de clientes					
Incorporações e serviços		54	114	38.538	57.154
Permuta física – Terrenos (Nota 29.i)		30.142	30.394	203.265	234.386
<b>Total obrigações com imóveis e adiantamento de clientes (Notas 19.i.d e 19.ii.a)</b>		<b>62.696</b>	<b>66.445</b>	<b>523.684</b>	<b>582.280</b>
Circulante		48.496	40.437	225.604	413.010
Não circulante		14.200	26.008	298.080	169.270

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
2023	31.251	37.354	159.579	430.637
2024	31.445	253	312.076	42.876
2025	-	28.838	50.128	73.988
2026	-	-	1.901	34.779
	<b>62.696</b>	<b>66.445</b>	<b>523.684</b>	<b>582.280</b>

As demais explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na Nota 16 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

## Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

### 17. Patrimônio líquido

#### 17.1 Capital social

O Conselho de Administração da Companhia homologou os seguintes aumentos de capital no período findo em 30 de junho de 2023:

- Em 03 de janeiro de 2023, foram subscritas 13.256.263 ações, totalizando um aumento de R\$78.079, ao preço unitário de R\$ 5,89.
- Em 24 de abril de 2023, houve a subscrição de 9.276.939 ações ordinárias no valor total de R\$65.124 ao preço unitário de R\$7,02.
- Em 29 de junho de 2023, aumento de capital social, no valor de R\$19.900 com subscrição de 2.834.759 ações ordinárias, ao preço unitário de R\$7,02.

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 ordinárias, sendo que, em todos os casos, haverá atribuição de 1 bônus de subscrição a cada 1 nova ação ordinária subscrita. (Nota 30 (i)). Neste mesmo período houve as seguintes subscrições de bônus:

- Em 31 de maio de 2023, houve a subscrição de 4.040 ações ordinárias no valor de R\$29, ao preço unitário de R\$7,02.
- Em 21 de junho de 2023, houve a subscrição de 1.624 ações ordinárias no valor de R\$11, ao preço unitário de R\$7,02.

Desta forma em 30 de junho de 2023 o capital da Companhia era de R\$ 1.416.102 (R\$1.252.959 em 2022), representado por 60.422.524 (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		
				30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	
Data de aquisição	Quantidade (i)	Preço médio ponderado	% - Sobre ações em circulação					
2011	20/11/2011	4.940	350,3891	0,00%	87	87	1.731	1.731
2013	Aquisições	152.455	467,9345	0,05%	2.689	2.689	71.339	71.339
2014	Aquisições	360.439	319,7910	0,11%	6.357	6.357	115.265	115.265
2014	Transferências	(45.023)	390,5357	-0,01%	(794)	(794)	(17.583)	(17.583)
2014	Cancelamentos	(226.565)	404,7093	-0,07%	(3.997)	(3.997)	(91.693)	(91.693)
2015	Aquisições	98.274	245,8116	0,03%	1.733	1.733	24.157	24.157
2015	Transferências	(10.069)	300,1258	0,00%	(177)	(177)	(3.022)	(3.022)
2015	Cancelamentos	(247.224)	300,1888	-0,08%	(4.361)	(4.361)	(74.214)	(74.214)
2016	Aquisições	37.113	234,2285	0,01%	655	655	8.693	8.693
2016	Transferências	(7.646)	281,0620	0,00%	(135)	(135)	(2.149)	(2.149)
2017	Transferências	(12.467)	275,5274	0,00%	(220)	(220)	(3.435)	(3.435)
2018	Aquisições	1.469.033	121,4574	0,46%	25.914	25.914	178.425	178.425
2018	Transferências	(1.924)	275,4201	0,00%	(33)	(33)	(530)	(530)
2018	Cancelamentos	(114.481)	-	-0,04%	(2.019)	(2.019)	-	-
2018	Alienação	(1.018.698)	145,3169	-0,32%	(17.970)	(17.970)	(148.034)	(148.034)
2019	Aquisições	754.890	132,6193	0,24%	13.317	13.317	100.113	100.113
2019	Transferências	(1.019)	138,3257	0,00%	(18)	(18)	(141)	(141)
2019	Cancelamentos	(41.111)	139,7919	-0,01%	(725)	(725)	(5.747)	(5.747)
2019	Alienação	(819.689)	133,7799	-0,26%	(14.459)	(14.459)	(109.658)	(109.658)
2020	Alienação	(298.315)	137,0533	-0,09%	(5.262)	(5.262)	(40.885)	(40.885)
<b>Total</b>		<b>32.913</b>	<b>79.9673</b>	<b>0,01%</b>	<b>582</b>	<b>582</b>	<b>2.632</b>	<b>2.632</b>

(\*) Valor de mercado calculado com base no preço de fechamento da ação em 30 de junho de 2023 de R\$6,92 (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
<b>Ações em circulação em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>51.140</b>
Subscrição de ações	10.245
Movimentação de ações detidas pelos Administradores da Companhia	1.872
<b>Ações em circulação em 30 de junho de 2023</b>	<b>63.257</b>
<b>Média ponderada das ações em circulação (Nota 26)</b>	<b>55.885</b>

## Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho de 2023

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

### 17. Patrimônio líquido -- Continuação

#### 17.2 Programa de opção de compra de ações

As despesas com outorga de ações são registradas na rubrica "Despesas gerais e administrativas" (Nota 22) e apresentaram os seguintes efeitos no resultado nos períodos findos em 30 de junho de 2023.

