

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 30/09/2023	9
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	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 30/09/2023	19
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	20
--------------------------------	----

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

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

Notas Explicativas	40
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	71
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	74
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	76
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	77
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	63.260
Preferenciais	0
Total	63.260
Em Tesouraria	
Ordinárias	33
Preferenciais	0
Total	33

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	3.741.087	3.800.991
1.01	Ativo Circulante	819.950	1.002.833
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	64.744	0
1.01.01.01	Caixa e Banco	303	0
1.01.01.02	Aplicações Financeiras	64.441	0
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	178.767
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	178.767
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	0	178.767
1.01.03	Contas a Receber	462.604	301.767
1.01.03.01	Clientes	462.604	301.767
1.01.03.01.01	Clientes de Incorp e Venda de Imóveis	218.529	107.286
1.01.03.01.02	Clientes de Serviço e Construção	244.075	194.481
1.01.04	Estoques	194.090	342.514
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	194.090	342.514
1.01.07	Despesas Antecipadas	2.997	152
1.01.07.01	Despesas Pagas Antecipadamente e Outros	2.997	152
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	95.515	179.633
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	3.709	3.709
1.01.08.03	Outros	91.806	175.924
1.01.08.03.01	Demais Contas a Receber e Outros	61.703	121.892
1.01.08.03.03	Partes Relacionadas	30.103	54.032
1.02	Ativo Não Circulante	2.921.137	2.798.158
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	519.657	348.194
1.02.01.04	Contas a Receber	55.733	57.468
1.02.01.04.01	Clientes	55.733	57.468
1.02.01.05	Estoques	116.255	35.137
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	116.255	35.137
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	347.669	255.589
1.02.01.10.03	Demais Contas a Receber e Outros	74.018	71.451
1.02.01.10.04	Partes Relacionadas	55.109	60.847
1.02.01.10.05	Instrumentos Financeiros Derivativos	218.542	123.291
1.02.02	Investimentos	2.388.421	2.435.150
1.02.02.01	Participações Societárias	2.388.421	2.435.150
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	2.388.421	2.435.150
1.02.03	Imobilizado	8.866	8.382
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	8.866	8.382
1.02.04	Intangível	4.193	6.432
1.02.04.01	Intangíveis	4.193	6.432

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	3.741.087	3.800.991
2.01	Passivo Circulante	1.444.015	1.429.490
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	3.255	170
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	3.255	170
2.01.01.02.01	Salários E Encargos Sociais E Partic	3.255	170
2.01.02	Fornecedores	10.148	800
2.01.03	Obrigações Fiscais	32.895	37.571
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	32.895	37.571
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	32.895	37.571
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	495.367	444.292
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	489.365	429.764
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	489.365	429.764
2.01.04.02	Debêntures	6.002	14.528
2.01.04.02.01	Debentures	6.002	14.528
2.01.05	Outras Obrigações	779.412	848.492
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	554.003	655.491
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	554.003	646.210
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	9.281
2.01.05.02	Outros	225.409	193.001
2.01.05.02.04	Obrig. Compra de Imóv. e Adto. Clientes	59.865	40.437
2.01.05.02.06	Outras Obrigações	165.544	152.564
2.01.06	Provisões	122.938	98.165
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	122.938	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	121.724	98.019
2.02	Passivo Não Circulante	609.160	599.393
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	403.442	368.467
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	92.747	74.969
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	92.747	74.969
2.02.01.02	Debêntures	310.695	293.498
2.02.02	Outras Obrigações	44.225	58.224
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	9.348
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	9.348
2.02.02.02	Outros	44.225	48.876
2.02.02.02.03	Obrig. Compra de Imóv. e Adto. Clientes	0	26.008
2.02.02.02.04	Outras Obrigações	44.225	22.868
2.02.03	Tributos Diferidos	57.230	37.067
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	57.230	37.067
2.02.04	Provisões	104.263	135.635
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	104.263	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	104.145	131.957
2.03	Patrimônio Líquido	1.687.912	1.772.108
2.03.01	Capital Social Realizado	1.416.122	1.252.959

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.03.02	Reservas de Capital	198.328	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	92.159	91.844
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	73.462	287.136

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	18.955	78.177	-2.644	80.827
3.01.01	Receita De Incorporação De Imóveis	20.972	86.636	-2.606	89.268
3.01.03	Impostos Sobre Vendas de Imóveis e Serviços	-2.017	-8.459	-38	-8.441
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-29.156	-71.882	-5.223	-39.021
3.02.01	Custo de Incorporação e Venda de Imóveis	-29.156	-71.882	-5.223	-39.021
3.03	Resultado Bruto	-10.201	6.295	-7.867	41.806
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-77.399	-201.329	-12.560	-55.752
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.438	-4.973	-2.821	-8.344
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-9.739	-30.568	-27.648	-61.607
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-5.159	-53.998	2.252	-14.085
3.04.05.01	Depreciação e Amortização	-2.972	-7.709	-2.211	-6.166
3.04.05.02	Demais Despesas Operacionais	-2.187	-46.289	4.463	-7.919
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-61.063	-111.790	15.657	28.284
3.04.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-61.063	-111.790	15.657	28.284
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-87.600	-195.034	-20.427	-13.946
3.06	Resultado Financeiro	8.860	1.523	-20.130	-46.437
3.06.01	Receitas Financeiras	46.623	95.127	4.560	14.227
3.06.02	Despesas Financeiras	-37.763	-93.604	-24.690	-60.664
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-78.740	-193.511	-40.557	-60.383
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-9.950	-20.164	-8.807	-19.107
3.08.01	Corrente	0	-1	-23	-871
3.08.02	Diferido	-9.950	-20.163	-8.784	-18.236
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-88.690	-213.675	-49.364	-79.490
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-88.690	-213.675	-49.364	-79.490
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-1,523	-3,669	-1,376	-2,217
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.99.02.01	ON	-1,523	-3,669	-1,376	-2,217

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	-88.690	-213.675	-49.364	-79.490
4.03	Resultado Abrangente do Período	-88.690	-213.675	-49.364	-79.490

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-359.709	-199.649
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-37.836	-67.124
6.01.01.01	Resultado Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	-193.511	-60.384
6.01.01.02	Resultado Equivalência Patrimonial	111.791	-28.284
6.01.01.03	Despesas com Plano de Opções e Ações	315	1.163
6.01.01.04	Juros e Encargos Financeiros Não Realizados	97.198	52.800
6.01.01.05	Resultado de Instrumentos Financeiros	-84.641	0
6.01.01.06	Depreciação e Amortização	7.709	6.166
6.01.01.07	Provisão para Demandas Judiciais	45.328	14.699
6.01.01.08	Provisão para Participação nos Lucros	0	3.622
6.01.01.09	Provisão para Garantia	-4.884	-10.739
6.01.01.11	Provisão Para Créditos de Liquidação Duvidosa	-13.084	3.763
6.01.01.12	Provisão para Realização de Ativos Não Financeiros - Imóveis Destinados à Venda	-1.769	-49.930
6.01.01.14	Provisão Para Perda Por Redução Ao Valor Recuperável	-2.288	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-321.873	-132.525
6.01.02.01	Clientes	-146.020	34.301
6.01.02.02	Imóveis a Comercializar	69.075	119.249
6.01.02.03	Demais Contas a Receber	-48.625	11.964
6.01.02.04	Despesas Antecipadas	2.843	6
6.01.02.05	Obrigações por Compra de Imóveis e Adto de Clientes	-6.580	-2.462
6.01.02.06	Impostos e Contribuições	-4.676	-4.083
6.01.02.07	Fornecedores	-59	1.115
6.01.02.08	Salários e Encargos	3.084	-21.475
6.01.02.09	Operações com Partes Relacionadas	-131.545	-216.948
6.01.02.10	Outras Obrigações	-59.369	-53.321
6.01.02.11	Impostos Pagos	-1	-871
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	102.686	145.565
6.02.01	Aquisição de Ativo Imobilizado e Intangível	-11.639	-4.138
6.02.03	Resgate Aplicação Financeira	265.955	209.530
6.02.04	Aplicação de Aplicações Financeira	-151.630	-59.827
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	257.326	53.508
6.03.01	Aumento de Capital	129.163	0
6.03.02	Acréscimo de Empréstimos e Financiamentos	173.233	207.733
6.03.03	Amortização de Empréstimos e Financiamentos	-61.095	-154.366
6.03.06	Operações de Mútuos com Partes Relacionadas	16.025	141
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	303	-576
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	0	576
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	303	0

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.252.959	373.813	81.255	64.082	0	1.772.109
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.252.959	373.813	81.255	64.082	0	1.772.109
5.04	Transações de Capital com os Sócios	163.163	-33.685	0	0	0	129.478
5.04.01	Aumentos de Capital	163.163	-34.000	0	0	0	129.163
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	315	0	0	0	315
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-213.675	0	-213.675
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-213.675	0	-213.675
5.07	Saldos Finais	1.416.122	340.128	81.255	-149.593	0	1.687.912

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.248.575	338.165	81.255	147.256	0	1.815.251
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.248.575	338.165	81.255	147.256	0	1.815.251
5.04	Transações de Capital com os Sócios	4.384	1.339	0	0	0	5.723
5.04.01	Aumentos de Capital	4.384	0	0	0	0	4.384
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	1.339	0	0	0	1.339
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-79.490	0	-79.490
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-79.490	0	-79.490
5.07	Saldos Finais	1.252.959	339.504	81.255	67.766	0	1.741.484

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
7.01	Receitas	86.636	89.268
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	73.552	93.031
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	13.084	-3.763
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-94.493	-43.516
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-51.454	-13.823
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-43.039	-27.378
7.02.04	Outros	0	-2.315
7.02.04.02	Perda na realização de investimento avaliado a valor justo	0	-2.315
7.03	Valor Adicionado Bruto	-7.857	45.752
7.04	Retenções	-7.709	-6.166
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-7.709	-6.166
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-15.566	39.586
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-16.662	42.511
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-111.789	28.284
7.06.02	Receitas Financeiras	95.127	14.227
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-32.228	82.097
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-32.228	82.097
7.08.01	Pessoal	33.646	39.114
7.08.01.01	Remuneração Direta	33.646	39.114
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	32.714	34.214
7.08.02.01	Federais	32.714	34.214
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	115.087	88.259
7.08.03.01	Juros	114.035	85.862
7.08.03.02	Aluguéis	1.052	2.397
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-213.675	-79.490
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-213.675	-79.490

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	5.268.073	5.486.674
1.01	Ativo Circulante	3.656.214	3.969.282
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	5.997	23.005
1.01.01.01	Caixa E Banco	5.997	23.005
1.01.02	Aplicações Financeiras	263.834	437.470
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	263.834	437.470
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	263.834	437.470
1.01.03	Contas a Receber	683.988	679.546
1.01.03.01	Clientes	683.988	679.546
1.01.03.01.01	Clientes de Incop e Venda de Imóveis	611.207	633.203
1.01.03.01.02	Clientes de Serviço e Construção	72.781	46.343
1.01.04	Estoques	2.379.409	2.539.009
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	2.379.409	2.539.009
1.01.07	Despesas Antecipadas	3.855	1.857
1.01.07.01	Despesas Pagas Antecipadamente e Outros	3.855	1.857
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	319.131	288.395
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	7.052	7.052
1.01.08.03	Outros	312.079	281.343
1.01.08.03.01	Demais Contas a Receber	197.177	186.137
1.01.08.03.02	Instrumentos Financeiros Derivativos	75.346	65.241
1.01.08.03.03	Partes Relacionadas	39.556	29.965
1.02	Ativo Não Circulante	1.611.859	1.517.392
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	952.179	816.747
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	96.526	71.655
1.02.01.04	Contas a Receber	91.803	68.333
1.02.01.04.01	Clientes	91.803	68.333
1.02.01.05	Estoques	385.448	378.105
1.02.01.05.01	Imovéis a Comercializar	385.448	378.105
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	378.402	298.654
1.02.01.10.03	Demais Contas a Receber e Outros	81.384	99.971
1.02.01.10.04	Partes Relacionadas	78.476	75.392
1.02.01.10.05	Instrumentos financeiros derivativos	218.542	123.291
1.02.02	Investimentos	449.346	483.227
1.02.02.01	Participações Societárias	369.514	394.965
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	369.514	394.965
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	79.832	88.262
1.02.03	Imobilizado	20.501	27.178
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	20.501	27.178
1.02.04	Intangível	189.833	190.240
1.02.04.01	Intangíveis	189.833	190.240

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	5.268.073	5.486.674
2.01	Passivo Circulante	1.800.199	1.886.426
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	10.215	7.714
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	10.215	7.714
2.01.02	Fornecedores	29.968	3.810
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	29.968	3.810
2.01.03	Obrigações Fiscais	66.692	73.247
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	66.692	73.247
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	66.692	73.247
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	804.432	743.094
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	682.749	522.562
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	682.749	522.562
2.01.04.02	Debêntures	121.683	220.532
2.01.04.02.01	Debentures	121.683	220.532
2.01.05	Outras Obrigações	763.076	960.392
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	17.435	51.058
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	17.435	41.482
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	9.576
2.01.05.02	Outros	745.641	909.334
2.01.05.02.04	Obrig. Compra de Imóv. e Adto. Clientes	284.903	413.010
2.01.05.02.06	Outras Obrigações	460.738	496.324
2.01.06	Provisões	125.816	98.169
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	125.816	98.169
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	2	15
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.215	131
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	124.599	98.023
2.02	Passivo Não Circulante	1.778.896	1.827.342
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.158.262	1.247.043
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	791.214	888.958
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	791.214	888.958
2.02.01.02	Debêntures	367.048	358.085
2.02.02	Outras Obrigações	402.372	350.947
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.890	1.071
2.02.02.01.01	Débitos com Coligadas	1.890	1.071
2.02.02.02	Outros	400.482	349.876
2.02.02.02.03	Obrig. Compra de Imóveis e Adto. Clientes	184.533	169.270
2.02.02.02.04	Outras Obrigações	215.949	180.606
2.02.03	Tributos Diferidos	113.643	92.439
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	113.643	92.439
2.02.04	Provisões	104.619	136.913
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	104.619	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	104.500	133.234
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.688.978	1.772.906
2.03.01	Capital Social Realizado	1.416.122	1.252.959

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.03.01.01	Capital Social	1.416.122	1.252.959
2.03.02	Reservas de Capital	198.328	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	92.159	91.844
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	73.462	287.136
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	1.066	798

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	286.410	863.148	351.650	810.220
3.01.01	Receita de Incorporação de Imóveis	295.246	893.110	360.975	835.389
3.01.03	Impostos Sobre Vendas De Imóveis E Serviços	-8.836	-29.962	-9.325	-25.169
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-302.132	-830.159	-310.573	-665.336
3.02.01	Custo De Incorporação E Venda De Imóveis	-302.132	-830.159	-310.573	-665.336
3.03	Resultado Bruto	-15.722	32.989	41.077	144.884
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-66.833	-200.968	-64.730	-170.433
3.04.01	Despesas com Vendas	-8.920	-31.215	-21.937	-47.088
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-28.373	-91.391	-35.661	-88.243
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-23.312	-76.028	-5.271	-31.327
3.04.05.01	Depreciação e Amortização	-6.985	-20.906	-8.513	-24.355
3.04.05.02	Demais Despesas Operacionais	-16.327	-55.122	3.242	-6.972
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-6.228	-2.334	-1.861	-3.775
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-82.555	-167.979	-23.653	-25.549
3.06	Resultado Financeiro	9.879	-7.976	-7.220	-16.374
3.06.01	Receitas Financeiras	49.514	107.812	9.089	38.692
3.06.02	Despesas Financeiras	-39.635	-115.788	-16.309	-55.066
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-72.676	-175.955	-30.873	-41.923
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-16.059	-37.767	-18.485	-37.547
3.08.01	Corrente	-6.109	-17.604	-9.701	-19.311
3.08.02	Diferido	-9.950	-20.163	-8.784	-18.236
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-88.735	-213.722	-49.358	-79.470
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-88.735	-213.722	-49.358	-79.470
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-88.690	-213.675	-49.364	-79.490
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-45	-47	6	20
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-1,523	-3,669	-1,376	-2,217

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-1,523	-3,669	-1,376	-2,217

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-88.735	-213.722	-49.358	-79.470
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-88.735	-213.722	-49.358	-79.470
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-88.690	-213.675	-49.364	-79.490
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-45	-47	6	20

