



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2022

COM FOCO NA ALTA RENDA, GAFISA ULTRAPASSA R\$1 BILHÃO EM VENDAS E LANÇAMENTOS E ENCERRA 2022 COM FORTE DESEMPENHO OPERACIONAL

Prezados Acionistas,
O ano de 2022 consolidou a estratégia da Gafisa para o alto padrão, e foi marcado pelo sólido desempenho operacional, demonstrado pelos melhores números de vendas dos últimos 5 anos. Nossas vendas brutas foram 39% maiores que as de 2021, e superaram R\$ 1 bilhão. Reduzimos os distratos, levando a um aumento das vendas líquidas da ordem de 53%, somando R\$ 890 milhões. Nossa velocidade de vendas chegou a 29,4% em 2022, 700bps superior aos 22,4% que registramos em 2021. Nosso volume de lançamentos também superou R\$1 bilhão. Concluímos a construção de 8 empreendimentos no ano, sendo 7 em São Paulo e 1 no Rio de Janeiro, entregando 1.170 unidades e R\$ 765 milhões em VGV. Entre os destaques do ano estão o lançamento do Cidade Jockey, com VGV de R\$340 milhões, o maior lançamento da empresa em VGV nos últimos 10 anos, e a entrega do Atlântico, na praia de Copacabana, projeto de alto padrão que compõe hoje os 4 empreendimentos de frente para o mar na cidade do Rio de Janeiro, 100% vendido, totalizando VGV de R\$126 milhões. Nosso sucesso nos lançamentos de novos projetos pode ser observado nos Resultados a Apropriar (REF) que atingiu saldo de R\$ 648,8 milhões no ano, representando um aumento de 39,4% na comparação com o mesmo período do ano passado. Essa performance resultou em uma margem bruta a apropriar de 36%, indicando uma perspectiva positiva para a receita e margem nos próximos períodos, principalmente pela maior representatividade dos projetos mais recentes no reconhecimento dos próximos resultados. Os movimentos estratégicos e aquisições realizadas nos últimos três anos estão alinhados ao nosso posicionamento de focar em produtos de alto padrão, com alto valor agregado, em regiões nobres nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro. Essa estratégia tem se mostrado assertiva, especialmente porque os produtos de luxo são mais resilientes às variações do mercado. Encerramos o ano com um banco de terrenos que soma quase R\$12 bilhões em VGV. Adquirimos terrenos em áreas nobres de São Paulo como Itaim-Bibi e Jardins, e também na Vieira Souto, em Ipanema, no Rio de Janeiro. Temos o landbank necessário para o posicionamento no alto padrão. Em 2023 já temos um pipeline de novos negócios, que sustentará a implementação da estratégia no médio e longo prazos. Estamos focados na jornada do cliente Gafisa - e criamos uma área exclusiva para implementação do nosso plano. Contamos com uma consultoria focada em luxo, para um trabalho de acultamento interno, que aperfeiçoa nossa forma de atendimento em todos os pontos de contato com os clientes.