	Controladora e Consolidado	
	30/06/2023	30/06/2022
Programas de opção de compra de ações com liquidação em instrumentos patrimoniais	(309)	1.031
Phantom Shares (Nota 17.3)	-	(1.886)
<b>Total despesas com outorga de ações (Nota 22)</b>	<b>(309)</b>	<b>(855)</b>

Não houve movimentação das opções em circulação no período findo em 30 de junho de 2023, conforme apresentados a seguir:

	30/06/2023		31/12/2022	
	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 período	324.755	53,10	324.755	53,10
Opções em circulação no final do período	324.755	53,10	324.755	53,10

As opções em circulação e as opções exercíveis em 30 de junho 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 período findo em 30 de junho 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.

#### 17.3 Remuneração com base em ações - Phantom Shares

Em 30 de junho de 2023, a Companhia não possui programas de remuneração baseado em ações – *Phantom Shares*. No período findo em 30 de junho de 2022, a Companhia reconheceu R\$ 1.886 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 informações trimestrais

30 de junho 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 período findo em 30 de junho de 2023 e exercício de 30 de junho de 2022 é conforme segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social e das participações estatutárias	(114.770)	(19.826)	(103.279)	(11.050)
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	39.022	6.740	35.115	3.757
Efeito líquido das controladas e empreendimentos tributados pelo lucro presumido e Equivalência patrimonial	-	848	(26.208)	(8.044)
Plano de opções de ações	(17.247)	(5.069)	1.324	1.198
Outras diferenças permanentes	665	351	665	351
Créditos Fiscais não constituídos	(6.053)	(3.333)	(6.140)	(3.549)
Direitos fiscais reconhecidos e (não reconhecidos)	13.048	1.160	11.619	1.339
Total	(39.649)	(10.997)	(38.082)	(14.113)
	(10.214)	(10.300)	(21.708)	(19.062)
Despesas de imposto corrente	(1)	(848)	(11.495)	(9.610)
Despesas de imposto diferido	(10.213)	(9.452)	(10.213)	(9.452)

#### (ii) Imposto de renda e contribuição social diferidos

A Companhia realizou em 31 de dezembro de 2022, 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 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022, o imposto de renda e a contribuição social diferidos têm a seguinte origem:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
<b>Ativo</b>				
Provisões para demandas judiciais	81.438	79.492	81.849	79.918
Diferenças temporárias - PIS e COFINS diferido	9.496	10.129	9.621	10.258
Provisão sobre realização de ativos não financeiros	236.920	231.717	237.361	232.158
Diferenças temporárias - Ajuste CPC	4.952	6.988	4.952	6.988
Demais provisões	(2.524)	1.234	(1.859)	(95)
Prejuízos fiscais e bases negativas de imposto de renda e contribuição social	533.933	503.770	581.433	548.649
	864.215	833.330	913.357	877.876
Direitos fiscais não reconhecidos de operação continuada	(831.583)	(791.933)	(871.764)	(833.694)
	(831.583)	(791.933)	(871.764)	(833.694)
<b>Passivo</b>				
Deságios	(1.448)	(1.448)	(2.362)	(534)
Diferenças temporárias - Ajuste CPC	(44.106)	(33.892)	(44.106)	(39.207)
Tributação de receita entre regimes de caixa e competência	(34.358)	(43.124)	(96.988)	(96.880)
	(79.912)	(78.464)	(143.456)	(136.621)
<b>Total líquido</b>	<b>(47.280)</b>	<b>(37.067)</b>	<b>(101.862)</b>	<b>(92.439)</b>

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

	Controladora					
	30/06/2023			31/12/2022		
	Imposto de renda	Contribuição social	Total	Imposto de renda	Contribuição social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	1.627.811	1.627.811	-	1.526.223	1.526.223	-
Crédito fiscal (25% - 9%)	406.953	146.503	553.456	381.556	137.360	518.916
Crédito fiscal reconhecido	14.355	5.168	19.523	11.137	4.009	15.146
Crédito fiscal não reconhecido =(a+b)	392.598	141.335	533.933	370.419	133.351	503.770
	Consolidado					
	30/06/2023			31/12/2022		
	Imposto de renda	Contribuição social	Total	Imposto de renda	Contribuição social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	1.821.301	1.821.301	-	1.712.004	1.712.004	-
Crédito fiscal (25% - 9%)	455.325	163.917	619.243	428.001	154.080	582.082
Crédito fiscal reconhecido	27.801	10.008	37.810	24.583	8.850	33.433
Crédito fiscal não reconhecido =(a+b)	427.524	153.909	581.433	403.418	145.231	548.649

As demais explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na Nota 18 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

**Gafisa S.A.**  
**Notas Explicativas**

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho 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 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

**(b) Instrumentos financeiros derivativos**

No período findo em 30 de junho 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 período findo em 30 de junho 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 sendo havendo a prática em seu fluxo operacional assim como também não há esse risco identificado em suas matrizes.