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-318.134	-390.939
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-16.317	136.980
6.01.01.01	Resultado Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	-175.955	-41.923
6.01.01.02	Resultado Equivalência Patrimonial	2.334	3.775
6.01.01.03	Despesas com Plano de Opções e Ações	315	1.163
6.01.01.04	Juros e Encargos Financeiros Não Realizados	219.331	163.877
6.01.01.05	Resultado de Instrumentos Financeiros	-84.641	0
6.01.01.06	Depreciação e Amortização	20.906	24.355
6.01.01.07	Provisão para Demandas Judiciais	52.731	14.754
6.01.01.08	Provisão para Participação Nos Lucros	0	3.622
6.01.01.09	Provisão para Garantia	-5.387	-1.085
6.01.01.11	Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	-15.976	6.103
6.01.01.12	Provisão para Realização de Ativos Não Financeiros - Imóveis Destinados à Venda	-15.175	-51.123
6.01.01.13	Provisão Multa Sobre Atraso De Obras	-7.828	13.462
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	-2.457	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-301.817	-527.919
6.01.02.01	Clientes	-156.409	-288.596
6.01.02.02	Imóveis a Comercializar	167.432	-724.894
6.01.02.03	Demais Contas a Receber	-165.768	-20.175
6.01.02.04	Despesas Antecipadas	816	-332
6.01.02.05	Obrigações por Compra de Imóveis e Adto de Clientes	-112.844	255.214
6.01.02.06	Impostos e Contribuições	-6.555	-6.014
6.01.02.07	Fornecedores	47.187	62.057
6.01.02.08	Salários e Encargos	5.600	-18.444
6.01.02.09	Operações com Partes Relacionadas	-30.231	-38.103
6.01.02.10	Outras Obrigações	-33.441	288.915
6.01.02.11	Impostos Pagos	-17.604	-37.547
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	301.222	-111.638
6.02.01	Aquisição de Ativo Imobilizado e Intangível	-16.885	-122.457
6.02.03	Resgate Aplicação Financeira	1.146.239	564.905
6.02.04	Aplicação de Aplicações Financeira	-828.132	-554.086
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-96	483.535
6.03.01	Aumento de Capital	129.163	0
6.03.02	Acréscimo de Empréstimos e Financiamentos	446.095	746.054
6.03.03	Amortização de Empréstimos e Financiamentos	-569.578	-254.000
6.03.06	Operações de Mútuos com Partes Relacionadas	-5.776	-8.519
6.04	Variação Cambial s/ Caixa e Equivalentes	0	371
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-17.008	-18.671
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	23.005	35.424
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	5.997	16.753

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(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	163.163	-33.686	0	0	0	129.477	317	129.794
5.04.01	Aumentos de Capital	163.163	-34.000	0	0	0	129.163	310	129.473
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	314	0	0	0	314	7	321
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-213.675	0	-213.675	-48	-213.723
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-213.675	0	-213.675	-48	-213.723
5.07	Saldos Finais	1.416.122	340.127	81.255	-149.593	0	1.687.911	1.066	1.688.977

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022**(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	4.384	1.339	0	0	0	5.723	91	5.814
5.04.01	Aumentos de Capital	4.384	0	0	0	0	4.384	0	4.384
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	1.339	0	0	0	1.339	91	1.430
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-79.490	0	-79.490	20	-79.470
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-79.490	0	-79.490	20	-79.470
5.07	Saldos Finais	1.252.959	339.504	81.255	67.766	0	1.741.484	814	1.742.298

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
7.01	Receitas	893.110	835.389
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	877.134	841.492
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	15.976	-6.103
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-811.736	-641.700
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-691.787	-569.271
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-119.946	-72.429
7.02.04	Outros	-3	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	81.374	193.689
7.04	Retenções	-20.906	-24.355
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-20.906	-24.355
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	60.468	169.334
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	115.580	34.917
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-2.334	-3.775
7.06.02	Receitas Financeiras	117.914	38.692
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	176.048	204.251
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	176.048	204.251
7.08.01	Pessoal	59.306	54.992
7.08.01.01	Remuneração Direta	59.306	54.992
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	73.731	72.825
7.08.02.01	Federais	73.731	72.825
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	256.686	155.924
7.08.03.01	Juros	254.160	151.131
7.08.03.02	Aluguéis	2.526	4.793
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-213.675	-79.490
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-213.675	-79.490

Comentário do Desempenho



Release de Resultados
3T23



3T23 Comentário do Desempenho

São Paulo, 9 de novembro de 2023 – Gafisa S.A. (B3: GFSA3), uma das principais e mais tradicionais incorporadoras e construtoras de alta renda do Brasil, anuncia hoje os resultados operacionais e financeiros do terceiro trimestre de 2023 (3T23). 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).

Gafisa alcança o melhor resultado dos últimos cinco anos e registra R\$ 823 milhões em vendas brutas no acumulado de 2023

Companhia reduz estoque em 30%, diminui o volume de distratos em 45% comparado ao mesmo período de 2022 e realiza três entregas no trimestre que somam um VGV de R\$ 167 milhões

DESTAQUES GAFISA

Desempenho Operacional	3T23	2T23	T/T (%)	3T22	A/A (%)	9M23	9M22	A/A (%)
Vendas Brutas	205.903	315.130	-34,7%	237.097	-13,2%	822.564	792.947	3,7%
Distratos	(28.923)	(61.709)	-53,1%	(52.599)	-45,0%	(107.085)	(90.518)	18,3%
Vendas Contratadas	176.980	253.421	-30,2%	184.498	-4,1%	715.479	702.429	1,9%
VSO (%)	8,8%	11,07%	-2,6 p.p	8,0%	0,8 p.p	28,0%	21,5%	6,5 p.p
VGV Entregue	165.876	64.367	157,7%	90.696	82,9%	391.244	437.437	-10,6%
Estoque	1.840.921	2.034.918	-9,5%	2.614.475	-29,6%	-	-	-

Desempenho Financeiro	3T23	2T23	T/T (%)	3T22	A/A (%)	9M23	9M22	A/A (%)
Receita Líquida	265.672	284.232	-6,5%	351.650	-24,4%	842.410	810.220	4,0%
Lucro Bruto	8.076	18.653	-56,7%	41.077	-80,3%	56.787	144.884	-60,8%
Margem Bruta	3,0%	6,6%	-3,5 p.p.	11,7%	-8,6 p.p.	6,7%	17,9%	-11,1 p.p.
Margem Bruta Ajustada	18,4%	21,9%	-3,5 p.p.	19,4%	-1,0 p.p.	22,6%	27,8%	-5,2 p.p.
Resultado Líquido	(64.982)	(90.963)	-28,6%	(49.364)	31,6%	(189.969)	(79.490)	139,0%
Receitas a Apropriar	497.752	645.283	-22,9%	475.122	4,8%	497.752	475.122	4,8%
Margem a apropriar - REF	20,5%	25,7%	-5,2 p.p.	37,6%	-17,1 p.p.	20,5%	37,6%	-17,1 p.p.
Dívida Líquida	1.301.926	1.240.470	5,0%	1.047.901	-24,2%	1.301.926	1.047.901	-24,2%
Caixa e Disponibilidades	366.357	422.475	-13,3%	929.645	-60,6%	366.357	929.645	-60,6%
Patrimônio Líquido + Minorit.	1.688.977	1.777.375	-5,0%	1.742.298	-3,1%	1.688.977	1.742.298	-3,1%
(Dívida Líq.) / (PL + Minorit.)	77,1%	69,8%	7,3 p.p.	60,1%	16,9 p.p.	77,1%	60,1%	16,9 p.p.

Nota: Os dados financeiros do 3T23 excluem a venda de terreno.



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

No terceiro trimestre de 2023, a Companhia manteve o foco na execução de seu planejamento estratégico, com crescimento nas vendas, aumento de receita e redução de estoque, avançando mais uma etapa na transição para o alto padrão.

As Vendas Brutas no trimestre totalizaram R\$ 206 milhões, enquanto no acumulado do ano somaram R\$ 823 milhões, representando o maior volume de vendas dos últimos 5 anos, com um aumento de 13% na comparação com o mesmo período do ano anterior.

As Vendas Líquidas no trimestre totalizaram R\$ 177 milhões, enquanto no acumulado do ano somaram R\$ 715 milhões, representando um aumento de 2% em relação ao mesmo período do ano anterior.

No trimestre, os distratos totalizaram R\$ 29 milhões, o que representa uma redução de 53% em comparação com o 2T23 e 45% em relação ao 3T22.

A Receita Líquida do trimestre foi de R\$ 266 milhões, enquanto no acumulado do ano totalizou R\$ 842 milhões, um aumento de 4% em relação ao mesmo período de 2022.

No último trimestre, a Companhia concluiu a entrega de três empreendimentos de alto padrão, totalizando um VGV de R\$ 167 milhões. Os empreendimentos entregues foram: **(1) Ivo**, localizado em Botafogo, Rio de Janeiro; **(2) Chez Perdizes**, situado em Perdizes, São Paulo, e **(3) Igara**, situado no Leblon, Rio de Janeiro.

Finalizamos o terceiro trimestre de 2023 com um estoque total de R\$ 1,8 bilhão, uma redução de 30% em comparação com o mesmo período de 2022.

A Gafisa prepara o lançamento de um projeto único, desenvolvido para criar uma referência mundial de luxo no Rio de Janeiro. Com um dos maiores VGV da história, o projeto inaugura uma nova fase da empresa no Rio de Janeiro.

Como parte da estratégia de presença no segmento de alto padrão a Gafisa participa do projeto de maior referência de luxo do país, como construtora de parte do complexo Cidade Matarazzo.

Os próximos lançamentos da Companhia impulsionarão nossa presença no segmento de alto padrão. Esses projetos estão localizados nas áreas mais nobres e privilegiadas das capitais de São Paulo e Rio de Janeiro, o que demonstra nossa força e reputação como uma das principais e mais tradicionais incorporadoras e construtoras de alto padrão do Brasil.

Por fim, o cenário macroeconômico aponta para um final de 2023 e próximos trimestres com um aumento na atividade econômica e a redução das taxas de juros, o que favorece a valorização do setor. Iniciamos o quarto trimestre seguindo com a execução do plano estratégico de consolidação no segmento de luxo e melhoria dos nossos indicadores financeiros e operacionais.

Sheyla Resende – CEO

VIEIRA SOUTO

Próximo Lançamento



Vieira Souto – Rio de Janeiro

O futuro lançamento no Rio de Janeiro será um projeto com referências mundiais de luxo, na orla carioca.

De frente para o mar, com vista privilegiada para a praia de Ipanema e a Lagoa Rodrigo de Freitas, o empreendimento irá oferecer serviços e experiências inéditas.

Assinado pelo renomado arquiteto Arthur Casas, o projeto apresentará arquitetura e design altamente sofisticado em uma proposta diferenciada de *lifestyle*.

Sua comercialização abrangerá clientes nacionais e internacionais, que tem o Rio de Janeiro como cidade referência e buscam por exclusividade.

Esse futuro lançamento demonstra a relevância do Rio de Janeiro para a Gafisa e conta com um dos **maiores VGV da história da Companhia**, que segue desenvolvendo projetos de alto valor agregado para a cidade.



CIDADE MATARAZZO

Participação estratégica no segmento de alto padrão

Como parte da estratégia de presença no segmento de alto padrão, a Gafisa participa do projeto de maior referência de luxo do país, como construtora de parte Complexo Cidade Matarazzo.

Este é um projeto desenvolvido com muitos detalhes, no qual atuamos com alta tecnologia para uma construção que demonstrará a história deste local.

No estágio atual, a atuação da Gafisa é dada pela construção do *Retail* - fase 2: composto por 5 blocos, que abrigarão lojas de grife, restaurantes e um hotel exclusivo, correspondendo a 27.000 m² da operação. Além disso, a Gafisa construirá também a Sala Aqui, local destinado como Centro de Exposição.

A construção é cuidadosa já que é uma obra de preservação da história desse lugar, que é naturalmente uma inspiração constante, marcada pela atualidade e sofisticação, com toda a qualidade de uma construção Gafisa.



DESTAQUES OPERACIONAIS

Vendas Brutas

R\$ 206 MM

3T23

+13%

LTM 23 / LTM 22

Estoque

Redução de

30%

a/a

VSO

9%

3T23

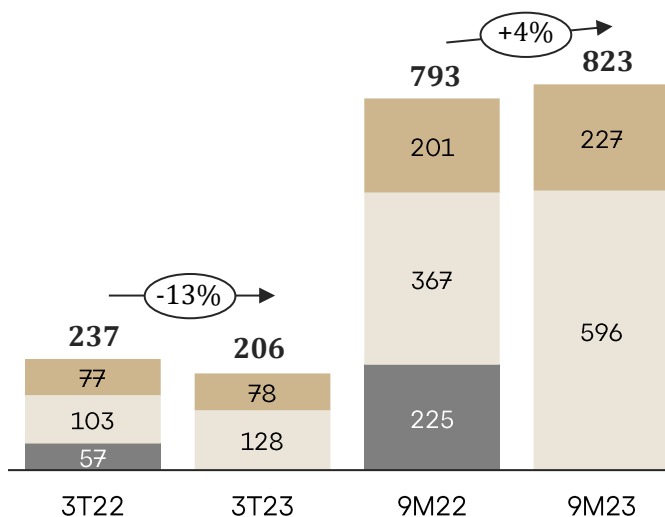
+0,8% a/a

Vendas

Nos nove primeiros meses de 2023, a Companhia seguiu com uma forte execução do seu planejamento, com um aumento importante de 30% nas vendas líquidas de estoque concluído e uma evolução ainda maior de 58% nas vendas líquidas de estoque em construção. Essa performance, mesmo sem lançamentos no 9M23, consolida e fortalece a estratégia de transição do portfólio de médio-alto padrão para alto padrão.

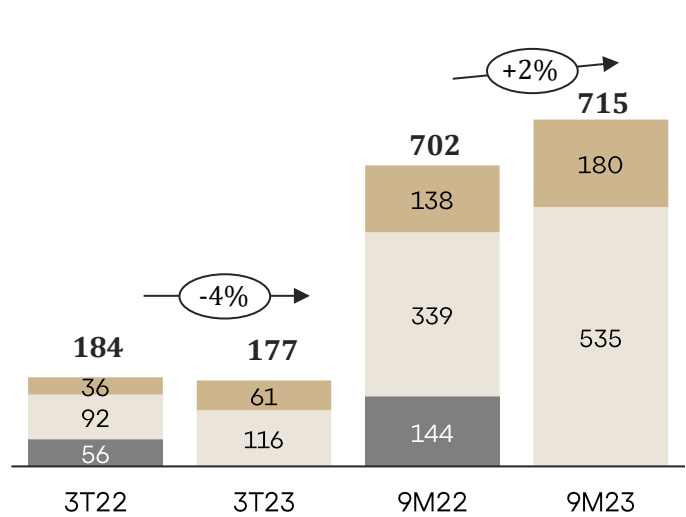
Vendas Brutas

(R\$ milhões)



Vendas Líquidas

(R\$ milhões)



■ Lançamentos ■ Em Construção ■ Concluído

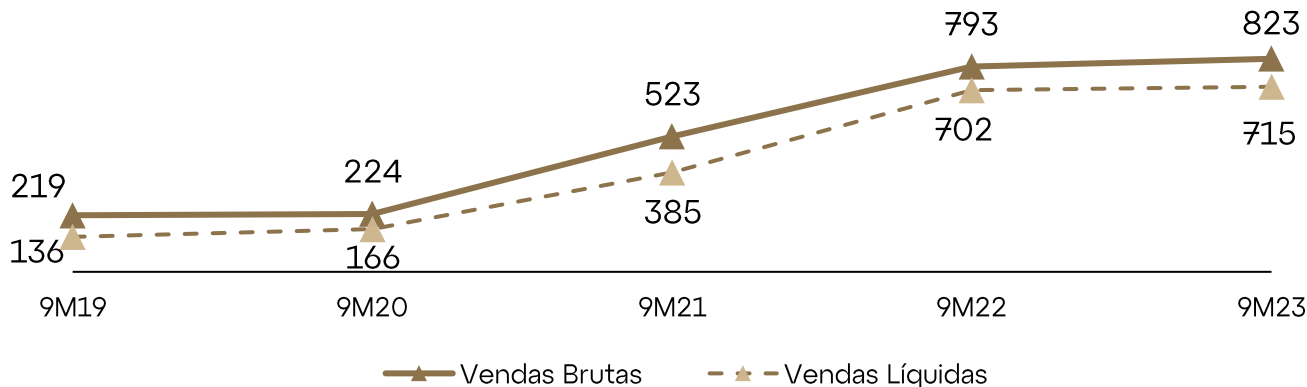
■ Lançamentos ■ Em Construção ■ Concluído

Divulgação de Resultados

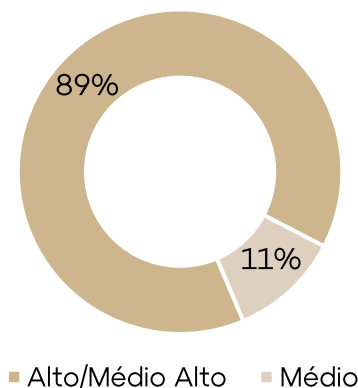
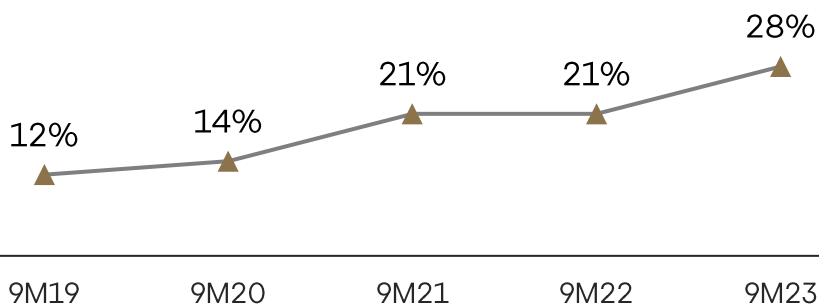
3T23

Comentário do Desempenho

Performance de Venda



VSO e Vendas Líquidas por Segmento

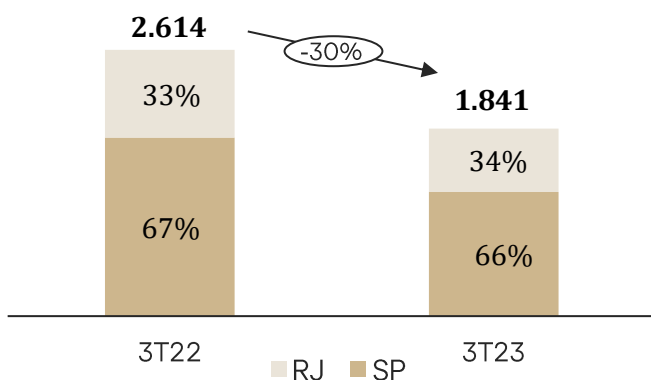


Estoque

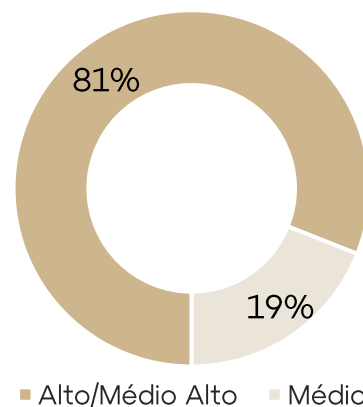
A continuidade da estratégia de migração para o alto padrão levou a uma redução de 30% no estoque de unidades no 3T23 em comparação com o 3T22.