A nossa missão é atender às demandas do cliente com excelência. Também fechamos o ano com estoque da ordem de R\$2,5 bilhões. Desse total, os empreendimentos de médio-alto e alto padrão correspondem a 85%, e atualmente, 98% está concentrado no RJ e SP, alinhados ao nosso posicionamento estratégico. Temos entregado nossas obras no prazo e com qualidade. Além do sólido desempenho em vendas, implementamos ao longo do ano diversas ações voltadas à redução de custos, como maximização do uso de espaços e mudanças em processos e sistemas, que já trazem ganhos anualizados de aproximadamente R\$10 milhões. Ainda como relevantes destaques, estamos começando a colher frutos, na forma de reconhecimentos e ingresso em índices de mercado. Em 2022, ingressamos na 18ª carteira do Índice de Sustentabilidade Empresarial (ISE) da B3, resultado de nosso empenho para integrar os critérios socioambientais e de governança (ESG) ao nosso modelo de negócio. Também passamos a integrar o Índice IGPTW da B3, que considera as empresas reconhecidas como as melhores empresas para se trabalhar pela Great Place to Work. Ter o reconhecimento da nossa marca nessa lista seleta de empresas, atesta o nosso olhar atento para os nossos colaboradores, proporcionando ambiente profissional em espaço colaborativo para o desenvolvimento e aprendizado. As duas conquistas refletem o compromisso com as práticas ESG e impactam positivamente os negócios, destacando a nossa marca para todos os nossos públicos, principalmente investidores, que buscam cada vez mais empresas de valor. Nessa linha, em 2023 implementamos o Comitê de Gestão Multidisciplinar, com o objetivo de superar nosso desempenho operacional, concretizando as ações de luxo e melhorando os indicadores financeiros. O Comitê é composto também por Luis Fernando Ortiz (Vice-Presidente de Negócios), Renata Yamada (Vice-Presidente Jurídica e de Gestão), e Edmar Prado Lopes Neto (Diretor Financeiro). A ideia é combinar as competências e experiências de todos, com um olhar diverso, gerando ganhos e eficiência nas decisões e levando a Gafisa ao patamar que definimos em nosso planejamento estratégico. Todas essas ações já produziram resultados no desempenho da Companhia, com a performance das vendas no primeiro bimestre já sendo superior ao ano anterior. A Gafisa segue empenhada em crescer de forma sustentável, promovendo a inovação e aprimorando seus processos para continuar oferecendo aos clientes produtos de qualidade e experiências diferenciadas. Agradecemos a confiança de nossos acionistas e colaboradores, e seguimos empenhados em continuar escrevendo juntos uma história de sucesso.

Sheyla Resende
CEO.

▲ Governança Corporativa

O Conselho de Administração da Gafisa é responsável pela tomada de decisões e formulação de diretrizes e políticas gerais referentes aos negócios da Companhia, incluindo suas estratégias de longo prazo. Além disso, o Conselho também nomeia os diretores executivos e supervisiona suas atividades. As decisões do Conselho de Administração ocorrem por meio do voto majoritário de seus membros. No caso de desacordo, cabe ao Presidente do Conselho de Administração, além de seu voto pessoal, dar o voto decisivo. O atual Conselho é formado por seis membros com mandato unificado de dois anos, conforme exigência do Regulamento do Novo Mercado, passível de reeleição e de destituição por acionistas reunidos em Assembleia Geral. A tabela abaixo apresenta os membros do Conselho de Administração.

Nome	Data de nascimento	Posição	Data da Eleição
Leo Julian Simpson	30/03/1956	Presidente	30 de abril de 2021
Eduardo Larangeira Jácome	15/10/1955	Conselheiro Efetivo	30 de abril de 2021
Nelson Sequeiros Rodriguez Tanure	21/11/1951	Conselheiro Efetivo	30 de abril de 2021
Thomas Cornelius Azevedo Reichenheim	04/12/1947	Conselheiro Efetivo	30 de abril de 2021
Nelson de Queiroz Sequeiros Tanure	28/05/1985	Conselheiro Efetivo	30 de abril de 2021
Gilberto Benevides	24/07/1951	Conselheiro Efetivo	30 de abril de 2021

▲ Conselho Fiscal

O Estatuto Social da Gafisa prevê um Conselho Fiscal de caráter não permanente, podendo a Assembleia Geral de acionistas determinar sua instalação e membros, conforme previsto em lei. O Conselho Fiscal é composto por 3 membros, com igual número de suplentes. O funcionamento do Conselho Fiscal, termina na primeira assembleia geral ordinária ("AGO") realizada após a sua instalação, podendo seus membros serem reeleitos. A remuneração dos conselheiros fiscais é fixada pela assembleia geral de acionistas que os eleger.

Nome	Cargo	Data da Posse
Elias de Matos Brito	Membro Conselho Fiscal	20 de maio de 2022
Viviane Leite Ventura	Membro Conselho Fiscal (Suplente)	20 de maio de 2022
Ronaldo dos Santos Machado	Membro Conselho Fiscal	20 de maio de 2022
Luiz Otávio Nunes West	Membro Conselho Fiscal	20 de maio de 2022
Anderson dos Santos Amorim	Membro Conselho Fiscal (Suplente)	20 de maio de 2022
João Batista Irene de Menezes	Membro Conselho Fiscal (Suplente)	20 de maio de 2022