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

## Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho 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:

Período findo em 30 de junho de 2023		Controladora				Total
Passivo	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos		
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	450.067	79.641	-	-	529.708	
Debêntures (Nota 13)	6.239	312.126	-	-	318.365	
Fornecedores (Nota 14 e 19.ii.a)	5.325	2.611	-	-	7.936	
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 16)	48.496	14.200	-	-	62.696	
	<b>510.127</b>	<b>408.578</b>	-	-	<b>918.705</b>	
<b>Ativo</b>						
Caixa e equivalente de caixa e Títulos e valores mobiliários (Notas 4.1 e 4.2)	69.704	-	-	-	69.704	
Instrumentos Debênture Conversível	-	176.587	-	-	176.587	
Contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 5)	481.386	36.517	20.238	-	538.141	
	<b>551.090</b>	<b>213.104</b>	<b>20.238</b>	-	<b>784.432</b>	
Período findo em 30 de junho de 2023		Consolidado				Total
Passivo	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos		
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	543.998	907.790	-	-	1.451.788	
Debêntures (Nota 13)	134.213	370.486	-	-	504.699	
Fornecedores (Nota 14 e Nota 19.ii.a)	48.210	5.866	-	-	54.076	
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 16)	225.604	298.080	-	-	523.684	
	<b>952.025</b>	<b>1.582.222</b>	-	-	<b>2.534.247</b>	
<b>Ativo</b>						
Caixa e equivalente de caixa e Títulos e valores mobiliários (Notas 4.1 e 4.2)	422.475	-	-	-	422.475	
Instrumentos Debênture Conversível	-	176.587	-	-	176.587	
Créditos a Receber participação de capital	75.346	-	-	-	75.346	
Contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 5)	729.542	79.661	24.298	-	833.501	
	<b>1.227.363</b>	<b>256.248</b>	<b>24.298</b>	-	<b>1.507.909</b>	

(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 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022:

Em 30 de junho 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)	-	128	-	-	11.042	-
Créditos a Receber participação de capital	-	-	-	-	75.346	-
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	-	69.576	-	-	411.433	-
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 13)	-	176.587	-	-	176.587	-
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 período findo em 30 de junho 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 informações trimestrais  
30 de junho 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*

A Companhia utiliza os mesmos métodos e premissas divulgados na Nota 19 das demonstrações financeiras de 30 de junho de 2023 para estimar o valor justo para cada classe dos instrumentos financeiros para os quais estimativa de valores é praticável.

Os principais valores contábeis e justos dos ativos e passivos e financeiros em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022 estão demonstrados a seguir:

	Controladora				Classificação
	30/06/2023		31/12/2022		
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	
<b>Ativos financeiros</b>					
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)	128	128	-	-	(*)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	69.576	69.576	178.767	178.767	(*)
Recebíveis de clientes (Nota 5)	538.142	538.142	359.235	359.235	(**)
Instrumentos debênture conversível (Nota 13)	176.587	176.587	123.291	123.291	(*)
Mútuo a receber (Nota 20.1)	55.122	55.122	84.777	84.777	(**)
<b>Passivo financeiros</b>					
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	529.708	446.177	504.733	451.219	(**)
Debêntures (Nota 13)	318.365	277.603	308.026	296.676	(**)
Fornecedores	7.936	7.936	10.349	10.349	(**)
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 16)	62.696	62.696	66.445	66.445	(**)
Mútuo a pagar (Nota 20.2)	18.935	18.935	18.629	18.629	(**)
	Consolidado				Classificação
	30/06/2023		31/12/2022		
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	
<b>Ativos financeiros</b>					
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)	11.042	11.042	23.005	23.005	(*)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	411.433	411.433	509.125	509.125	(*)
Créditos a Receber participação de capital	75.346	75.346	65.241	65.241	(**)
Recebíveis de clientes (Nota 5)	833.502	833.502	747.880	747.880	(**)
Instrumentos debênture conversível (Nota 13)	176.587	176.587	123.291	123.291	(*)
Mútuo a receber (Nota 20.1)	56.743	56.743	55.107	55.107	(**)
<b>Passivo financeiros</b>					
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	1.451.788	1.249.691	1.411.520	937.888	(**)
Debêntures (Nota 13)	504.699	434.503	578.617	520.897	(**)
Fornecedores	54.076	54.076	14.747	14.747	(**)
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 16)	523.684	523.684	582.280	582.280	(**)
Mútuo a pagar (Nota 20.1)	9.589	9.589	9.428	9.428	(**)

(\*) Valor justo por meio do resultado

(\*\*) Custo amortizado

As demais explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na Nota 19 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

## Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho 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 30 de junho 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.