O estoque por segmento é composto principalmente por Alto/Médio-Alto padrão, correspondendo a 81%, e 19% em Médio Padrão, respectivamente.

Estoque por Região
(R\$ milhões)



Estoque por Segmento



Entregas

Clique nas imagens
para acessar os
empreendimentos



Entregas	Ivo	Chez Perdizes	Igara
Conclusão da Obra	3T23	3T23	3T23
Unidades	39	16	17
VGV	78 milhões	46 milhões	43 milhões
Segmento	Alto	Alto	Alto
Localização	Botafogo - RJ	Perdizes - SP	Leblon - RJ

VGV total de entregas do 3T23: R\$ 167 milhões.

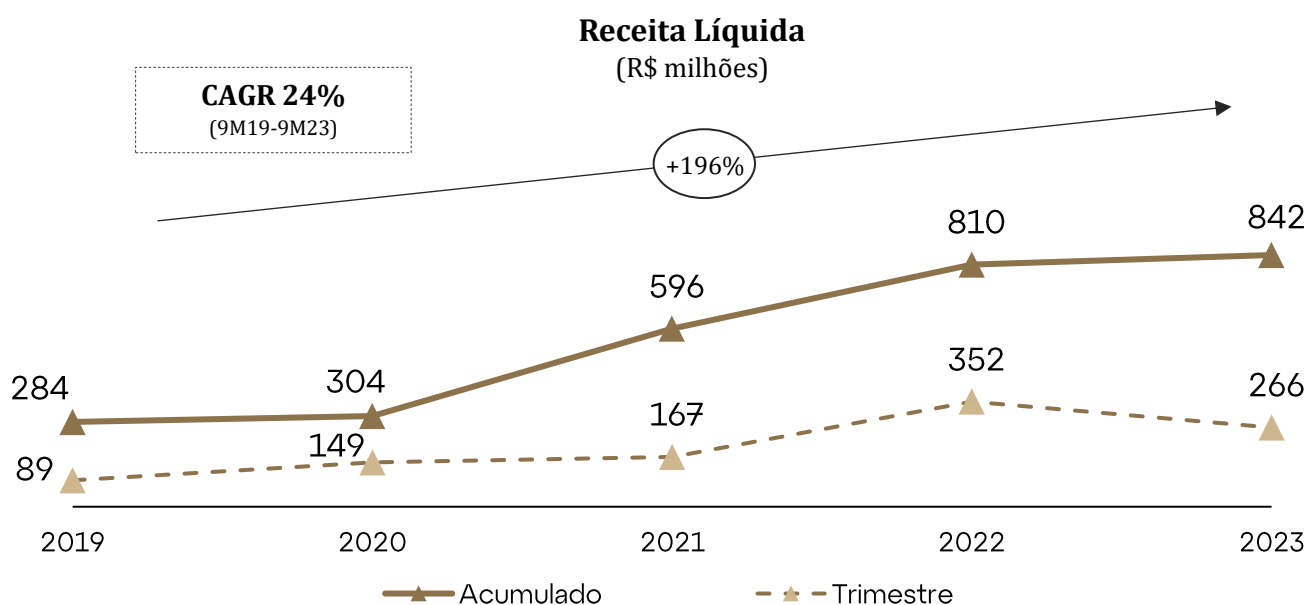


Igara - Leblon (RJ)

DESTAQUES FINANCEIROS

Receita Líquida

Nos nove primeiros meses de 2023, a receita líquida totalizou R\$ 842 milhões, sendo o maior patamar dos últimos 5 anos, representando um aumento de 4% em comparação com o mesmo período de 2022.



Lucro Bruto e Margem

A margem bruta foi comprimida devido a inflação de custos dos empreendimentos e ao aumento nas despesas financeiras, o que levou a redução do Lucro Bruto.

R\$ mil	3T23	2T23	T/T (%)	3T22	A/A (%)
Receita Líquida	265.672	284.232	-6,5%	351.650	-24,4%
Lucro Bruto	8.076	18.653	-56,7%	41.077	-80,3%
Margem Bruta	3,0%	6,6%	-3,5 p.p.	11,7%	-8,6 p.p.
(-) Custos Financeiros	(40.809)	(43.692)	-6,6%	(27.114)	50,5%
Lucro Bruto Ajustado	48.985	62.345	-21,4%	68.191	-28,2%
Margem Bruta Ajustada	18,4%	21,9%	-3,5 p.p.	19,4%	-1,0 p.p.

Nota: Os dados financeiros do 3T23 excluem a venda de terreno.

Divulgação de Resultados

3T23 Comentário do Desempenho

Despesas

No 3T23, as Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas somaram R\$ 37 milhões, uma redução de 11% em comparação com o 2T23 e uma redução de 35% em comparação com o mesmo período de 2022. O indicador demonstra o nosso comprometimento na redução de custos e maior eficiência operacional.

R\$ mil	3T23	2T23	T/T (%)	3T22	A/A (%)
Despesas com Vendas	(8.920)	(12.374)	-27,9%	(21.937)	-59,3%
Despesas Gerais e Administrativas	(28.373)	(29.428)	-3,6%	(35.661)	-20,4%
DVGA	(37.293)	(41.802)	-10,8%	(57.598)	-35,3%
DVGA / Receita Líquida	14,0%	14,7%	-0,7 p.p.	16,4%	-2,3 p.p.

Resultado Líquido

R\$ mil	3T23	2T23	T/T (%)	3T22	A/A (%)
Receita Líquida	265.672	284.232	-6,5%	351.650	-24,4%
Resultado Bruto	8.076	18.653	-56,7%	41.077	-80,3%
Margem Bruta	3,0%	6,6%	-3,5 p.p.	11,7%	-8,6 p.p.
(-) Custo Financeiro	(40.809)	(43.692)	-6,6%	(27.114)	50,5%
Resultado Bruto Ajustado*	48.885	62.345	-21,6%	68.191	-28,3%
Margem Bruta Ajustada*	18,4%	21,9%	-3,5 p.p.	19,4%	-1,0 p.p.
EBITDA Ajustado	(371)	30.860	-101,2%	7.803	-104,8%
Margem EBITDA Ajustada	-0,1%	10,9%	-11,0 p.p.	2,2%	-2,4 p.p.
Resultado Líquido	(64.982)	(90.963)	-28,6%	(49.364)	31,6%
(-) Desp. c/ Demandas Judiciais	6.189	24.066	-74,3%	(4.479)	-238,2%
Resultado Líq. Ajustado	(58.793)	(66.897)	-12,1%	(53.843)	9,2%

*Recorrente

EBITDA e EBITDA Ajustado

R\$ mil	3T23	2T23	T/T (%)	3T22	A/A (%)
Resultado líquido ajustado	(64.982)	(90.965)	-28,6%	(49.364)	31,6%
(+) Resultado Financeiro	(9.879)	44.271	-122,3%	7.220	-236,8%
(+) IR / CSLL	16.059	2.126	655,4%	18.485	-13,1%
(+) Depreciação e Amortização	6.985	7.676	-9,0%	8.513	-17,9%
EBITDA	(51.817)	(36.892)	40,5%	11.968	-533,0%
(+) Capitalização de Juros	45.303	43.692	3,7%	27.114	67,1%
(+) Desp. com Plano de Opções de Ações	(5)	(8)	-40,1%	308	-
(+) Participação dos Minoritários	(45)	-	-	6	-
(+) Despesas com demandas judiciais	6.189	24.066	-74,3%	(4.479)	-238,2%
EBITDA Ajustado	(375)	30.860	-101,2%	7.803	-104,8%

Nota: Os dados financeiros do 3T23 excluem a venda de terreno.

Divulgação de Resultados

3T23 Comentário do Desempenho

Receitas e Resultados a Apropriar

No trimestre, as receitas a apropriar totalizaram R\$ 498 milhões, com uma margem de 20,5% e um resultado a apropriar de R\$ 102 milhões.

R\$ mil	3T23	2T23	T/T (%)	3T22	A/A (%)
Receitas a Apropriar	497.752	645.283	-22,9%	475.122	4,8%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar	(395.745)	(479.622)	-17,5%	(296.396)	33,5%
Resultado a Apropriar	102.007	165.661	-38,4%	178.726	-42,9%
Margem a Apropriar	20,5%	25,7%	-5,2 p.p.	37,6%	-17,1 p.p.

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

Recebíveis

R\$ mil	3T23	2T23	T/T (%)	3T22	A/A (%)
Recebíveis de Incorp. - A Apropriar	497.752	645.283	-22,9%	475.122	4,8%
Recebíveis PoC - CP (Balanço) (1)	683.988	729.542	-6,2%	730.438	-6,4%
Recebíveis PoC - LP (Balanço) (2)	91.803	103.960	-11,7%	93.786	-2,1%
Total	1.273.543	1.478.785	-13,9%	1.299.346	-2,0%

Cronograma de Recebíveis

R\$ mil	Total	Até Set/24	Até Set/25	Até Set/26	Até Set/27	Após Set/27
Recebíveis a Apropriar	497.753	146.755	242.805	71.601	35.986	606
Recebíveis PoC	775.791	683.987	53.332	18.255	16.377	3.840
Total	1.273.544	830.742	296.137	89.856	52.363	4.446



Divulgação de Resultados

3T23 Comentário do Desempenho

Geração de Caixa

No trimestre, a conta Caixa e Equivalentes de Caixa totalizou R\$ 366 milhões. Uma redução de 13% em comparação com o 2T23, devido principalmente à evolução das obras em andamento.

R\$ mil	3T23	2T23	T/T (%)	3T22	A/A (%)
Disponibilidades ¹	366.357	422.475	-13,3%	929.644	-60,6%
Variação das Disponibilidades (1)	(56.118)	(77.601)	-27,7%	(79.783)	-29,7%
Dívida Total	1.668.283	1.662.945	0,3%	1.977.546	-15,6%
Var. da Dívida Total (2)	5.338	18.027	-70,4%	589.181	-99,1%
Aumento de Capital (3)	20	85.064	-	-	-
Geração (Consumo) no período (1)-(2)-(3)	(61.476)	(180.692)	-66,0%	(668.964)	-90,8%

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

Caixa e Dívida

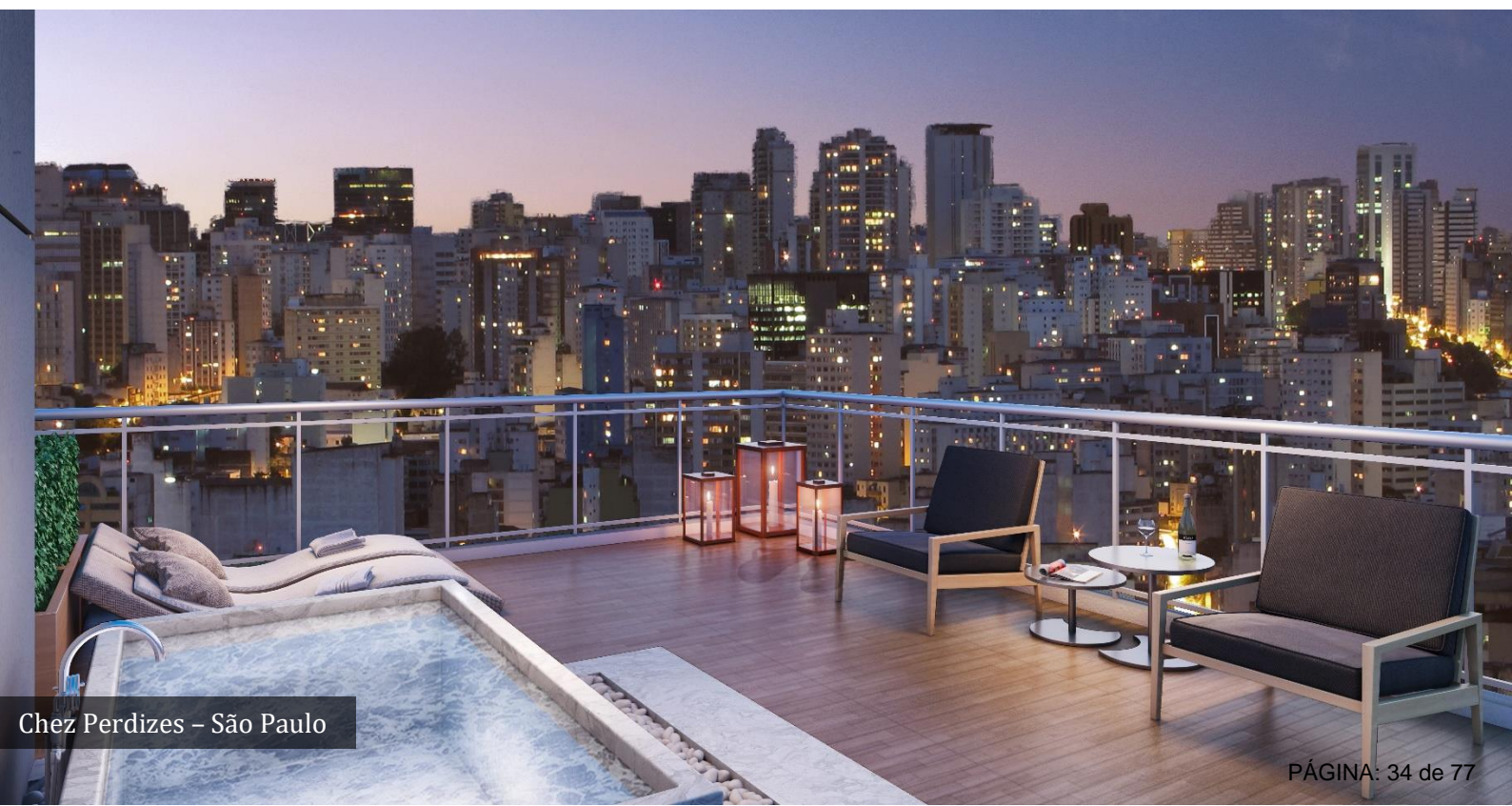
R\$ mil	3T23	2T23	T/T (%)	3T22	A/A (%)
Sistema Financeiro de Habitação - SFH	360.272	348.820	3,3%	322.899	11,6%
Sistema Financeiro Imobiliário - SFI	46.920	45.331	3,5%	48.139	-2,5%
Debêntures ¹	172.034	177.754	-3,2%	297.607	-42,2%
CCB, CRI e Nota de Crédito	996.373	988.244	0,8%	1.270.827	-21,6%
Subtotal de Dívidas de Projetos (A)	1.575.599	1.560.150	1,0%	1.939.472	-18,8%
Debêntures	22.285	33.405	-33,3%	17.563	26,9%
Outras Operações	70.398	69.391	1,4%	21.511	229,7%
Subtotal de Dívidas de Capital de Giro (B)	92.683	102.796	-9,8%	38.074	143,4%
Dívida Total (A)+(B) = (C)	1.668.283	1.662.945	0,3%	1.977.546	-15,6%
Caixa e Disponibilidades ¹ (D)	366.357	422.475	-13,3%	929.645	-60,6%
Dívida Líquida (C)-(D) = (E)	1.301.926	1.240.470	4,9%	1.047.901	-24,2%
Patrimônio Líquido + Minoritários (F)	1.688.978	1.777.375	-5,0%	1.742.298	-3,1%
(Dívida Líq.) / (PL) (E)/(F) = (G)	77,1%	69,8%	7,3 p.p.	60,1%	17,0 p.p.