▲ Diretoria Executiva

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

Nome	Cargo	Data da Última Posse
Sheyla Castro Resende	Diretora Presidente/Superintendente	30 de janeiro de 2023
Luiz Fernando Ortiz	Vice-Presidente de Negócios	30 de janeiro de 2023
Frederico Pereira Kessler	Diretor Executivo de Incorporação	30 de janeiro de 2023
Renata Yamada Burkle	Vice-Presidente de Gestão e Jurídico	30 de janeiro de 2023
Taimir Larissa Contro Barbosa	Diretora Executiva de Controladoria	30 de janeiro de 2023
Edmar Lopes	Diretor Financeiro e Relações com Investidores	20 de março de 2023

▲ Comitê de Auditoria

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

▲ Dividendos, Direitos dos Acionistas e Dados das Ações

A fim de proteger o interesse de todos os seus acionistas com equidade, a Companhia estabelece, de acordo com a legislação em vigor e as melhores práticas de governança, os seguintes direitos aos detentores de ações da Gafisa: ✓ Votar em Assembleia Geral, ordinária ou extraordinária, e fazer recomendações e orientações ao Conselho de Administração quanto à tomada de decisões; ✓ Receber dividendos e participar da distribuição de lucros ou outras distribuições relativas às ações, na proporção de suas participações no capital social; ✓ Fiscalizar a administração da Gafisa, conforme o Estatuto Social, e retirar-se da Companhia nos casos previstos na Lei das Sociedades por Ações; e ✓ Receber, no mínimo, 100% do preço pago por ação ordinária do bloco de controle, de acordo com o regulamento do Novo Mercado, no caso de oferta pública de ações em decorrência da alienação do controle da Companhia. Nos termos do artigo 47, parágrafo 2º (b) do Estatuto Social, do saldo do lucro líquido do exercício, obtido após as deduções previstas no Estatuto Social e ajustado na forma do artigo 202, da Lei das Sociedades por Ações, destinar-se-á 25% para pagamento do dividendo obrigatório a todos os acionistas da Companhia.

▲ Mercado de Capitais

A Companhia possui capital pulverizado, e tem valores mobiliários negociados no mercado local e no exterior via ADR (American Depositary Receipt). Este processo de deslistagem da Companhia foi aprovado em reunião do Conselho de Administração, realizada em 26 de novembro de 2018. Em 17 de março de 2023, a Companhia emitiu Fato Relevante comunicando o arquivamento do Formulário 15F junto à Comissão de Valores Mobiliários dos EUA (SEC) para cancelar voluntariamente seu registro de companhia aberta nos Estados Unidos. A Gafisa manterá a listagem de suas ações ordinárias na Bolsa de Valores de São Paulo - B3 (B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão). Em 2022, atingimos um volume diário médio de negociação de R\$12,2 milhões na B3. As ações da Companhia (GFSA3) terminaram o ano de 2021 cotadas a R\$9,90 (GFSA3).

▲ Auditores Independentes

A política de atuação da Companhia na contratação de serviços não relacionados à auditoria externa junto aos auditores independentes se fundamenta nos princípios que preservam a autonomia do auditor independente. Esses princípios, internacionalmente aceitos, consistem em: (a) auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, (b) o auditor não deve exercer funções gerenciais no seu cliente, e (c) o auditor não deve promover os interesses de seu cliente. De acordo com o Artigo 2º da Instrução CVM nº 381/03, a Gafisa informa que a BKR Lopes Machado, responsável auditoria independente da Companhia e de suas controladas, além dos serviços prestados como auditor independente realizou uma prestação de serviço relacionada a *due diligence* dentro do exercício de 2022. Os auditores entendem que os serviços mencionados não configuram perda de independência relacionada ao trabalho de auditoria. A Administração também entende que ela não consta dos impedimentos previstos no artigo 23 da Instrução CVM nº 308/99 e que estão em linha com a Resolução CFC1311.

▲ Declaração da Diretoria

A Diretoria declara, em atendimento ao artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução CVM 480/2009, que revisou, discutiu e concorda com as Demonstrações Contábeis contidas neste Relatório e opinião expressa no parecer dos Auditores Independentes referente às mesmas.