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

#### (iii) Gestão do capital social

As explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na nota 19(iii) das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

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	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	529.708	504.733	1.451.788	1.411.520
Debêntures (Nota 13)	318.365	308.026	504.699	578.617
( - ) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários (Nota 4.1 e 4.2)	(69.704)	(178.767)	(422.475)	(532.130)
Dívida líquida	778.369	633.992	1.534.012	1.458.007
Patrimônio líquido	1.776.574	1.772.108	1.777.375	1.772.906

#### (iv) Análise de sensibilidade

A análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para o período findo em 30 de junho 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 30 de junho 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 informações trimestrais

30 de junho 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 30 de junho de 2023, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 13,54%, TR a 1,01%, INCC a 4,29%, IPCA a 3,16% e IGP-M a -6,87%. 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 30 de junho 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	9.299	4.649	1.860	(9.299)	(4.649)	(1.860)
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do CDI	(49.071)	(24.535)	(9.814)	49.071	24.535	9.814
Debêntures	Alta/queda do CDI	(9.018)	(4.509)	(1.804)	9.018	4.509	1.804
Instrumentos financeiros derivativos	Alta/queda do CDI	10.532	5.266	2.106	(10.532)	(5.266)	(2.106)
Efeito líquido da variação do CDI		<b>(38.257)</b>	<b>(19.129)</b>	<b>(7.651)</b>	<b>38.257</b>	<b>19.129</b>	<b>7.651</b>
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do TR	(1.966)	(983)	(393)	1.966	983	393
Efeito líquido da variação do TR		<b>(1.966)</b>	<b>(983)</b>	<b>(393)</b>	<b>1.966</b>	<b>983</b>	<b>393</b>
Debêntures	Alta/queda do IPCA	(1.050)	(525)	(210)	1.050	525	210
Efeito líquido da variação do IPCA		<b>(1.050)</b>	<b>(525)</b>	<b>(210)</b>	<b>1.050</b>	<b>525</b>	<b>210</b>
Contas a Receber	Alta/queda do INCC	1.909	954	382	(1.909)	(954)	(382)
Obrigações por compra de imóveis	Alta/queda do INCC	6.967	3.484	1.393	(6.967)	(3.484)	(1.393)
Efeito líquido da variação do INCC		<b>8.876</b>	<b>4.438</b>	<b>1.775</b>	<b>(8.876)</b>	<b>(4.438)</b>	<b>(1.775)</b>
Contas a Receber	Alta/queda do IGP-M	(26.791)	(13.396)	(5.358)	26.791	13.396	5.358
Efeito líquido da variação do IGP-M		<b>(26.791)</b>	<b>(13.396)</b>	<b>(5.358)</b>	<b>26.791</b>	<b>13.396</b>	<b>5.358</b>

## Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de junho 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	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
<b>Ativo</b>				
Conta corrente (a):				
Total SPEs	-	-	<b>37.081</b>	31.891
Controladas	-	-	<b>37.081</b>	31.891
Condomínios, consórcios (b) e obras de terceiros (c)	<b>18.359</b>	18.359	<b>18.359</b>	18.359
Mútuo a receber (d) (Nota 19.ii.a)	<b>55.122</b>	84.777	<b>56.743</b>	55.107
Dividendos a receber	<b>11.746</b>	11.743	-	-
Total contas correntes - ativo	<b>85.227</b>	114.879	<b>112.183</b>	105.357
Circulante	<b>30.105</b>	54.032	<b>33.631</b>	29.965
Não circulante	<b>55.122</b>	60.847	<b>78.552</b>	75.392
<b>Passivo</b>				
Conta corrente (a):				
Total SPEs:	<b>(574.117)</b>	(646.210)	<b>(63.955)</b>	(42.701)
Controladas	<b>(551.565)</b>	(591.355)	<b>(58.020)</b>	(11.219)
Controladas em conjunto	<b>(19.962)</b>	(24.564)	<b>(3.346)</b>	(2.464)
Coligadas	<b>(2.590)</b>	(30.291)	<b>(2.589)</b>	(29.018)
Mútuo a pagar (d) (Nota 19.ii.a)	<b>(18.935)</b>	(18.629)	<b>(9.589)</b>	(9.428)
Subtotal contas correntes - passivo	<b>(593.052)</b>	(664.839)	<b>(73.544)</b>	(52.129)
Circulante	<b>583.704</b>	655.491	<b>72.662</b>	51.058
Não circulante	<b>9.348</b>	9.348	<b>882</b>	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, conseqüentemente, 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) Refere-se a operações em obras de terceiros.