¹Desconsiderado 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.

Nota: Os dados financeiros do 3T23 excluem a venda de terreno.

Natureza e Vencimento da Dívida

R\$ mil	Total	Até Set/24	Até Set/25	Até Set/26	Até Set/27	Após Set/27
Sistema Financeiro de Habitação - SFH	360.272	346.772	13.500	-	-	-
Sistema Financeiro Imobiliário - SFI	46.920	7.507	39.413	-	-	-
Debêntures	172.035	112.558	1.555	1.901	2.413	53.608
CCB, CRI e Nota de Crédito	996.373	312.464	347.199	260.031	76.678	-
Subtotal de Dívidas de Projetos (A)	1.575.600	779.301	401.667	261.932	79.091	53.608
Debêntures	22.285	4.878	1.027	2.397	13.983	-
Outras Operações	70.398	70.398	-	-	-	-
Subtotal de Dívidas de Capital de Giro (B)	92.683	75.276	1.027	2.397	13.983	-
Dívida Total (A)+(B) = (C)	1.668.283	854.577	402.695	264.329	93.074	53.608
% Vencimento Total por Período	100,0%	51,2%	24,1%	15,8%	5,6%	3,2%
Vencimento de Dívida de Projeto como % da Dívida Total (A)/(C)	94,4%	91,2%	99,7%	99,1%	85,0%	100,0%



3T23

Comentário do Desempenho

Balanco Patrimonial

Balanco Patrimonial	3T23	2T23	T/T (%)	3T22	A/A (%)
(R\$ '000)					
Ativo Circulante					
Caixa e Equivalentes de Caixa	5.997	11.042	-45,7%	19.792	-69,7%
Títulos e Valores Mobiliários	263.834	317.589	-16,9%	566.543	-53,4%
Recebíveis de Clientes	683.988	729.542	-6,2%	730.438	-6,4%
Imóveis a Comercializar	2.379.409	2.503.777	-5,0%	2.438.830	-2,4%
Outras Contas a Receber	311.835	302.417	3,1%	179.794	73,4%
Despesas Antecipadas e Outras	4.099	5.324	-23,0%	1.919	113,6%
Terrenos Destinado a Venda	7.052	7.052	0,0%	66.467	-89,4%
Sub Total	3.656.214	3.876.743	-5,7%	4.003.782	-8,7%
Ativo Não-Circulante					
Títulos e Valores Mobiliários	96.526	93.844	2,9%	343.309	-71,9%
Recebíveis de Clientes	91.803	103.960	-11,7%	93.786	-2,1%
Imóveis a Comercializar	385.448	385.887	-0,1%	547.969	-29,7%
Outros	378.402	340.122	11,3%	180.341	109,8%
Sub Total	952.179	923.813	3,1%	1.165.405	-18,3%
Intangível e Imobilizado	210.334	212.934	-1,2%	220.889	-4,8%
Investimentos	449.346	451.890	-0,6%	479.219	-6,2%
Ativo Total	5.268.073	5.465.380	-3,6%	5.869.296	-
Passivo Circulante					
Empréstimos e Financiamentos	682.749	543.998	25,5%	601.617	13,5%
Debêntures	121.683	134.213	-9,3%	224.159	-45,7%
Obrig. com Terrenos, Adiant. de Clientes incorporação e permuta física	284.903	225.604	26,3%	474.793	-40,0%
Fornecedores e Materiais	29.968	48.210	-37,8%	114.807	-73,9%
Obrigações Trabalhistas	10.216	12.620	-19,0%	10.870	-6,0%
Impostos e Contribuições	66.692	64.372	3,6%	81.004	-17,7%
Provisão para Contingências	125.816	131.304	-4,2%	94.125	33,7%
Outros	478.173	510.788	-6,4%	470.482	1,6%
Sub Total	1.800.200	1.671.109	7,7%	2.071.857	-13,1%
Passivo Não-Circulante					
Empréstimos e Financiamentos	791.214	907.790	-12,8%	882.439	-10,3%
Debêntures	367.048	370.486	-0,9%	516.942	-29,0%
Obrig. com Terrenos, Adiant. de Clientes incorporação e permuta física	184.533	298.080	-38,1%	163.400	12,9%
Impostos Diferidos	113.643	101.862	11,6%	110.990	2,4%
Provisão para Contingências	104.619	109.613	-4,6%	132.026	-20,8%
Outros	215.949	228.181	-5,4%	248.231	-13,0%
Passivo com Partes Relacionadas	1.890	882	114,3%	1.113	69,8%
Sub Total	1.778.896	2.016.894	-11,8%	2.055.141	-13,4%
Patrimônio Líquido					
Patrimônio Líquido	1.687.909	1.776.574	-5,0%	1.741.484	-3,1%
Participação dos Minoritários	1.069	801	33,5%	814	31,3%
Sub Total	1.688.977	1.777.375	-5,0%	1.742.298	-3,1%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	5.268.073	5.465.380	-3,6%	5.869.296	-10,2%

Divulgação de Resultados

3T23 Comentário do Desempenho

Demonstração de Resultados do Exercício

Nota: Os dados financeiros do 3T23 excluem a venda de terreno.

DRE (Ajustada)	3T23	2T23	T/T (%)	3T22	A/A (%)	9M23	9M22	A/A (%)
(R\$ '000)								
Receita Líquida	265.672	284.232	-6,5%	351.650	-24,4%	842.410	810.220	4,0%
Custos Operacionais	(257.596)	(265.579)	-3,0%	(310.573)	-17,1%	(785.623)	(665.336)	18,1%
Resultado Bruto	8.076	18.653	-56,7%	41.077	-80,3%	56.787	144.884	-60,8%
Margem Bruta	3,0%	6,6%	-3,5 p.p.	11,7%	-8,6 p.p.	6,7%	17,9%	-11,1 p.p.
Despesas Operacionais	(76.935)	(63.219)	21,7%	(64.730)	18,9%	(211.070)	(170.433)	23,8%
Despesas com Vendas	(8.920)	(12.374)	-27,9%	(21.937)	-59,3%	(31.215)	(47.088)	-33,7%
Desp. Gerais e Administrativas	(28.373)	(29.428)	-3,6%	(35.661)	-20,4%	(91.391)	(88.243)	3,6%
Outras Desp. e Rec. Operacionais	(26.429)	(12.286)	115,1%	3.242	-915,2%	(65.224)	(6.972)	835,5%
Depreciação e Amortização	(6.985)	(7.676)	-9,0%	(8.513)	-17,9%	(20.906)	(24.355)	-14,2%
Equivalência Patrimonial	(6.228)	(1.455)	328,0%	(1.861)	234,7%	(2.334)	(3.775)	-38,2%
Resultado Operacional	(68.859)	(44.566)	54,5%	(23.653)	191,1%	(154.283)	(25.549)	503,9%
Receita Financeira	59.616	(8.738)	-782,3%	9.089	555,9%	117.914	38.692	204,8%
Despesa Financeira	(39.635)	(35.533)	11,5%	(16.309)	143,0%	(115.788)	(55.066)	110,3%
Res. Líq. Antes de IR & CSLL	(48.878)	(88.837)	-45,0%	(30.873)	58,3%	(152.157)	(41.923)	262,9%
IR & CSLL	(6.109)	(5.575)	9,6%	(9.701)	-37,0%	(17.604)	(19.311)	-8,8%
IR & CSLL Diferidos	(9.950)	3.449	-388,5%	(8.784)	13,3%	(20.163)	(18.236)	10,6%
Res. Líquido Após IR & CSLL	(64.937)	(90.963)	-28,6%	(49.358)	31,6%	(189.924)	(79.470)	139,0%
Resultado Líquido das Op. Cont.	(64.937)	(90.963)	-28,6%	(49.358)	31,6%	(189.924)	(79.470)	139,0%
Participações Minoritárias	(45)	-	-	6	-850,0%	(47)	20	-335,0%
Resultado Líquido	(64.982)	(90.963)	-28,6%	(49.364)	31,6%	(189.971)	(79.490)	139,0%
Margem Líquida	-24,5%	-32,0%	7,5 p.p.	-14,0%	-10,4 p.p.	-22,6%	-9,8%	-12,7 p.p.

Demonstração de Resultados do Exercício

DRE Consolidada	3T23	2T23	T/T (%)	3T22	A/A (%)	9M23	9M22	A/A (%)
(R\$ '000)								
Receita Líquida	286.410	284.232	0,8%	351.650	-18,6%	863.148	810.220	6,5%
Custos Operacionais	(302.132)	(265.579)	13,8%	(310.573)	-2,7%	(830.159)	(665.336)	24,8%
Resultado Bruto	(15.722)	18.653	-184,3%	41.077	-138,3%	32.989	144.884	-77,2%
Margem Bruta	-5,5%	6,6%	-12,1 p.p.	11,7%	-17,2 p.p.	3,8%	17,9%	-14,1 p.p.
Despesas Operacionais	(66.833)	(63.219)	5,7%	(64.730)	3,2%	(200.968)	(170.433)	17,9%
Despesas com Vendas	(8.920)	(12.374)	-27,9%	(21.937)	-59,3%	(31.215)	(47.088)	-33,7%
Desp. Gerais e Administrativas	(28.373)	(29.428)	-3,6%	(35.661)	-20,4%	(91.391)	(88.243)	3,6%
Outras Desp. e Rec. Operacionais	(16.327)	(12.286)	32,9%	3.242	-603,6%	(55.122)	(6.972)	690,6%
Depreciação e Amortização	(6.985)	(7.676)	-9,0%	(8.513)	-17,9%	(20.906)	(24.355)	-14,2%
Equivalência Patrimonial	(6.228)	(1.455)	328,0%	(1.861)	234,7%	(2.334)	(3.775)	-38,2%
Resultado Operacional	(82.555)	(44.566)	85,2%	(23.653)	249,0%	(167.979)	(25.549)	557,5%
Receita Financeira	49.514	(8.738)	-666,7%	9.089	444,8%	107.812	38.692	178,6%
Despesa Financeira	(39.635)	(35.533)	11,5%	(16.309)	143,0%	(115.788)	(55.066)	110,3%
Res. Líq. Antes de IR & CSLL	(72.676)	(88.837)	-18,2%	(30.873)	135,4%	(175.955)	(41.923)	319,7%
IR & CSLL	(6.109)	(5.575)	9,6%	(9.701)	-37,0%	(17.604)	(19.311)	-8,8%
IR & CSLL Diferidos	(9.950)	3.449	-388,5%	(8.784)	13,3%	(20.163)	(18.236)	10,6%
Res. Líquido Após IR & CSLL	(88.735)	(90.963)	-2,4%	(49.358)	79,8%	(213.722)	(79.470)	168,9%
Resultado Líquido das Op. Cont.	(88.690)	(90.963)	-2,5%	(49.358)	79,7%	(213.675)	(79.470)	168,9%
Participações Minoritárias	(45)	-	0,0%	6	-850,0%	(47)	20	-335,0%
Resultado Líquido	(88.735)	(90.963)	-2,4%	(49.364)	79,8%	(213.722)	(79.490)	168,9%
Margem Líquida	-31,0%	-32,0%	1,0 p.p.	-14,0%	-16,9 p.p.	-24,8%	-9,8%	-14,9 p.p.

Divulgação de Resultados

3T23

Comentário do Desempenho

Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa	3T23	2T23	T/T (%)	3T22	A/A (%)
(R\$ '000)					
Lucro Líquido (Prejuízo) antes dos impostos	(72.675)	(88.838)	-18,2%	(30.875)	135,4%
Depreciações e Amortizações	6.985	7.676	-9,0%	8.513	-17,9%
Impairment	(1.379)	(3.237)	-57,4%	(8.988)	-84,7%
Despesas com plano de opções	6	8	-25,0%	308	-98,1%
Juros e taxas não realizados, líquido	91.390	30.647	198,2%	97.582	-6,3%
Equivalência Patrimonial	6.228	1.455	328,0%	1.861	234,7%
Provisão de garantia	1.275	2.018	-36,8%	(180)	-808,3%
Provisão por contingências	6.189	24.066	-74,3%	(4.479)	-238,2%
Provisão para distribuição de lucros	-	-	-	6.960	-100,0%
Provisão (reversão) para devedores duvidosos	(5.011)	(12.737)	-60,7%	2.502	-300,3%
Provisão multa por atraso de obra	(2.730)	(3.973)	-31,3%	11.650	-123,4%
Clientes	62.490	(163.450)	-138,2%	(180.371)	-134,6%
Imóveis à venda	126.186	(157.194)	-180,3%	(418.018)	-130,2%
Outros recebíveis	(67.940)	36.532	-286,0%	58.551	-216,0%
Despesas de vendas diferidas e Despesas antecipadas	(48)	790	-106,1%	(18)	166,7%
Obrigações por aquisição de imóveis	(54.247)	47.011	-215,4%	158.632	-134,2%
Impostos e contribuições	2.320	(4.803)	-148,3%	(1.316)	-276,3%
Fornecedores	5.858	6.112	-4,2%	38.385	-84,7%
Folha de pagamento, encargos e provisão para bônus	720	4.847	-85,1%	(18.305)	-103,9%
Outras contas a pagar	16.126	(56.442)	-128,6%	113.004	-85,7%
Operações com partes relacionadas	(81.926)	29.630	-376,5%	25.088	-426,6%
Impostos Pagos	(6.109)	(5.626)	8,6%	(18.485)	-67,0%
Caixa Utilizado em Atividades Operacionais	33.708	(305.508)	-111,0%	(158.001)	-121,3%
Aquisição de propriedades e equipamentos	(3.116)	(11.314)	-72,5%	(117.200)	-97,3%
Resgate de títulos e valores mobiliários, cauções e créditos	254.535	503.233	-49,4%	(134.469)	-289,3%
Aplicação de títulos, valores mobiliários e créditos restritos	(200.551)	(290.459)	-31,0%	-	-
Caixa utilizado em atividades de investimento	50.868	201.460	-74,8%	(251.669)	-120,2%
Aumento empréstimos e financiamentos	177.539	348.271	-49,0%	565.074	-68,6%
Amortização de empréstimo e financiamento	(262.721)	(332.018)	-20,9%	(223.849)	17,4%
Operações de mútuo	(4.459)	(1.317)	238,6%	(13.220)	-66,3%
Aumento de capital	20	85.064	-100,0%	-	-
Caixa gerado por atividades de financiamento	(89.621)	100.000	-189,6%	328.005	-127,3%
Acréscimo (decréscimo) líquido em Caixa e Equivalentes de Caixa	(5.045)	(4.048)	24,6%	(81.665)	-93,8%
No início do período	11.042	15.090	-26,8%	114.647	-90,4%
No fim do período	5.997	11.042	-45,7%	32.982	-81,8%
Acréscimo (decréscimo) líquido em Caixa e Equivalentes de Caixa	(5.045)	(4.048)	24,6%	(81.665)	-93,8%

Comentário do Desempenho



Contatos RI:

E-mail:

ri@gafisa.com.br

RI Website: [RI Gafisa](#)

Notas Explicativas Gafisa S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais
30 de setembro 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, 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 esta 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 08 de novembro 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 setembro 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 setembro 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 as avaliações de *impairment* feitas em 31 de dezembro 2022 e não identificou divergências significativas de cenário que julgue necessário reavaliar os montantes apurados. Assim a companhia não identificou a necessidade de complemento de provisões além daqueles registrados em 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 setembro 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	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Caixa e bancos (a)	303	-	5.997	23.005
Total caixa e equivalentes a caixa (Nota 19.i.d, 19.ii.a e 19.iii)	303	-	5.997	23.005

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

4.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Fundos de renda fixa (a)	-	138.197	700	173.838
Títulos do governo (LFT/LTN) (b)	13	30.377	13	30.377
Fundo de investimento imobiliário (a)	61.224	9.558	62.952	9.558
Certificado de depósitos bancários (c)	135	635	53.758	71.004
Aplicações financeiras restritas (d)	3.069	-	146.411	152.693
Subtotal títulos e valores mobiliários circulante	64.441	178.767	263.834	437.470
Fundos de investimento não circulante (e)	-	-	96.526	71.655
Total títulos e valores mobiliários (Nota 19.i.d, 19.ii.a e 19.iii)	64.441	178.767	360.360	509.125