(d) 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 informações trimestrais

30 de junho 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
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022		
Gafisa Propriedades S.A	-	10.486	-	-	Capital de Giro	n/a
Lagunas - Tembok Planej. E Desenv. Imob. Ltda	<b>6.624</b>	6.624	<b>6.624</b>	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	<b>405</b>	405	<b>405</b>	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.	<b>37.941</b>	37.941	<b>37.941</b>	37.941	Construção	12% a.a. + IGPM
REC Maguta	<b>10.152</b>	-	<b>11.773</b>	10.137	Gestão de Prop.	10% a.a. + CDI
<b>Total a receber</b>	<b>55.122</b>	84.777	<b>56.743</b>	55.107		
Gafisa Propriedades S.A	<b>9.348</b>	9.337	-	-	Capital de Giro	n/a
Dubai Residencial	<b>1.398</b>	1.398	<b>1.398</b>	1.398	Construção	6% a.a.
Parque Árvores	<b>4.097</b>	4.097	<b>4.099</b>	4.097	Construção	6% a.a.
Parque Águas	<b>4.092</b>	3.797	<b>4.092</b>	3.933	Construção	6% a.a.
<b>Total a pagar</b>	<b>18.935</b>	18.629	<b>9.589</b>	9.428		

As demais explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na Nota 20 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

#### 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\$2.140.800 em 30 de junho de 2023 (R\$1.387.598 em 31 de dezembro de 2022).



## Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação  
30 de junho de 2023

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

### 21. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
<b>Receita operacional bruta</b>				
Incorporação e venda de imóveis, permuta e prestação de serviços de construção	52.920	90.717	586.900	478.015
Reversão (constituição) de provisão para perdas esperadas e distratos (Nota 5)	12.744	1.157	10.964	(3.601)
Impostos sobre vendas de imóveis e serviços	(6.441)	(8.403)	(21.126)	(15.844)
<b>Receita operacional líquida (a)</b>	<b>59.223</b>	<b>83.471</b>	<b>576.738</b>	<b>458.570</b>

(a) Os montantes apresentados no período findo de 30 de junho de 2023 contemplam os saldos consolidados da Bait Inc.

### 22. Custos e despesas por natureza

Estão representadas por:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
<b>Custo de incorporação e venda de imóveis:</b>				
Custo de construção	(30.890)	(35.783)	(303.295)	(274.494)
Custo de terrenos	356	31.711	(131.102)	(12.103)
Custo de incorporação	(58)	(1.727)	(7.323)	(6.782)
Encargos financeiros capitalizados (Nota 12)	(16.901)	(23.496)	(92.969)	(53.449)
Manutenção/garantia	4.767	(4.503)	6.662	(7.935)
<b>Total custo de incorporação e venda de imóveis</b>	<b>(42.726)</b>	<b>(33.798)</b>	<b>(528.027)</b>	<b>(354.763)</b>
<b>Despesas comerciais:</b>				
Despesas com marketing de produto	(746)	(2.660)	(7.322)	(13.947)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	(2.760)	(2.228)	(12.549)	(7.735)
Despesas com marketing institucional e <i>Customer Relationship Management</i> (CRM)	(22)	(633)	(1.697)	(3.268)
Outras	(7)	(2)	(727)	(201)
<b>Total despesas comerciais</b>	<b>(3.535)</b>	<b>(5.523)</b>	<b>(22.295)</b>	<b>(25.151)</b>
<b>Despesas gerais e administrativas:</b>				
Despesas com salários e encargos	(22.808)	(23.338)	(23.410)	(28.748)
Despesas com benefícios a empregados	(2.694)	(2.284)	(4.079)	(2.896)
Despesas com viagens e utilidades	(563)	(955)	(867)	(1.649)
Despesas com serviços prestados	(19.891)	(13.855)	(21.012)	(20.075)
Despesas com aluguéis e condomínios	(642)	(1.222)	(1.814)	(2.743)
Despesas com informática	(1.174)	(3.895)	(8.410)	(4.481)
Despesas com plano de opções de ações (Nota 17.3)	(309)	(855)	(309)	(855)
Despesas com provisão de participação no lucro	-	3.338	-	3.338
Outras (a)	27.252	9.107	(3.117)	5.527
<b>Total despesas gerais e administrativas (a)</b>	<b>(20.829)</b>	<b>(33.959)</b>	<b>(63.018)</b>	<b>(52.582)</b>
<b>Outras receitas/(despesas), líquidas:</b>				
Despesas com demandas judiciais (Nota 15)	(44.788)	(18.881)	(46.542)	(19.233)
Outras	686	6.499	7.747	9.019
<b>Total outras receitas/(despesas), líquidas (b)</b>	<b>(44.102)</b>	<b>(12.382)</b>	<b>(38.795)</b>	<b>(10.214)</b>

(a) Os montantes apresentados no período findo de 30 de junho de 2023 contemplam os saldos consolidados da Bait Inc.

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

## Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

30 de junho de 2023

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

### 23. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
<b>Receitas financeiras</b>				
Rendimento de aplicações financeiras	5.678	9.619	12.177	17.815
Operações com derivativos	42.687	-	42.687	-
Valorização cotas fundos de investimento (Nota 4.2)	-	-	1.958	11.743
Outras receitas financeiras	139	48	1.476	45
<b>Sub-total receitas financeiras</b>	<b>48.504</b>	<b>9.667</b>	<b>58.298</b>	<b>29.603</b>
<b>Despesas financeiras</b>				
Juros sobre captações, líquido de capitalização (Nota 12)	(38.321)	(33.679)	(50.602)	(28.678)
Amortização custo das debêntures	(9.451)	-	(13.906)	(2.397)
Despesas bancárias	(2.257)	(1.857)	(1.463)	(4.808)
Operações com derivativos	-	(294)	-	(294)
Descontos concedidos e outras despesas financeiras	(5.812)	(144)	(10.182)	(2.580)
<b>Sub-total despesas financeiras</b>	<b>(55.841)</b>	<b>(35.974)</b>	<b>(76.153)</b>	<b>(38.757)</b>
<b>Total resultado financeiro, líquido</b>	<b>(7.337)</b>	<b>(26.307)</b>	<b>(17.855)</b>	<b>(9.154)</b>

### 24. Transações com a Administração e empregados

#### (i) Remuneração da Administração

Nos períodos findos em 30 de junho 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:

Período findo em 30 de junho de 2023	Remuneração da Administração		
	Conselho de Administração	Diretoria executiva	Conselho fiscal
Número de membros	7	7	3
Remuneração Fixa do período (em R\$)			
Salário/pró-labore	380	2.125	120
Benefícios diretos e indiretos	-	197	-
Outros (INSS)	76	475	24
Valor mensal da remuneração (em R\$)	76	433	24
Total da remuneração	456	2.797	144
<b>Total remuneração administração</b>	<b>456</b>	<b>2.797</b>	<b>144</b>
Período findo em 30 de junho de 2022	Remuneração da Administração		
	Conselho de Administração	Diretoria executiva	Conselho fiscal
Número de membros	7	9	3
Remuneração Fixa do período (em R\$ mil)			
Salário/pró-labore	210	1.135	90
Benefícios diretos e indiretos	-	119	-
Outros (INSS)	42	315	18
Valor mensal da remuneração (em R\$)	42	262	18
Total da remuneração	252	1.569	108
<b>Total remuneração administração</b>	<b>252</b>	<b>1.569</b>	<b>108</b>

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 30 de junho de 2023, o montante de operações contratadas por unidades vendidas à Administração atual é de R\$7.913 (3.572 em 2022), e o saldo total a receber das operações comerciais realizadas é de R\$ 8.551 (R\$3.501 em 2022)

## Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação  
30 de junho 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 30 de junho de 2023:

Modalidade seguro	Cobertura R\$mil
Riscos de engenharia e garantia de término de obra	1.256.119
Responsabilidade civil (Directors and Officers – D&O)	203.636
	<b>1.459.755</b>

### 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 30 de junho de 2023, as ações com potenciais efeitos de diluição não são consideradas, pois o impacto seria de antidiluição.

	30/06/2023	30/06/2022
Numerador básico		
Lucro (Prejuízo) não distribuído de operações continuadas	(124.985)	(30.126)
Lucro (Prejuízo) não distribuído, disponível para os titulares de ações ordinárias	(124.985)	(30.126)
Denominador básico (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações (Nota 17.1) (a)	55.885	35.386
Lucro (prejuízo) básico por ação em Reais	(2.236)	(0.851)
De operações continuadas	(2.236)	(0.851)
Numerador diluído		
Lucro (Prejuízo) não distribuído de operações continuadas	(124.985)	(30.126)
Lucro (Prejuízo) não distribuído, disponível para os titulares de ações ordinárias	(124.985)	(30.126)
Denominador diluído (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações (Nota 17.1)	55.885	35.386
Opções de ações	1.041	7.702
Efeito anti-diluição	(1.041)	(7.702)
Média ponderada diluída do número de ações	55.885	35.385
Lucro (prejuízo) diluído por ação em Reais	(2.236)	(0.851)
De operações continuadas	(2.236)	(0.851)

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

## Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

30 de junho 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 serviços.