(a) Fundos exclusivos e abertos com objetivo de investir em ativos financeiros e/ou modalidades operacionais de renda fixa que busquem acompanhar as variações das taxas de juros praticadas no mercado de depósitos interbancários (CDI), por meio da aplicação de seus recursos, preponderantemente, em cotas de fundos de investimento. 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 setembro 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 setembro 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\$2.067 (R\$1.632 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	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Clientes de incorporação e venda de imóveis	297.991	201.570	768.465	777.689
(-) Provisão para perdas esperadas em créditos	(9.179)	(15.357)	(13.615)	(8.875)
(-) Provisão para distratos	(14.553)	(21.459)	(31.290)	(52.138)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(20.550)	(15.139)
Clientes de serviços e construção e outros (a)	244.078	194.481	72.781	46.342
Total contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 19.i.d e 19.ii.a)	518.337	359.235	775.791	747.879
Circulante	462.604	301.767	683.988	679.546
Não circulante	55.733	57.468	91.803	68.333

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

Notas Explicativas Gafisa S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

30 de setembro 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	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Vencidas:				
Até 90 dias	2.934	6.356	37.817	30.753
De 91 a 180 dias	2.886	5.519	13.955	19.936
Acima de 180 dias	219.867	229.773	118.626	92.740
	225.687	241.648	170.398	143.429
A vencer:				
2023	260.169	107.599	571.036	622.069
2024	27.276	12.642	58.937	22.492
2025	12.389	11.784	20.668	13.239
2026	10.839	21.880	14.491	22.305
2027 em diante	5.709	498	5.719	497
	316.382	154.403	670.851	680.602
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(20.553)	(15.139)
(-) Provisão para perdas esperadas e incorridas em créditos e distratos	(23.732)	(36.816)	(44.905)	(61.013)
	518.337	359.235	775.791	747.879
		Controladora		Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022		(36.816)		(61.013)
Adições (Nota 21)		(3.780)		(10.672)
Baixas / Reversões (Notas 21)		16.864		26.780
Saldo em 30 de setembro de 2023		(23.732)		(44.905)

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	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Terrenos	242.424	266.499	1.496.609	1.345.742
(-) Provisão para perda na realização de terrenos	(9)	(9)	(9)	(9)
(-) Ajuste a valor presente	(985)	(1.818)	(1.056)	(9.927)
Imóveis em construção (Nota 28)	18.174	45.009	852.755	1.114.192
Unidades concluídas	44.896	55.882	410.042	444.123
(-) Provisão para perda na realização de imóveis em construção e unidades concluídas	(7.197)	(8.966)	(20.561)	(35.736)
Provisão para distratos	13.042	21.054	27.077	58.729
Total imóveis a comercializar	310.345	377.651	2.764.857	2.917.114
Circulante	194.090	342.514	2.379.409	2.539.009
Não circulante	116.255	35.137	385.448	378.105

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, 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)	1.769	15.175
Saldo em 30 de setembro de 2023	(7.206)	(20.570)

(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 setembro de 2023

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

7. Demais ativos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Adiantamentos a fornecedores	32.438	28.449	71.463	69.674
Adiantamentos para futuras aquisições (a)	-	-	-	23.742
Créditos a Receber participação venda de Investimento	-	65.241	-	65.241
Impostos a recuperar (IRRF, PIS, COFINS, entre outros)	12.920	12.758	19.134	16.405
Depósitos judiciais (Nota 15.a)	73.829	71.453	80.578	76.216
Valor sentença arbitral (b)	5.777	5.777	66.391	66.391
Seguros diferidos	2.843	2.112	3.411	3.027
Outros ativos (c)	7.914	7.553	34.458	30.653
Total demais ativos	135.721	193.343	275.435	351.349
Circulante	61.703	121.892	197.177	251.378
Não circulante	74.018	71.451	81.384	99.971

(a) Variação da rubrica refere-se a aquisições concluídas dentro do período findo em 30 de setembro 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	-	-	-	-	-	-
Saldo em 30 de setembro 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.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

30 de setembro de 2023

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

9. Investimentos

9.1 Investimentos em participações societárias

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

	Controladora																Consolidado			
	Participação no capital social - %		Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do período		Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial		Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial					
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	30/09/2022				
Controladas																				
Gafisa Propriedades Incorporacao Administracao S/A	-	100%	100%	1.194.068	623.409	570.659	549.570	21.090	9.774	570.659	549.570	21.090	9.774	-	-	-				
J040 - Empreendim Imob. Ltda.	-	100%	100%	820.898	551.366	269.532	269.232	300	(8)	269.532	269.232	300	(8)	-	-	-				
Gafisa Rio Servicos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	1.047.982	818.785	229.198	263.950	(37.066)	13.902	229.198	266.263	(37.066)	15.648	-	-	-				
Nuove Direzioni Spe - Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	132.024	63.850	68.174	61.907	6.267	5.334	68.174	61.907	6.267	5.334	-	-	-				
Gafisa Spe 104 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	87.916	20.761	67.155	64.944	2.213	(588)	67.155	64.944	2.213	(588)	-	-	-				
Gdu Loteamentos Ltda	-	100%	100%	68.556	1.970	66.586	69.630	(3.044)	(203)	66.586	69.630	(3.044)	(203)	-	-	-				
Flor Do Cais Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	238.319	174.999	63.320	9	(2.442)	-	63.320	9	(2.442)	-	-	-	-				
Upcon Spe 29 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	53.805	1	53.805	53.805	-	-	53.805	53.805	-	-	-	-	-				
Delfim Moreira Spe - Empreendimento Imobiliario Ltda	-	100%	100%	147.875	94.294	53.581	55.620	(2.039)	8.100	53.581	55.620	(2.039)	8.100	-	-	-				
Gafisa Spe 81 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	49.602	1.627	47.975	48.461	(487)	(19)	47.975	48.461	(487)	(19)	-	-	-				
Upcon Spe 28 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	44.093	48	44.045	44.046	(1)	(87)	44.045	44.046	(1)	(87)	-	-	-				
Upcon 33 Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	-	100%	100%	132.904	93.010	39.894	42.765	(2.871)	(1.643)	39.894	42.765	(2.871)	(1.643)	-	-	-				
Upcon 34 Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	-	100%	100%	144.287	104.666	39.621	41.923	(2.302)	(3.351)	39.621	41.923	(2.302)	(3.351)	-	-	-				
Gafisa Spe 132 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	39.808	9.321	30.487	30.490	(4)	(60)	30.487	30.490	(4)	(60)	-	-	-				
Plewades Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	72.952	47.008	25.944	27.406	(1.462)	(3.105)	25.944	27.406	(1.462)	(3.105)	-	-	-				
Gafisa Spe 137 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	25.829	179	25.649	25.650	-	-	25.649	25.650	-	-	-	-	-				
Novum Directiones - Investimentos E Participacoes S/A	-	100%	100%	277.454	253.656	23.797	62.677	(38.880)	(14.573)	23.797	62.677	(38.880)	(14.573)	-	-	-				
Aurigal Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	62.620	38.947	23.673	23.741	(68)	(101)	23.673	23.741	(68)	(55)	-	-	-				
Hugarias Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	86.888	63.720	23.168	33.233	(10.066)	(3.091)	23.168	33.233	(10.066)	(3.091)	-	-	-				
Gafisa Spe 89 Empreendimentos Imobiliarios S/A	-	100%	100%	20.929	985	19.945	19.954	(9)	(26)	19.945	19.954	(9)	(26)	-	-	-				
Upcon 37 Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	-	100%	100%	43.649	25.891	17.758	21.867	(4.109)	(5.195)	17.758	21.867	(4.109)	(5.195)	-	-	-				
Gafisa Spe 111 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	18.008	1.791	16.217	16.191	27	(279)	16.217	16.191	27	(279)	-	-	-				
Nunkis Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	47.053	33.516	13.537	13.546	(9)	(495)	13.537	13.546	(9)	(495)	-	-	-				
Crucisux Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	60.604	47.540	13.063	13.078	(15)	(914)	13.063	13.078	(15)	(914)	-	-	-				
Pamplona Spe Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	51.920	39.551	12.369	5.828	6.541	1.007	12.369	5.828	6.541	1.007	-	-	-				
Atrix Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	72.571	60.505	12.066	12.259	(193)	(156)	12.066	12.259	(193)	(156)	-	-	-				
Gafisa Spe 33 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	17.085	5.024	12.061	13.565	(1.504)	(108)	12.061	13.565	(1.504)	(108)	-	-	-				
Upcon 36 Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	-	100%	100%	64.820	54.271	10.549	14.669	(4.120)	(4.533)	10.549	14.669	(4.120)	(4.533)	-	-	-				
Gafisa Spe 134 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	10.758	2.084	8.674	8.597	77	125	8.674	8.597	77	125	-	-	-				
Gafisa 80 Participacoes S/A	-	100%	100%	11.919	3.451	8.468	8.546	(78)	1.494	8.468	8.546	(78)	1.494	-	-	-				
Gafisa Spe 78 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	10.156	2.601	7.556	7.330	225	32	7.556	7.330	225	32	-	-	-				
Upcon Spe 13 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	3.186	(4.231)	7.417	7.193	224	499	7.417	7.193	224	499	-	-	-				
Maraville Gfsa Spe Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	8.073	1.011	7.062	7.281	(219)	76	7.062	7.281	(219)	76	-	-	-				
Upcon Spe 20 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	39.665	33.398	6.268	8.019	(1.752)	(2.112)	6.268	8.019	(1.752)	(2.112)	-	-	-				
Upcon Spe 18 Empreendimentos Imobiliarios S.A	-	100%	100%	7.093	1.117	5.976	3.576	11	(21)	5.976	3.576	11	(21)	-	-	-				
Upcon Spe 4 Empreendimentos Imobiliarios S.A	-	100%	100%	3.788	5	3.783	3.784	-	(148)	3.783	3.784	-	(148)	-	-	-				
Gafisa Spe 133 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	439.340	435.691	3.650	3.844	(194)	217	3.650	3.844	(194)	217	-	-	-				
Ajuste OCP01 - juros capitalizados	(a)	-	-	-	-	-	-	-	-	123.468	99.902	23.566	53.099	-	-	-				
Outros (*)	-	-	-	123.000	83.615	39.382	63.754	(13.934)	(5.172)	43.238	61.808	(10.415)	(1.531)	-	-	-				
Subtotal Controladas				5.781.497	3.789.433	1.992.064	2.021.940	(89.893)	(5.428)	2.119.388	2.122.209	(62.808)	53.104							
Controladas em Conjunto																				
Gafisa E Ivo Rizzo Spe-47 Emp. Imob. Ltda.	-	80%	80%	99.344	2.156	97.187	97.207	(20)	(38)	77.751	77.766	(16)	(31)	77.751	77.766	(16)	(31)			
Sitio Jaticuca Emp. Imob. Spe Ltda	-	50%	50%	33.117	3.711	29.406	33.890	(4.485)	893	14.703	16.945	(2.242)	446	14.703	16.945	(2.242)	446			
Fit 13 Spe Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	(b)	50%	50%	22.491	1.382	21.108	20.995	111	33	10.554	10.497	57	19	10.554	10.497	57	19			
Performance Gafisa General Severiano Ltda	-	50%	50%	20.572	2.883	17.689	11.654	6.035	-	8.845	5.827	3.018	-	8.845	5.827	3.018	-			
Gafisa Spe-116 Emp. Imob. Ltda.	-	50%	50%	19.555	2.728	16.826	19.507	(2.680)	(1.348)	8.413	9.753	(1.340)	(674)	8.413	9.753	(1.340)	(674)			
Atins Emp. Imob.S Ltda.	-	50%	50%	17.358	908	16.451	16.436	15	135	8.225	8.218	8	68	8.225	8.218	8	68			
Gafisa Spe 55 Emp. Imob. Ltda.	-	80%	50%	8.625	1.488	7.137	7.304	(168)	733	5.709	5.843	(134)	587	5.709	5.843	(134)	587			
Gafisa Spe 40 Emp. Imob. Ltda.	-	50%	80%	6.535	552	5.983	5.449	533	134	2.991	2.725	267	67	2.991	2.725	267	67			
Costa Maggiore Empr. Imob. Ltda.	(b)	50%	50%	6.154	197	5.957	5.201	914	455	2.978	2.599	379	227	2.978	2.599	379	227			
Outros (*)	-	0%	50%	45.431	17.538	27.895	92.303	678	242	13.358	45.668	279	1.133	57.924	83.269	672	3.293			
Subtotal Controladas em Conjunto				279.182	33.543	245.639	309.946	933	1.239	153.527	185.841	276	1.842	198.093	223.440	669	4.002			

Gafisa S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

30 de setembro de 2023

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

9. Investimentos -- Continuação

9.1 Investimentos em participações societárias -- Continuação

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

Coligadas	Participação no capital social - %		Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do período		Controladora				Consolidado				
	30/09/2023	30/09/2022			30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	30/09/2022	Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial		Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial		
	30/09/2023	30/09/2022			30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	30/09/2022	
Città Ville Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda	(b)	50%	50%	3.979	319	3.660	2.949	714	(316)	1.830	1.474	356	(128)	1.830	1.474	356	(128)
Gafisa Tiner Campo Belo I Emp. Imob. Ltda.		45%	45%	1.162	126	1.036	1.037	(1)	(73)	466	467	-	(33)	466	467	-	(33)
Outros		-	-	-	-	-	-	-	(351)	-	-	(1)	(141)	727	731	(6)	(138)
Subtotal Coligadas				5.141	445	4.696	3.986	713	(740)	2.296	1.941	355	(302)	3.023	3.127	350	(299)
Subtotal controladas, controladas em conjunto e coligadas				6.065.820	3.823.421	2.242.399	2.335.872	(88.247)	(4.929)	2.275.211	2.309.991	(62.177)	54.644	201.116	226.567	1.019	3.703

Provisão para passivo a descoberto (f)	Participação no capital social - %		Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do período		Investimentos (provisão para passivo a descoberto)		Resultado de equivalência patrimonial		Investimentos (provisão para passivo a descoberto)		Resultado de equivalência patrimonial	
	30/09/2023	30/09/2022			30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	30/09/2022
	Upcon Spe 26 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%			100%	58.332	91.506	(33.174)	(21.431)	(11.744)	(1.501)	(33.174)	(21.431)	(11.744)	(1.501)	-
Jose Homero Spe Emp. Imob. Ltda	100%	100%	108.201	134.815	(26.614)	(13.143)	(13.472)	(6.041)	(26.615)	(13.143)	(13.472)	(6.041)	-	-	-	-
Manhattan Square Emp. Imob. Resid. 01 Spe Ltda	50%	50%	2.318	17.636	(15.317)	(15.316)	-	(19)	(7.659)	(7.659)	-	(9)	(7.659)	(7.659)	-	(9)
Upcon Spe 25 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	12.636	17.170	(4.533)	(305)	(4.228)	-	(4.533)	(305)	(4.228)	-	-	-	-	-
Manhattan Square Emp. Imob. Com. 01 Spe Ltda	50%	50%	3.186	12.031	(8.844)	(8.844)	-	11	(4.422)	(4.422)	-	6	(4.422)	(4.422)	-	6
Gafisa Vendas Interim. Imobiliária Ltda	100%	100%	18.608	22.923	(4.315)	(4.903)	2.042	(6.101)	(4.315)	(4.903)	2.042	(6.101)	-	-	-	-
Gafisa Construtora Ltda	100%	100%	27.218	30.342	(3.124)	(2.902)	(221)	(822)	(3.124)	(2.902)	(221)	(822)	-	-	-	-
Yankir Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	17.600	20.600	(3.000)	(3.000)	-	(3.000)	(3.000)	(3.000)	-	(3.000)	-	-	-	-
Bergante Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	4.047	6.896	(2.848)	-	(2.878)	(8)	(2.848)	-	(2.878)	(8)	-	-	-	-
Gafisa Spe- 130 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	9.279	12.071	(2.792)	(2.234)	(558)	(319)	(2.792)	(2.234)	(558)	(319)	-	-	-	-
Upcon Spe 14 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	67	2.258	(2.191)	(2.191)	-	-	(2.191)	(2.191)	-	-	-	-	-	-
Upcon 32 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	100%	100%	16.019	17.355	(1.335)	-	(11.154)	-	(1.335)	-	(11.154)	-	-	-	-	-
Outros (*)	0%	0%	123.143	136.654	(13.515)	(18.026)	(1.614)	(2.677)	(12.614)	(14.802)	(7.400)	(8.565)	(28.971)	(27.279)	(3.353)	(7.475)
Total provisão para passivo descoberto			400.654	522.257	(121.602)	(92.295)	(43.827)	(20.477)	(108.622)	(76.992)	(49.613)	(26.360)	(41.052)	(39.360)	(3.353)	(7.478)

	Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial		Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	30/09/2022
	Ágio fundamentado por mais valia de estoques (c)	16.234	15.960	-	-	-	-	-
Ágio por Rentabilidade Futura (d)	28.236	28.236	-	-	28.236	28.236	-	-
Ágio fundamentado por mais valia Gafisa Propriedades (Upcon S/A) (d)	68.740	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	-	-
Total de Investimentos (h)	2.388.421	2.435.150	(62.177)	54.644	369.514	394.965	1.019	3.703
Total equivalência patrimonial			(111.790)	28.284			(2.334)	(3.775)

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

(a) Encargos financeiros da controladora não apropriados ao resultado das controladas, conforme requerido pelo parágrafo 6 do OCPC01.