	<b>Gafisa</b>	<b>Gafisa Rio</b>	<b>Consolidado 30/06/2023</b>
Receita operacional líquida	426.534	150.204	576.738
Custo operacional	(405.913)	(122.114)	(528.027)
<b>Lucro bruto</b>	<b>20.621</b>	<b>28.090</b>	<b>48.711</b>
Despesas com vendas	(17.377)	(4.918)	(22.295)
Despesas gerais e administrativas	(46.637)	(16.381)	(63.018)
Outras receitas / (despesas), líquidas	(38.426)	(369)	(38.795)
Depreciação e amortização	(13.833)	(88)	(13.921)
Equivalência patrimonial	3.713	181	3.894
Despesa financeira	(56.022)	(20.131)	(76.153)
Receita financeira	52.673	5.625	58.298
Despesas com impostos	(19.126)	(2.582)	(21.708)
<b>Lucro (prejuízo) líquido do período atribuído a sócios da empresa controladora</b>	<b>(112.834)</b>	<b>(12.151)</b>	<b>(124.985)</b>
Clientes (curto e longo prazos)	612.660	220.842	833.502
Estoques (curto e longo prazos)	2.281.415	608.249	2.889.664
Outros ativos	1.665.495	253.306	1.742.214
<b>Total ativo</b>	<b>4.382.983</b>	<b>1.082.397</b>	<b>5.465.380</b>
<b>Total passivo</b>	<b>2.859.721</b>	<b>828.284</b>	<b>3.688.005</b>

## Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

30 de junho 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 30 de junho de 2023:

	<b>Consolidado</b>
	<b>30/06/2023</b>
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	645.283
Custo orçado a incorrer de unidades vendidas	(479.622)
Custo orçado a incorrer de unidades em estoque	(402.630)
<b>(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas</b>	
Empreendimentos em construção:	
(a) Receita de vendas contratadas	2.015.742
Receita de vendas apropriadas:	
Receitas de vendas apropriadas	1.389.920
Distratos – receitas estornadas	(19.461)
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	<b>1.370.459</b>
<b>Receita de vendas a apropriar (a-b) (a)</b>	<b>645.283</b>
<b>(ii) Receita de indenização por distratos</b>	<b>14.128</b>
<b>(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita</b>	<b>25.521</b>
<b>(iv) Provisão para distratos (passivo)</b>	
Ajustes em receitas apropriadas	58.702
Ajustes em contas a receber de clientes	42.523
Receita indenização por distratos	(6.471)
<b>(v) Custos orçados a apropriar de unidades vendidas</b>	
Empreendimentos em construção:	
(a) Custo orçado das unidades	(1.374.883)
Custo incorrido das unidades:	
Custo de construção	(791.723)
Encargos Financeiros Apropriados	(117.189)
Distratos – custos de construção	11.273
Distratos – encargos financeiros	2.378
(b) Custo incorrido líquido	<b>(895.261)</b>
<b>Custo a incorrer das unidades vendidas (a-b) (b)</b>	<b>(479.622)</b>
<b>(vi) Custos orçados a apropriar de unidades em estoque</b>	
Empreendimentos em construção:	
Custo orçado das unidades	(1.291.577)
Custo incorrido das unidades (Nota 6)	888.947
<b>Custo orçado a apropriar</b>	<b>(402.630)</b>

(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 30 de junho de 2023, o percentual dos ativos consolidados nas demonstrações financeiras referentes a empreendimentos inseridos em estrutura de segregação patrimonial da incorporação, era de 66,97% (66,0% em 2022).

## Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

30 de junho 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	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Integralização (redução) capital	34.354	219.232	(32.298)	-
Investimentos capitalização (nota 9)	2.288	-	-	-
Encargos financeiros capitalizados (Nota 12)	(10.625)	(8.005)	(101.307)	(34.687)
Permuta física - Terrenos (Nota 16)	(252)	(1.410)	(31.121)	106.578
	25.765	209.817	(164.726)	71.891

#### (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 30/06/2023
		Captações/ Recebimento	Pagamento Juros	Pagamento principal	Juros e correção monetária	Outros	
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 12 e 13)	(812.759)	(38.596)	(61.123)	4.134	(63.015)	123.286	(848.073)
Operações com mútuos (Nota 20.1)	66.148	-	-	-	-	(29.961)	36.187
Capital social integralizado (Nota 17.1)	(1.252.959)	(129.143)	-	-	-	(34.000)	(1.416.102)
Reserva de capital	(108.801)	-	-	-	-	-	(108.801)
	(2.108.371)	(167.739)	(61.123)	4.134	(63.015)	59.325	(2.336.789)

Consolidado	Saldo Inicial 31/12/2022	Transações que afetaram o caixa			Transações que não afetaram o caixa		Saldo final 30/06/2023
		Captações/ Recebimento	Pagamento Juros	Pagamento principal	Juros e correção monetária	Outros	
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 12 e 13)	(1.990.131)	(74.567)	(115.102)	227.970	(127.943)	123.286	(1.956.487)
Operações com mútuos (Nota 20.1)	45.679	-	-	-	-	1.475	47.154
Capital social integralizado (Nota 17.1)	(1.252.959)	(129.143)	-	-	-	(34.000)	(1.416.102)
Reserva de capital	(108.801)	-	-	-	-	-	(108.801)
	(3.248.181)	(203.710)	(115.102)	227.970	(127.943)	90.761	(3.434.236)

### 30. Eventos subsequentes

#### (i) Homologação de aumento de Capital

Em 19 de julho de 2023, o Conselho de Administração homologou aumento de capital de R\$1,095 (mil e noventa e cinco reais) através de bônus de subscrição atribuídos como vantagem adicional ao aumento de capital privado homologado em 24 de abril de 2023. Foram emitidas 156 ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, subscritas e integralizadas pelo preço de emissão de R\$ 7,02. Tendo em vista a homologação parcial do aumento de capital, o capital social da Companhia passará a ser de R\$ 1.416.102 divididos em 63.257.439 ações.

#### (ii) Movimentação em Participações do Capital

Alienação de participação relevante, em 03 de julho de 2023 a companhia informou o mercado, que o seu acionista ESH Theta Fundo de Investimento Multimercado ("Esh") reduziu sua participação no capital, atingindo uma participação inferior à 10%.

**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**

<b>30/06/2023</b>		
<b>Ações Ordinárias</b>		
<b>Acionista</b>	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>
Mam Asset	12.611.158	20,87%
ESH Theta Fundo de Investimento	9.491.195	15,71%
Planner Trustee	8.483.044	14,04%
Planner	1.784.559	2,95%
Ações em circulação	28.019.663	46,37%
Ações em tesouraria	32.905	0,05%
<b>Total de ações</b>	<b>60.422.524</b>	<b>100,00%</b>

<b>31/12/2022</b>		
<b>Ações Ordinárias</b>		
<b>Acionista</b>	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>
Planner	15.787.485	30,87%
ESH Theta Fundo de Investimento	8.108.302	15,86%
Ações em circulação	27.211.229	53,21%
Ações em tesouraria	32.905	0,06%
<b>Total de ações</b>	<b>51.139.921</b>	<b>100,00%</b>

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

<b>30/06/2023</b>		
<b>Ações Ordinárias</b>		
<b>Acionista</b>	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>
Acionistas titulares do controle difuso da Companhia	32.369.956	53,57%
Conselho de administração	667.508	1,10%
Diretoria	15.815	0,03%
Conselho Fiscal	0	0,00%
Ações do controle difuso, conselho e administradores	33.053.279	54,70%
Ações em tesouraria	32.905	0,05%
Ações em circulação (*)	27.336.340	45,24%
<b>Total de ações</b>	<b>60.422.524</b>	<b>100%</b>
<b>31/12/2022</b>		
<b>Ações Ordinárias</b>		
<b>Acionista</b>	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>
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%
<b>Total de ações</b>	<b>51.139.921</b>	<b>100%</b>

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



## **Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**

### **CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA**

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

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

### RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS - ITR

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

#### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Gafisa S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três e seis meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o período de seis meses findo naquela data incluindo as notas explicativas.

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

#### Alcance da revisão

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

#### Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais

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

#### Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias consolidadas

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

#### Ênfase

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

#### Outros assuntos

Revisão dos valores correspondentes ao semestre findo em 30 de junho de 2022 e auditoria do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

As informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Gafisa S.A., contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, incluem informações contábeis correspondentes ao resultado, resultado abrangente, mutações do patrimônio líquido, fluxos de caixa e valor adicionado do semestre findo em 30 de junho de 2022, obtidas das informações trimestrais – ITR daquele semestre, apresentadas para fins de comparação. A revisão das Informações Trimestrais - ITR do semestre findo em 30 de junho de 2022 foram por nós revisados e emitimos relatório de revisão com data de 15 de agosto de 2022, sem modificação, e contendo ênfase relacionada a práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na CVM. Os valores correspondentes relativos aos balanços patrimoniais, individuais e consolidados, em 31 de dezembro de 2022, foram por nós auditados, com emissão de relatório datado em 27 de março de 2023, sem modificação, e contendo ênfase relacionada a práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na CVM.

#### Demonstrações do valor adicionado

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, relativas às demonstrações do valor adicionado (DVA), referente ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, apresentadas como informação suplementar para fins da IAS 34, foram submetidas a procedimento de revisão executados em conjunto com a revisão das Informações Trimestrais - ITR da Companhia. Para a formação da nossa conclusão, avaliamos se essas demonstrações estão reconciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de forma consistente com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 14 de agosto de 2023.

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

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

### **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 131, bloco 2, Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, São Paulo - SP, declaram para os fins do disposto no artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que:

- i) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes sobre as informações trimestrais do período findo em 30 de junho de 2023; e
- ii) reviram, discutiram e concordam com as informações trimestrais do período findo em 30 de junho de 2023.

São Paulo, 14 de agosto de 2023

GAFISA S.A.

A Diretoria

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

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes

### **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 131, bloco 2, Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, São Paulo - SP, declaram para os fins do disposto no artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que:

- i) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes sobre as informações intermediárias do período findo em 30 de junho de 2023; e
- ii) reviram, discutiram e concordam com as informações trimestrais do período findo em 30 de junho de 2023.

São Paulo, 14 de agosto de 2023

GAFISA S.A.

A Diretoria