(b) A Companhia registrou despesa no montante de R\$92 no resultado de equivalência patrimonial do período findo em 30 de setembro de 2023 referente ao reconhecimento, por entidades controladas em conjunto, de ajustes em exercício anterior, em conformidade com o ICPC09 (R2) - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial.

(c) Valor do ágio resultante referente à aquisição de controle da SPE GDU Loteamentos Ltda. cedida em 27 de dezembro de 2019 pela Alphaville Urbanismo para o negócio de desenvolvimento urbano.

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

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

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

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

(h) Em de dezembro de 2022, os montantes totais de ágios, foram submetidos ao teste de redução ao valor recuperável ("impairment"). Para essas informações trimestrais, a Companhia reavaliou premissas utilizadas e não identificou necessidade de ajustes de redução ao valor recuperável desses ativos."

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

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

9. Investimentos -- Continuação**9.1 Investimentos em participações societárias -- Continuação**

(ii) Informações de investidas significativas

	Controladas		Controladas em Conjunto		Coligadas	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Caixas e Equivalente de Caixa	233.177	349.776	11.875	11.229	474	497
Ativo Circulante	4.660.932	4.100.392	140.119	155.380	2.676	2.549
Ativo Não Circulante	1.120.565	1.169.146	139.063	184.135	2.465	2.466
Passivo Circulante	2.801.201	2.237.954	25.846	21.334	445	747
Passivo Não Circulante	988.232	1.009.644	7.697	8.235	-	282

	Controladas		Controladas em Conjunto		Coligadas	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
Receita Líquida	561.332	579.239	1.483	4.307	123	24
Custos operacionais	(503.141)	(478.186)	(3.175)	(300)	(1)	(99)
Depreciação e Amortização	(944)	(637)	-	-	-	-
Resultado Financeiro	(28.598)	(36.012)	1.099	(2.393)	1	(3)
Resultado de IR e Contribuição Social	(11.463)	(12.641)	(3.151)	(143)	(1)	3
Resultado Operação Continuada	(89.893)	(5.428)	933	1.239	713	(740)

(iii) Movimentação dos investimentos

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de Dezembro de 2022	2.435.150	394.965
Equivalência patrimonial	(62.177)	1.019
Integralização (redução) capital	34.354	(32.298)
Baixa de ágio fundamentado por mais valia de estoque (Nota 9.i (d))	-	2.457
Baixa do Ágio Rentabilidade Futura	(11.948)	-
Outros Investimentos	(6.958)	3.371
Saldo em 30 de setembro de 2023	2.388.421	369.514

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 setembro de 2023, a movimentação está sumarizada a seguir:

Unidades comerciais	31/12/2022	Movimentação (a)	30/09/2023
Rio de Janeiro	25.524	(205)	25.319
São Paulo	62.738	(8.225)	54.513
Saldo	88.262	(8.430)	79.832

(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 setembro de 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 Companhia encomendou um estudo de empresa especializada para a alocação 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, há um saldo desta negociação ser liquidado em período futuros.

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

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

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

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

Notas Explicativas Gafisa S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais –Continuação

30 de setembro 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	30/09/2023	31/12/2022	Adições	Baixas	Itens 100% depreciados	30/09/2023
Custo										
Hardware	994	2.946	-	(1.028)	2.912	1.370	2.939	-	(1.172)	3.137
Benfeitorias em imóveis de terceiros	6.600	325	-	-	6.925	11.943	2.926	-	-	14.869
Móveis e utensílios	430	36	-	-	466	916	246	-	-	1.162
Máquinas e equipamentos	4	-	-	-	4	534	-	-	-	534
Direito de uso de ativo	7.917	-	(4.457)	-	3.460	12.422	-	(8.232)	-	4.190
Estande de vendas	696	27	-	-	723	46.019	5.434	(14.594)	(838)	36.021
	16.641	3.334	(4.457)	(1.028)	14.490	73.204	11.545	(22.826)	(2.010)	59.913
Depreciação acumulada										
Hardware	(704)	(327)	-	1.028	(3)	(887)	(373)	1	1.172	(87)
Benfeitorias em imóveis de terceiros	(2.344)	(1.662)	-	-	(4.006)	(4.506)	(2.677)	-	-	(7.183)
Móveis e utensílios	(154)	(34)	-	-	(188)	(366)	(47)	-	-	(413)
Máquinas e equipamentos	(3)	-	-	-	(3)	(153)	-	-	-	(153)
Direito de uso de ativo	(4.412)	(792)	4.422	-	(782)	(6.741)	(891)	6.138	-	(1.494)
Estande de vendas	(642)	-	-	-	(642)	(33.373)	(11.572)	14.025	838	(30.082)
	(8.259)	(2.815)	4.422	1.028	(5.624)	(46.026)	(15.560)	20.164	2.010	(39.412)
Total imobilizado	8.382	519	(35)	-	8.866	27.178	(4.015)	(2.662)	-	20.501

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					Consolidado				
	31/12/2022	Adições	Baixas	Amortizações	30/09/2023	31/12/2022	Adições	Baixas	Amortizações	30/09/2023
Software – Custo (a)	8.955	1.153	(5.395)	-	4.713	11.420	2.418	(6.310)	-	7.528
Software – Depreciação	(2.627)	-	-	(1.088)	(3.715)	(3.531)	-	-	(1.396)	(4.927)
Outros	105	3.478	-	(388)	3.195	161.271	-	-	-	161.271
Total intangível	6.433	4.631	(5.395)	(1.476)	4.193	190.240	7.738	(6.310)	(1.835)	189.833

(a) As baixas do período referem-se a reclassificação para a rubrica de despesas diferidas, apresentadas na nota 7. Demais ativos.

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

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

(d) 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 setembro 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	
			30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Sistema Financeiro de Habitação - SFH / SFI (i)	Abril/16 a Fevereiro/26	TR + 7,00% a 16,00% / CDI + 4,00 a 4,20% / SELIC 3,47%	395.327	360.749	407.192	366.487
Cédula de Crédito Bancário - CCB (ii) e Certificado de Recebíveis Imobiliários	Março/24 a Agosto/27	CDI + 4% a 12% / IPCA + 5% a 10,5%	71.676	84.859	894.316	981.738
Nota Comercial (iii)	Jul/2024 a Dez/2026	CDI + 7% a 19,56% aa / INCC 10%	54.563	32.520	102.057	30.140
Outras operações			60.546	26.605	70.398	33.155
Total de empréstimos e financiamentos (Nota 19.i.d, 19.ii.a e 19.iii)			582.112	504.733	1.473.963	1.411.520
Circulante			489.365	429.764	682.749	522.562
Não circulante			92.747	74.969	791.214	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 setembro de 2023, a Companhia efetuou pagamentos no montante total de R\$ 273.069, sendo R\$ 190.198 referente ao principal, e R\$ 82.871 referente à remuneração devida. Adicionalmente durante o período findo em 30 de setembro de 2023, a Companhia realizou a contratação de CCB no montante de R\$39.238 com vencimento entre junho de 2024 e maio de 2027.
- (iii) Notas Comerciais são instrumentos de dívida emitidos pela Companhia e regulados pela B3. No período findo em 30 de setembro de 2023, a companhia realizou a contratação de Notas Comerciais no montante de R\$ 117.596 com vencimento entre agosto de 2024 e dezembro de 2026.

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	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
2023	411.258	429.764	527.264	522.562
2024	84.103	15.763	242.188	162.319
2025	51.607	40.931	611.324	649.921
2026	16.508	1.827	31.763	1.827
2027 em Diante	18.635	16.447	61.423	74.891
	582.112	504.733	1.473.963	1.411.520

A Companhia e suas controladas possuem cláusulas restritivas em alguns empréstimos e financiamentos que restringem a habilidade na tomada de determinadas ações, como a emissão de novas dívidas e pode requerer o vencimento antecipado ou o refinanciamento de empréstimos se a Companhia não cumprir com determinadas cláusulas. Em 30 de setembro de 2023, devido às cláusulas restritivas e com o não cumprimento dos covenants de uma operação de CCB, as parcelas não circulantes desta operação foram reclassificadas para o curto prazo no montante de R\$25.000. A Companhia excedeu ao estipulado em uma cláusula restritiva de covenants, conforme demonstrado na nota 12, e iniciou a negociação junto ao credor para a obtenção de waiver com a anuência para o não cumprimento. A Companhia analisou os demais contratos de dívidas e não identificou impactos nas cláusulas restritivas cruzadas em relação ao não cumprimento mencionado. (Nota 30 (iii)).

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro 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:

	30/09/2023	31/12/2022
Total de contas a receber mais estoques deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida de projetos. ⁽¹⁾	N/A	2,39 vezes
Total de contas a receber ⁽¹⁾ mais estoques de unidades concluídas deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida menos dívida de projetos ⁽²⁾	3,40 vezes	5,81 vezes
Dívida total, menos dívida de projetos, menos disponibilidades ⁽²⁾ , não deve exceder 75% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores.	70,45%	41,68%
Total de recebíveis mais receita a apropriar mais total de estoques concluídos deve ser maior que 1,5 vezes a dívida líquida mais imóveis a pagar mais custo a apropriar. ⁽¹⁾	N/A	2,01 vezes
Dívida líquida, não deve exceder 100% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores. ⁽¹⁾	N/A	48,47%
Dívida líquida, não deve exceder 70% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores. ⁽³⁾	77,13%	48,47%

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

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

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

⁽⁴⁾ No período findo em 30 de setembro de 2023, a Companhia negociou junto ao credor a obtenção o consentimento (waiver) para manter a liquidação dos empréstimos nos prazos originalmente contratados.

O montante contábil de imóveis a comercializar dados como garantia a empréstimos, financiamentos e debêntures é de R\$1.044.634 (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	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
Total dos encargos financeiros no período	66.982	64.279	224.567	191.609
Encargos financeiros capitalizados (Nota 29.i)	(5.011)	(9.927)	(151.734)	(159.761)
Subtotal (Nota 23)	61.971	54.352	72.833	31.848
Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar":				
Saldo inicial no período	89.268	120.628	277.236	206.638
Encargos financeiros capitalizados	5.011	9.927	151.734	159.761
Encargos apropriados ao resultado (Nota 22)	(20.428)	(25.198)	(138.372)	(96.065)
Saldo Adquirido Bait Inc.	-	-	-	9.952
Saldo final	73.851	105.357	290.598	280.286

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	
				30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Decima emissão (i)	55.000	IPCA + 7,8%	dezembro-23	5.432	10.266	5.432	10.266
RB Capital (ii)	190.000	100% CDI	setembro-24	-	-	20.483	100.816
Décima Sétima emissão (a)	245.110	100% CDI	dezembro-24	294.411	263.246	294.411	263.246
Décima Oitava emissão (iii)	85.000	CDI + 4,5%	novembro-27	16.854	34.514	16.854	34.514
Debênture 365ª e 391ª (iv)	91.171	CDI + 6,50%	setembro-23	-	-	71.395	82.955
Debênture 440ª (v)	56.000	IPCA + 6,50%	agosto-31	-	-	61.162	64.983
Debênture 39ª (vi)	20.345	CDI + 6,50%	setembro-23	-	-	18.994	21.837
Total debêntures (Nota 19.i.d, 19.ii.a, 19.iii e 29.ii)				316.697	308.026	488.731	578.617
Circulante				6.002	14.528	121.683	220.532
Não circulante				310.695	293.498	367.048	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 setembro de 2023, o montante da mensuração do valor justo da operação é de R\$218.542 (R\$123.291 em 31 de dezembro de 2022) (Nota 19 (i)(d)). Sobre o valor nominal da emissão incidirá juros remuneratórios correspondente a 100% da variação acumulada da taxa DI.

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2023

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

13. Debêntures--Continuação

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

	Valor Nominal	Remuneração Devida	Total da Amortização
(i)	5.599	422	6.020
(ii)	21.769	1.319	23.088
(iii)	6.435	3.008	9.443
(iv)	2.481	134	2.614
(v)	130.991	22.821	153.812
	167.275	27.703	194.977

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
2023	5.681	14.528	119.871	220.532
2024	295.160	264.738	297.011	266.785
2025	1.498	2.876	3.127	4.607
2026	14.357	25.884	16.372	28.025
2027 em diante	-	-	52.349	58.668
	316.696	308.026	488.730	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:

	30/09/2023	31/12/2022
Debêntures		
Total de contas a receber ⁽¹⁾ mais estoques deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida menos dívida de projetos ⁽²⁾ .	3,40 vezes	5,81 vezes
Dívida total, menos dívida de projetos ⁽²⁾ , menos disponibilidades ⁽³⁾ , não deve exceder a 75% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores.	70,45%	41,68%

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

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

⁽³⁾ 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	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Aquisição de participações (a)	-	-	60.661	84.627
Obrigações por administração de obra (b)	-	-	2.486	10.314
Obrigações com Investidores (c)	-	-	316.983	293.708
Notas Promissórias	-	-	106.023	98.825
Provisões multa sobre atraso de obras	719	3.144	4.684	6.376
Distratos a pagar	44.436	43.547	75.688	76.620
Provisão para garantia	14.157	19.041	27.131	32.518
PIS e COFINS de longo prazo (diferidos e a recolher)	10.572	13.560	18.271	21.268
Provisão para passivo a descoberto (Nota 9 (f))	108.622	76.992	41.052	39.360
Fornecedores de longo prazo (Nota 19.i (d))	144	9.549	1.473	10.937
Outros passivos (d)	31.119	9.599	22.235	2.377
Total outras obrigações	209.769	175.432	676.687	676.930
Circulante	165.544	152.564	460.738	496.324
Não circulante	44.225	22.868	215.949	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 13 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro 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 setembro de 2023, as movimentações na provisão estão sumarizadas a seguir:

Controladora	Processos	Processos	Processos	Total
	cíveis	tributários	trabalhistas	
Saldo em 31 de Dezembro de 2022	229.976	17	3.807	233.800
Complemento de provisão (Nota 22)	45.328	-	-	45.328
Pagamentos e reversões de provisão não utilizada	(49.435)	-	(2.492)	(51.927)
Saldo em 30 de setembro de 2023	225.869	17	1.315	227.201
Circulante	121.724	2	1.212	122.938
Não circulante	104.145	15	103	104.263

Consolidado	Processos	Processos	Processos	Total
	cíveis	tributários	trabalhistas	
Saldo em 31 de Dezembro de 2022	231.257	17	3.808	235.082
Complemento de provisão (Nota 22)	52.731	-	-	52.731
Pagamentos e reversões de provisão não utilizada	(54.890)	-	(2.489)	(57.379)
Saldo em 30 de setembro de 2023	229.099	17	1.319	230.435
Circulante	124.599	2	1.215	125.816
Não circulante	104.500	15	104	104.619

(a) Processos cíveis, tributários e trabalhistas

Em 30 de setembro de 2023, a Companhia e suas controladas mantinham depositado em juízo o montante de R\$73.829 (R\$71.453 em 2022) na controladora, e R\$80.578 (R\$76.216 em 2022) no consolidado (Nota 7).

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Processos cíveis	31.320	28.119	36.241	32.722
Processos tributários	35.919	38.065	37.658	38.135
Processos trabalhistas	6.590	5.269	6.679	5.359
Total (Nota 7)	73.829	71.453	80.578	76.216

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro 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 setembro 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\$721.002 (R\$718.228 em 2022) na controladora e R\$784.964 (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	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Processos cíveis	443.207	434.911	482.768	459.454
Processos tributários	220.890	204.596	238.922	221.461
Processos trabalhistas	56.905	78.721	63.274	84.788
Total	721.002	718.228	784.964	765.703

(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\$251 (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\$17.716 considerando o vencimento acima mencionado, conforme abaixo:

Estimativa de pagamentos	Consolidado
	30/09/2023
2023	753
2024	3.132
2025	3.257
2026	3.387
2027	7.187
	17.716

16. Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes

	Vencimento	Controladora		Consolidado	
		30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Obrigações por compra de imóveis	Out/23 à Dez/26	31.619	37.802	263.030	300.769
Ajuste a valor presente		(1.763)	(1.865)	(1.914)	(10.029)
Adiantamentos de clientes					
Incorporações e serviços		24	114	36.931	57.154
Permuta física – Terrenos (Nota 29.i)		29.985	30.394	171.389	234.386
Total obrigações com imóveis e adiantamento de clientes (Notas 19.i.d e 19.ii.a)		59.865	66.445	469.436	582.280
Circulante		59.865	40.437	284.903	413.010
Não circulante		-	26.008	184.532	169.270

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
2023	21.901	37.354	166.268	430.637
2024	37.964	253	236.538	42.876
2025	-	28.838	64.662	73.988
2026	-	-	1.968	34.779
	59.865	66.445	469.436	582.280

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 setembro 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 setembro de 2023:

- Durante o período findo em Setembro de 2023 houve a subscrição de 25.367.961 ações, totalizando um aumento de R\$ 163.103, representando um total de 13.256.263 ações ao preço unitário de R\$ 5,89 e 12.111.698 ações 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)). No período findo em 30 de setembro de 2023,houve as seguintes subscrições de bônus:

- Durante o período findo em Setembro de 2023 houve a subscrição de 8.557 ações, totalizando um aumento de R\$ 59, representando um total de 13.256.263 ações ao preço unitário de R\$ 5,89 e 12.111.698 ações ao preço unitário de R\$ 7,02.

Desta forma em 30 de setembro de 2023 o capital da Companhia era de R\$ 1.416.122 (R\$1.252.959 em 2022), representado por 63.258.597 (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		GFS3	R\$	%	Valor de mercado (*) R\$ mil		Valor contábil R\$ mil	
Data de aquisição	Quantidade (i)		Preço médio ponderado	% - Sobre ações em circulação	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
2011	20/11/2011	4.940	350,3891	0,00%	87	87	1.731	1.731
2013	Aquisições	152.455	467,9345	0,05%	2.689	2.689	71.339	71.339
2014	Aquisições	360.439	319,7910	0,11%	6.357	6.357	115.265	115.265
2014	Transferências	(45.023)	390,5357	-0,01%	(794)	(794)	(17.583)	(17.583)
2014	Cancelamentos	(226.565)	404,7093	-0,07%	(3.997)	(3.997)	(91.693)	(91.693)
2015	Aquisições	98.274	245,8116	0,03%	1.733	1.733	24.157	24.157
2015	Transferências	(10.069)	300,1258	0,00%	(177)	(177)	(3.022)	(3.022)
2015	Cancelamentos	(247.224)	300,1888	-0,08%	(4.361)	(4.361)	(74.214)	(74.214)
2016	Aquisições	37.113	234,2285	0,01%	655	655	8.693	8.693
2016	Transferências	(7.646)	281,0620	0,00%	(135)	(135)	(2.149)	(2.149)
2017	Transferências	(12.467)	275,5274	0,00%	(220)	(220)	(3.435)	(3.435)
2018	Aquisições	1.469.033	121,4574	0,46%	25.914	25.914	178.425	178.425
2018	Transferências	(1.924)	275,4201	0,00%	(33)	(33)	(530)	(530)
2018	Cancelamentos	(114.481)	-	-0,04%	(2.019)	(2.019)	-	-
2018	Alienação	(1.018.698)	145,3169	-0,32%	(17.970)	(17.970)	(148.034)	(148.034)
2019	Aquisições	754.890	132,6193	0,24%	13.317	13.317	100.113	100.113
2019	Transferências	(1.019)	138,3257	0,00%	(18)	(18)	(141)	(141)
2019	Cancelamentos	(41.111)	139,7919	-0,01%	(725)	(725)	(5.747)	(5.747)
2019	Alienação	(819.689)	133,7799	-0,26%	(14.459)	(14.459)	(109.658)	(109.658)
2020	Alienação	(298.315)	137,0533	-0,09%	(5.262)	(5.262)	(40.885)	(40.885)
Total		32.913	79.9673	0,01%	582	582	2.632	2.632

(*) Valor de mercado calculado com base no preço de fechamento da ação em 30 de setembro 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	
Ações em circulação em 31 de dezembro de 2022	51.140
Subscrição de ações	10.248
Movimentação de ações detidas pelos Administradores da Companhia	1.872
Ações em circulação em 30 de setembro de 2023	63.260
Média ponderada das ações em circulação (Nota 26)	58.239

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro 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 setembro de 2023.

	Controladora e Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022
Programas de opção de compra de ações com liquidação em instrumentos patrimoniais	(315)	(1.338)
<i>Phantom Shares</i> (Nota 17.3)	-	175
Total despesas com outorga de ações (Nota 22)	(315)	(1.163)

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

	30/09/2023		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 setembro 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 setembro 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 setembro de 2023, a Companhia não possui programas de remuneração baseado em ações – *Phantom Shares*. No período findo em 30 de setembro de 2022, a Companhia reconheceu R\$ 175 de despesas referente ao programa de remuneração baseado em ações com liquidação em dinheiro, com prazos e condições preestabelecidos, de acordo com o programa aprovado pela Companhia, lançado em 2016.

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro 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 setembro de 2023 e exercício de 30 de setembro de 2022 é conforme segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social e das participações estatutárias	(193.511)	(60.383)	(175.955)	(41.923)
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	65.794	20.530	59.825	14.254
Efeito líquido das controladas e empreendimentos tributados pelo lucro presumido e Equivalência patrimonial	-	871	(47.578)	17.281
Plano de opções de ações	(38.009)	9.618	(794)	(1.284)
Outras diferenças permanentes	667	455	667	455
Créditos Fiscais não constituídos	(5.706)	(4.197)	(5.812)	(4.446)
Efeito líquido sobre operação descontinuada (a)	4.183	2.111	1.907	(9.309)
Direitos fiscais reconhecidos e (não reconhecidos)	(47.091)	(48.494)	(45.982)	(54.497)
Total	(20.162)	(19.106)	(37.767)	(37.546)
Despesas de imposto corrente	(1)	(871)	(17.604)	(19.311)
Despesas de imposto diferido	(20.163)	(18.235)	(20.163)	(18.235)

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

Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, o imposto de renda e a contribuição social diferidos têm a seguinte origem:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Ativo				
Provisões para demandas judiciais	77.248	79.492	77.571	79.918
Diferenças temporárias - PIS e COFINS diferido	9.309	10.129	9.431	10.258
Provisão sobre realização de ativos não financeiros	238.043	231.717	238.484	232.158
Diferenças temporárias - Ajuste CPC	5.164	6.988	5.164	6.988
Demais efeitos	(2.640)	1.234	(2.637)	(95)
Prejuízos fiscais e bases negativas de imposto de renda e contribuição social	540.535	503.770	588.627	548.649
	867.659	833.330	916.640	877.876
Direitos fiscais não reconhecidos de operação continuada	(839.024)	(791.933)	(879.674)	(833.694)
	(839.024)	(791.933)	(879.674)	(833.694)
Passivo				
Deságios	(1.448)	(1.448)	(2.362)	(534)
Diferenças temporárias - Ajuste CPC	(54.055)	(33.892)	(53.997)	(39.207)
Tributação de receita entre regimes de caixa e competência	(30.362)	(43.124)	(94.250)	(96.880)
	(85.865)	(78.464)	(150.609)	(136.621)
Total líquido	(57.230)	(37.067)	(113.643)	(92.439)

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

	Controladora					
	30/09/2023			31/12/2022		
	Imposto de renda	Contribuição social	Total	Imposto de renda	Contribuição social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	1.659.773	1.659.773	-	1.526.223	1.526.223	-
Crédito fiscal (25% - 9%)	414.943	149.380	564.323	381.556	137.360	518.916
Crédito fiscal reconhecido	17.491	6.297	23.788	11.137	4.009	15.146
Crédito fiscal não reconhecido =(a+b)	397.452	143.083	540.535	370.419	133.351	503.770
	Consolidado					
	30/09/2023			31/12/2022		
	Imposto de renda	Contribuição social	Total	Imposto de renda	Contribuição social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	1.855.004	1.855.004	-	1.712.004	1.712.004	-
Crédito fiscal (25% - 9%)	463.751	166.950	630.702	428.001	154.080	582.082
Crédito fiscal reconhecido	30.937	11.137	42.075	24.583	8.850	33.433
Crédito fiscal não reconhecido =(a+b)	432.814	155.813	588.627	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 setembro 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 setembro 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 setembro 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 setembro 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 aos 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). A Companhia excedeu ao estipulado em uma cláusula restritiva de covenants, conforme demonstrado na nota 12, e iniciou a negociação junto ao credor para a obtenção de *waiver* com a anuência para o não cumprimento. A Companhia analisou os demais contratos de dívidas e não identificou impactos nas cláusulas restritivas cruzadas em relação ao não cumprimento mencionado.

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro 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 setembro de 2023		Controladora			
Passivo	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	489.365	92.747	-	-	582.112
Debêntures (Nota 13)	6.002	310.695	-	-	316.697
Fornecedores (Nota 14 e 19.ii.a)	10.148	144	-	-	10.292
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 16)	59.865	-	-	-	59.865
	565.380	403.586	-	-	968.966
Ativo					
Caixa e equivalente de caixa e Títulos e valores mobiliários (Notas 4.1 e 4.2)	64.744	-	-	-	64.744
Instrumentos Debênture Conversível	-	218.542	-	-	218.542
Contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 5)	462.604	39.185	16.548	-	518.337
	527.348	257.727	16.548	-	801.623
Período findo em 30 de setembro de 2023		Consolidado			
Passivo	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	682.749	791.214	-	-	1.473.963
Debêntures (Nota 13)	121.683	367.048	-	-	488.731
Fornecedores (Nota 14 e Nota 19.ii.a)	29.968	1.473	-	-	31.441
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 16)	284.903	184.532	-	-	469.435
	1.119.303	1.344.267	-	-	2.463.570
Ativo					
Caixa e equivalente de caixa e Títulos e valores mobiliários (Notas 4.1 e 4.2)	269.831	96.526	-	-	366.357
Instrumentos Debênture Conversível	-	218.542	-	-	218.542
Créditos a Receber participação de capital	75.346	-	-	-	75.346
Contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 5)	683.988	71.593	20.210	-	775.791
	1.029.165	386.661	20.210	-	1.436.036

(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 setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022:

Em 30 de setembro de 2023	Controladora			Consolidado		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Hierarquia de valor justo						
Ativos financeiros						
Equivalentes de caixa (Nota 4.1)	-	303	-	-	5.997	-
Créditos a Receber participação de capital	-	-	-	-	75.346	-
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	-	64.441	-	-	360.360	-
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 13)	-	218.542	-	-	218.542	-
Hierarquia de valor justo						
Em 31 de dezembro de 2022						
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 setembro 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 setembro 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 31 de dezembro de 2022 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 setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 estão demonstrados a seguir:

	Controladora				Classificação
	30/09/2023		31/12/2022		
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	
Ativos financeiros					
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)	303	303	-	-	(*)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	64.441	64.441	178.767	178.767	(*)
Recebíveis de clientes (Nota 5)	518.337	518.337	359.235	359.235	(**)
Instrumentos debênture conversível (Nota 13)	218.542	218.542	123.291	123.291	(*)
Mútuo a receber (Nota 20.1)	55.109	55.109	84.777	84.777	(**)
Passivo financeiros					
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	582.112	494.437	504.733	451.219	(**)
Debêntures (Nota 13)	316.697	284.769	308.026	296.676	(**)
Fornecedores (Nota 14)	10.292	10.292	10.349	10.349	(**)
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 16)	59.865	59.865	66.445	66.445	(**)
Mútuo a pagar (Nota 20.2)	4.985	4.985	18.629	18.629	(**)
	Consolidado				Classificação
	30/09/2023		31/12/2022		
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	
Ativos financeiros					
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)	5.997	5.997	23.005	23.005	(*)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	360.360	360.360	509.125	509.125	(*)
Créditos a Receber participação de capital	75.346	75.346	65.241	65.241	(**)
Recebíveis de clientes (Nota 5)	775.791	775.791	747.880	747.880	(**)
Instrumentos debênture conversível (Nota 13)	218.542	218.542	123.291	123.291	(*)
Mútuo a receber (Nota 20.1)	56.596	56.596	55.107	55.107	(**)
Passivo financeiros					
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	1.473.963	1.250.342	1.411.520	937.888	(**)
Debêntures (Nota 13)	488.731	429.753	578.617	520.897	(**)
Fornecedores (Nota 14)	31.441	31.441	14.747	14.747	(**)
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 16)	469.435	469.435	582.280	582.280	(**)
Mútuo a pagar (Nota 20.1)	4.985	4.985	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 setembro 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 setembro de 2023, a Companhia possuía contratos de empréstimos e financiamentos em vigor, com cláusulas restritivas ("covenants"), relacionadas à geração de caixa, índices de endividamento, capitalização, cobertura de dívidas, manutenção de composição acionária e outros. O descumprimento de tais obrigações pela Companhia poderá gerar o vencimento antecipado de suas dívidas e/ou a aceleração de outras dívidas da Companhia, inclusive em razão do exercício de eventuais cláusulas de vencimento cruzado (*cross default* ou *cross acceleration*), podendo impactar negativamente os resultados da Companhia e o valor de suas ações.

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

(iii) Gestão do capital social

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	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	582.112	504.733	1.473.963	1.411.520
Debêntures (Nota 13)	316.697	308.026	488.731	578.617
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários (Nota 4.1 e 4.2)	(64.744)	(178.767)	(366.357)	(532.130)
Dívida líquida	834.065	633.992	1.596.337	1.458.007
Patrimônio líquido	1.687.911	1.772.108	1.688.977	1.772.906

(iv) Análise de sensibilidade

A análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para o período findo em 30 de setembro 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 setembro 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 setembro 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 setembro de 2023, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 13,50%, TR a 12,75%, INCC a 3,21%, IPCA a 5,18% e IGP-M a -5,96%. 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 setembro 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	6.781	3.391	1.356	(6.781)	(3.391)	(1.356)
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do CDI	(50.119)	(25.060)	(10.024)	50.119	25.060	10.024
Debêntures	Alta/queda do CDI	(7.595)	(3.797)	(1.519)	7.595	3.797	1.519
Instrumentos financeiros derivativos	Alta/queda do CDI	12.994	6.497	2.599	(12.994)	(6.497)	(2.599)
Efeito líquido da variação do CDI		(37.938)	(18.969)	(7.588)	37.938	18.969	7.588
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do TR	(3.009)	(1.504)	(602)	3.009	1.504	602
Efeito líquido da variação do TR		(3.009)	(1.504)	(602)	3.009	1.504	602
Debêntures	Alta/queda do IPCA	(1.640)	(820)	(328)	1.640	820	328
Efeito líquido da variação do IPCA		(1.640)	(820)	(328)	1.640	820	328
Contas a Receber	Alta/queda do INCC	1.065	532	213	(1.065)	(532)	(213)
Obrigações por compra de imóveis	Alta/queda do INCC	7.082	3.541	1.416	(7.082)	(3.541)	(1.416)
Efeito líquido da variação do INCC		8.146	4.073	1.629	(8.146)	(4.073)	(1.629)
Contas a Receber	Alta/queda do IGP-M	(22.413)	(11.207)	(4.483)	22.413	11.207	4.483
Efeito líquido da variação do IGP-M		(22.413)	(11.207)	(4.483)	22.413	11.207	4.483

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro 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	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Ativo				
Conta corrente (a):				
Total SPEs	-	-	43.077	31.891
Controladas	-	-	43.077	31.891
Condomínios, consórcios (b) e obras de terceiros (c)	18.356	18.359	18.359	18.359
Mútuo a receber (d) (Nota 19.ii.a)	55.109	84.777	56.596	55.107
Dividendos a receber	11.747	11.743	-	-
Total contas correntes - ativo	85.212	114.879	118.032	105.357
Circulante	30.103	54.032	39.556	29.965
Não circulante	55.109	60.847	78.476	75.392
Passivo				
Conta corrente (a):				
Total SPEs:	(549.018)	(646.210)	(14.340)	(42.701)
Controladas	(521.863)	(591.355)	(7.397)	(11.219)
Controladas em conjunto	(24.564)	(24.564)	(4.355)	(2.464)
Coligadas	(2.591)	(30.291)	(2.588)	(29.018)
Mútuo a pagar (d) (Nota 19.ii.a)	(4.985)	(18.629)	(4.985)	(9.428)
Subtotal contas correntes - passivo	(554.003)	(664.839)	(19.325)	(52.129)
Circulante	554.003	655.491	17.435	51.058
Não circulante	-	9.348	1.890	1.071

(a) A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, baseados na formação de condomínios e/ou consórcios. A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que gerencia o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam efetuadas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos dos empreendimentos estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação de cada investidor, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros de cada investidor e não possuem vencimento pré-determinado. Tais operações visam simplificar as relações comerciais que demandem administração conjunta de valores reciprocamente devidos pelas partes envolvidas e, consequentemente, o controle de movimento de valores reciprocamente concedidos, que se compensam no momento de encerramento da conta corrente. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos, nos quais se encontram aplicados os recursos, é de 24 a 30 meses. A Companhia recebe uma remuneração pela administração destes empreendimentos.

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

(c) 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 setembro 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
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022		
Gafisa Propriedades S.A	-	10.486	-	-	Capital de Giro	n/a
Lagunas - Tembok Planej. E Desenv. Imob. Ltda	6.624	6.624	6.624	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	405	405	405	405	Construção	10% a.a. + TR
Scena Ipiranga - Liga das Senhoras Católicas	-	19.122	-	-	Construção	10% a.a. + TR
Target Offices & Mall- SPE Yogo Part. Emp.	37.943	37.941	37.942	37.941	Construção	12% a.a. + IGPM
REC Maguta	10.137	-	11.625	10.137	Gestão de Prop.	10% a.a. + CDI
Total a receber	55.109	84.777	56.596	55.107		
Gafisa Propriedades S.A	-	9.337	-	-	Capital de Giro	n/a
Dubai Residencial	1.398	1.398	1.398	1.398	Construção	6% a.a.
Parque Árvores	2.467	4.097	2.467	4.097	Construção	6% a.a.
Parque Águas	1.120	3.797	1.120	3.933	Construção	6% a.a.
Total a pagar	4.985	18.629	4.985	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\$2.093.040 em 30 de setembro de 2023 (R\$1.387.598 em 31 de dezembro de 2022), desse total R\$ 957.988 são garantias com cessão de recebíveis (R\$1.006.393 em 2022). A Companhia não possui nenhum direito de recompra sobre a sua cessão de recebíveis.

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

30 de setembro de 2023

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

21. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
Receita operacional bruta				
Incorporação e venda de imóveis, permuta e prestação de serviços de construção	73.552	93.031	877.002	841.493
Reversão (constituição) de provisão para perdas esperadas e distratos (Nota 5)	13.084	(3.763)	16.108	(6.104)
Impostos sobre vendas de imóveis e serviços	(8.459)	(8.441)	(29.962)	(25.169)
Receita operacional líquida	78.177	80.827	863.148	810.220

22. Custos e despesas por natureza

Estão representadas por:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
Custo de incorporação e venda de imóveis:				
Custo de construção	(42.058)	(32.742)	(449.797)	(306.826)
Custo de terrenos	(14.011)	25.023	(234.812)	(244.984)
Custo de incorporação	(268)	(1.590)	(12.564)	(9.706)
Encargos financeiros capitalizados (Nota 12)	(20.428)	(25.198)	(138.372)	(96.065)
Manutenção/garantia	4.883	(4.514)	5.386	(7.755)
Total custo de incorporação e venda de imóveis	(71.882)	(39.021)	(830.159)	(665.336)
Despesas comerciais:				
Despesas com marketing de produto	(1.320)	(3.496)	(10.657)	(24.878)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	(3.624)	(4.212)	(15.938)	(15.361)
Despesas com marketing institucional e <i>Customer Relationship Management</i> (CRM)	(22)	(633)	(3.320)	(6.838)
Outras	(7)	(3)	(1.300)	(11)
Total despesas comerciais	(4.973)	(8.344)	(31.215)	(47.088)
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(30.857)	(29.547)	(12.524)	(37.089)
Despesas com benefícios a empregados	(4.060)	(4.116)	(6.065)	(5.022)
Despesas com viagens e utilidades	(768)	(1.187)	(1.205)	(1.856)
Despesas com serviços prestados	(17.088)	(24.983)	(59.720)	(31.506)
Despesas com aluguéis e condomínios	(1.052)	(2.397)	(2.526)	(4.793)
Despesas com informática	(2.851)	(6.453)	(3.133)	(6.889)
Despesas com plano de opções de ações (Nota 17.3)	(315)	(1.163)	(315)	(1.163)
Despesas com provisão de participação no lucro	-	(3.622)	-	(3.622)
Outras (a)	27.253	11.861	(3.982)	3.697
Total despesas gerais e administrativas	(30.568)	(61.607)	(91.391)	(88.243)
Outras receitas/(despesas), líquidas:				
Despesas com demandas judiciais (Nota 15)	(45.328)	(14.699)	(52.731)	(14.754)
Outras	(264)	6.780	(1.694)	7.782
Total outras receitas/(despesas), líquidas (a)	(45.592)	(7.919)	(54.425)	(6.972)

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

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

30 de setembro de 2023

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

23. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	8.127	14.062	17.186	26.648
Operações com derivativos (nota 19.1)	85.338	-	85.338	-
Valorização cotas fundos de investimento (Nota 4.2)	-	-	2.067	11.632
Outras receitas financeiras	1.662	165	3.221	412
Sub-total receitas financeiras	95.127	14.227	107.812	38.692
Despesas financeiras				
Juros sobre captações, líquido de capitalização (Nota 12)	(61.971)	(54.352)	(72.833)	(31.848)
Juros sobre operação com derivativo (Nota 19.1)	(18.898)	(229)	(18.898)	(229)
Amortização custo de captação diferido	(235)	(203)	(4.690)	(337)
Despesas bancárias	(2.618)	(3.791)	(2.164)	(17.083)
Descontos concedidos e outras despesas financeiras	(9.882)	(2.089)	(17.203)	(5.569)
Sub-total despesas financeiras	(93.604)	(60.664)	(115.788)	(55.066)
Total resultado financeiro, líquido	1.523	(46.437)	(7.976)	(16.374)

24. Transações com a Administração e empregados

(i) Remuneração da Administração

Nos períodos findos em 30 de setembro 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 setembro de 2023	Remuneração da Administração		
	Conselho de Administração	Diretoria executiva	Conselho fiscal
Número de membros	5	7	-
Remuneração Fixa do período (em R\$)			
Salário/pró-labore	570	3.353	120
Benefícios diretos e indiretos	-	313	-
Outros (INSS)	114	758	24
Valor mensal da remuneração (em R\$)	76	491	16
Total remuneração administração	684	4.423	144

Período findo em 30 de setembro de 2022	Remuneração da Administração		
	Conselho de Administração	Diretoria executiva	Conselho fiscal
Número de membros	7	6	3
Remuneração Fixa do período (em R\$ mil)			
Salário/pró-labore	315	2.029	135
Benefícios diretos e indiretos	-	209	-
Outros (INSS)	56	486	24
Valor mensal da remuneração (em R\$)	41	260	18
Participação nos lucros e resultado	1.724	4.438	-
Total remuneração administração	2.095	7.162	159

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 setembro de 2023, o montante de operações contratadas por unidades vendidas à Administração atual é de 7.948 (3.219 em 2022), e o saldo total a receber das operações comerciais realizadas é de R\$ 8.586 (R\$3.501 em 2022)

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

30 de setembro 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 setembro de 2023:

Modalidade seguro	Cobertura R\$mil
Riscos de engenharia e garantia de término de obra	1.679.548
Responsabilidade civil (Directors and Officers – D&O)	211.770
	1.891.317

26. Lucro e prejuízo por ação

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

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

A tabela a seguir apresenta o cálculo do prejuízo por ação básico e diluído. Em função do prejuízo do período findo em 30 de setembro de 2023, as ações com potenciais efeitos de diluição não são consideradas, pois o impacto seria de antidiluição.

	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>
Numerador básico		
Lucro (Prejuízo) não distribuído de operações continuadas	<u>(213.675)</u>	<u>(79.490)</u>
Lucro (Prejuízo) não distribuído, disponível para os titulares de ações ordinárias	<u>(213.675)</u>	<u>(79.490)</u>
Denominador básico (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações (Nota 17.1) (a)	58.239	35.857
Lucro (prejuízo) básico por ação em Reais	(3,669)	(2,217)
De operações continuadas	(3,669)	(2,217)
Numerador diluído		
Lucro (Prejuízo) não distribuído de operações continuadas	<u>(213.675)</u>	<u>(79.490)</u>
Lucro (Prejuízo) não distribuído, disponível para os titulares de ações ordinárias	<u>(213.675)</u>	<u>(79.490)</u>
Denominador diluído (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações (Nota 17.1)	58.239	35.857
Opções de ações	1.041	1.316
Efeito anti-diluição	(1.041)	(1.316)
Média ponderada diluída do número de ações	<u>58.239</u>	<u>35.857</u>
Lucro (prejuízo) diluído por ação em Reais	(3,669)	(2,217)
De operações continuadas	(3,669)	(2,217)

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

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

30 de setembro 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.

	Gafisa	Gafisa Rio	Consolidado 30/09/2023
Receita operacional líquida	648.328	214.820	863.148
Custo operacional	(640.240)	(189.919)	(830.159)
Lucro bruto	8.088	24.901	32.989
Despesas com vendas	(25.137)	(6.078)	(31.215)
Despesas gerais e administrativas	(66.980)	(24.411)	(91.391)
Outras receitas / (despesas), líquidas	(48.370)	(6.055)	(54.425)
Depreciação e amortização	(20.771)	(135)	(20.906)
Equivalência patrimonial	(2.515)	181	(2.334)
Despesa financeira	(89.457)	(26.331)	(115.788)
Receita financeira	101.261	6.551	107.812
Despesas com impostos	(34.097)	(3.670)	(37.767)
Lucro (prejuízo) líquido do período atribuído a sócios da empresa controladora	(176.609)	(37.066)	(213.675)
Clientes (curto e longo prazos)	561.724	214.067	775.791
Estoques (curto e longo prazos)	2.176.106	588.751	2.764.857
Outros ativos	1.733.912	212.056	1.727.426
Total ativo	4.253.200	1.014.874	5.268.074
Total passivo	2.793.422	785.676	3.579.098

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

30 de setembro 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 setembro de 2023:

	Consolidado
	30/09/2023
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	497.752
Custo orçado a incorrer de unidades vendidas	(395.745)
Custo orçado a incorrer de unidades em estoque	(315.661)
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	
Empreendimentos em construção:	
(a) Receita de vendas contratadas	2.053.463
Receita de vendas apropriadas:	
Receitas de vendas apropriadas	1.584.101
Distratos – receitas estornadas	(28.390)
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	<u>1.555.711</u>
Receita de vendas a apropriar (a-b) (a)	<u>497.752</u>
(ii) Receita de indenização por distratos	15.070
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita	25.198
(iv) Provisão para distratos (passivo)	
Ajustes em receitas apropriadas	56.677
Ajustes em contas a receber de clientes	41.619
Receita indenização por distratos	(6.023)
(v) Custos orçados a apropriar de unidades vendidas	
Empreendimentos em construção:	
(a) Custo orçado das unidades	(1.434.055)
Custo incorrido das unidades:	
Custo de construção	(864.064)
Encargos Financeiros Apropriados	(183.943)
Distratos – custos de construção	6.061
Distratos – encargos financeiros	3.636
(b) Custo incorrido líquido	<u>(1.038.310)</u>
Custo a incorrer das unidades vendidas (a-b) (b)	<u>(395.745)</u>
(vi) Custos orçados a apropriar de unidades em estoque	
Empreendimentos em construção:	
Custo orçado das unidades	(1.168.416)
Custo incorrido das unidades (Nota 6)	852.755
Custo orçado a apropriar	<u>(315.661)</u>

(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 setembro de 2023, o percentual dos ativos consolidados nas demonstrações financeiras referentes a empreendimentos inseridos em estrutura de segregação patrimonial da incorporação, era de 66,12% (66,0% em 2022).

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

30 de setembro 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	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
Integralização (redução) capital	34.354	577.814	(32.298)	-
Investimentos capitalização (nota 9)	2.288	-	-	-
Encargos financeiros capitalizados (Nota 12)	(5.011)	(9.927)	(151.734)	(169.713)
Permuta física - Terrenos (Nota 16)	(409)	(2.879)	(62.997)	66.775
	31.222	565.008	(247.029)	(102.938)

(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 30/09/2023
		Captações/ Recebimento	Pagamento Juros	Pagamento principal	Juros e correção monetária	Outros	
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 12 e 13)	(812.759)	(76.155)	(90.689)	54.706	(97.197)	123.286	(898.808)
Operações com mútuos (Nota 20.1)	66.148	-	-	-	-	(16.024)	50.124
Capital social integralizado (Nota 17.1)	(1.252.959)	(129.163)	-	-	-	(34.000)	(1.416.122)
Reserva de capital	(108.801)	-	-	-	-	-	(108.801)
	(2.108.371)	(205.318)	(90.689)	54.706	(97.197)	73.262	(2.373.607)

Consolidado	Saldo Inicial 31/12/2022	Transações que afetaram o caixa			Transações que não afetaram o caixa		Saldo final 30/09/2023
		Captações/ Recebimento	Pagamento Juros	Pagamento principal	Juros e correção monetária	Outros	
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 12 e 13)	(1.990.131)	(158.076)	(166.219)	447.779	(219.333)	123.286	(1.962.694)
Operações com mútuos (Nota 20.1)	45.679	-	-	-	-	5.932	51.611
Capital social integralizado (Nota 17.1)	(1.252.959)	(129.163)	-	-	-	(34.000)	(1.416.122)
Reserva de capital	(108.801)	-	-	-	-	-	(108.801)
	(3.248.181)	(287.239)	(166.219)	447.779	(219.333)	95.218	(3.436.006)

30. Eventos subsequentes

(i) Homologação de aumento de Capital

Em 18 de outubro de 2023, o Conselho de Administração homologou aumento de capital de R\$21 (vinte e um reais e seis centavos) através de bônus de subscrição atribuídos como vantagem adicional ao aumento de capital privado homologado em 24 de abril de 2023. Foram emitidas 3 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\$ 1.416.122 divididos em 63.260.176 ações.

(ii) Movimentação em Participações do Capital

i. Em 24 de outubro de 2023 a companhia informou o mercado, que o seu acionista Pedro Cardoso Novellino ("Sr. Pedro") aumentou a sua participação no capital, atingindo uma participação inferior a 6,5%. O acionista informa que o seu investimento na companhia é investimento minoritário que não altera a composição de controle ou a estrutura administrativa da companhia.

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**

30/09/2023		
Ações Ordinárias		
Acionista	Quantidade	%
Mam Asset	10.342.800	16,35%
Esh Capital	8.516.136	13,46%
Planner Trustee	8.979.503	14,19%
Ações em circulação	35.421.737	55,99%
Ações em tesouraria	32.905	0,05%
Total de ações	63.260.176	100,00%

31/12/2022		
Ações Ordinárias		
Acionista	Quantidade	%
Planner	15.787.485	30,87%
Esh Capital	8.108.302	15,86%
Ações em circulação	27.211.229	53,21%
Ações em tesouraria	32.905	0,06%
Total de ações	51.139.921	100,00%

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

30/09/2023		
Ações Ordinárias		
Acionista	Quantidade	%
Acionistas titulares do controle difuso da Companhia	29.622.998	46,83%
Conselho de administração	126.098	0,20%
Diretoria	17.687	0,03%
Conselho Fiscal	0	0,00%
Ações do controle difuso, conselho e administradores	29.766.783	47,05%
Ações em tesouraria	32.905	0,05%
Ações em circulação (*)	33.493.393	52,95%
Total de ações	63.260.176	100%
31/12/2022		
Ações Ordinárias		
Acionista	Quantidade	%
Acionistas titulares do controle difuso da Companhia	23.895.787	46,73%
Conselho de administração	194.159	0,38%
Diretoria	17.687	0,03%
Conselho Fiscal	0	0,00%
Ações do controle difuso, conselho e administradores	24.107.633	47,14%
Ações em tesouraria	32.905	0,06%
(*) Ações em circulação (*)	26.999.383	52,80%
Total de ações	51.139.921	100%

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

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

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

Pareceres e Declarações / Relatório 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 setembro de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro 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 setembro 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 setembro 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 setembro de 2022 foram por nós revisados e emitimos relatório de revisão com data de 09 de novembro 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 setembro 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, 08 de novembro de 2023.

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

Pareceres e Declarações / 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 setembro de 2023; e
- ii) reviram, discutiram e concordam com as informações trimestrais do período findo em 30 de setembro de 2023

São Paulo, 08 de novembro de 2023.

GAFISA S.A.

A Diretoria

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

D E C L A R A Ç Ã O

Os Diretores da Gafisa S.A., inscrita no Ministério da Fazenda sob o CNPJ nº 01.545.826/0001-07, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 13º andar, conjunto 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 setembro de 2023; e
- ii) reviram, discutiram e concordam com as informações trimestrais do período findo em 30 de setembro de 2023

São Paulo, 08 de novembro de 2023.

GAFISA S.A.

A Diretoria