▲ Desempenho operacional

A despeito do cenário macroeconômico desafiador, o ano de 2022 registrou ganhos operacionais pela Companhia, com destaques em vendas, entregas de obras e arrefecimento nos distratos. No exercício de 2022, a Companhia contou com oito (08) empreendimentos (Scena Tatupapé, Ciquo, Upside Paraíso, Moov Belém, UpLife Conceição, Belvedere Lorian Boulevard, Update Vila Madalena e Atlântico) que somaram um VGV de R\$764,8 milhão.

	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A (%)
Lançamentos	340.000	204.115	67%	684.763	-50%	1.070.167	1.684.576	(36,5%)
Vendas Brutas	337.432	237.097	42%	231.316	46%	1.049.284	754.771	39%
Distratos	(68.557)	(52.599)	30%	(34.428)	99%	(159.075)	(173.240)	-8%
Vendas Contratadas	268.875	184.498	46%	196.888	37%	890.209	581.531	53,1%
Velocidade de Vendas (VSO)	11,2%	8,0%	321 bps	8,9%	230 bps	29,4%	22,4%	707 bps
VGV Entregue	142.048	90.696	56,6%	200.474	n/a	579.485	625.448	-7%

▲ Lançamentos

Lançamentos	We Sorocaba	Evolve Vila Mariana	Go Inn Republica	Stratos Bandeira Paulista	Sense Icarai	Cidade Jockey	4T22	2022
	1T22	2T22	2T22	2T22	3T22	4T22		
Localização	RJ - Capital	SP - Capital	SP - Capital	SP - Capital	RJ - Niterói	SP - Capital		
VGV	54.916	137.500	172.273	161.363	204.115	340.000	340.000	1.070.167
Participação Gafisa	100%	100%	100%	100%	100%	100%	-	-
VGV Permutado	-	-	-	22.084	34.769	27.200	27.200	84.053
VGV Gafisa (Ex-Permuta)	54.916	137.500	172.273	139.279	169.346	312.800	312.800	986.114

As vendas brutas atingiram R\$337 milhões no 4º trimestre e R\$1,05 bilhão no ano de 2022, correspondendo ao crescimento de 39% na comparação com o ano anterior. As vendas líquidas nos segmento médio alto e alto padrão já correspondem a 90% das vendas. Os distratos incorridos no ano

▲ Empreendimentos Entregues em 2022

O total de entregas em 2022 alcançou 8 empreendimentos, com 1.170 unidades e VGV correspondente a R\$765 milhões.

Entregas	Scena Tatupapé	Cinco	Upside Paraíso	Moov Belém	UpLife Conceição	Belvedere Lorian Boulevard	Update Vila Madalena	Atlântico	4T22	2022
Conclusão Obra	1T22	1T22	1T22	1T22	1T22	3T22	4T22	4T22		
Repasse	2T22	2T22	2T22	3T22	2T22	4T22	4T22	4T22		
Mês de Entrega	mai/22	mai/22	mai/22	jun/22	jun/22	nov/22	dez/22	dez/22		
Unidades	168	24	109	437	60	266	56	50	106	1.170
VGV Total (R\$ milhões)	124.540	32.897	154.495	90.696	34.809	172.549	29.258	125.574	154.831	764.818
Localização	SP - Capital	SP - Capital	SP - Capital	SP - Capital	SP - Capital	SP - Osasco	SP - Capital	RJ - Capital		

▲ Desempenho financeiro

A receita líquida atingiu R\$1,1 bilhão, 39% superior ao valor registrado em 2021. O lucro bruto da Gafisa em 2022 atingiu R\$101,1 milhões, valor 52% inferior ao registrado em 2021, com a margem bruta atingindo 9%, frente a 25,5% registrado em 2021.

	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A (%)
Receita Líquida	325.777	351.650	-7,4%	222.195	46,6%	1.135.997	818.308	38,8%
Lucro Bruto	8.183	41.077	-80,1%	27.609	-70,4%	153.067	208.630	-26,6%
Margem Bruta	2,5%	11,7%	-917 bps	12,4%	-991 bps	13,5%	25,5%	-1.202 bps
(-) Custo Financeiro	(53.166)	(27.114)	96,1%	(20.122)	164,2%	(149.231)	41.862	-456,5%
Resultado Bruto Ajustado Recorrente	61.3496	8.191	-10,0%	47.731	28,5%	302.298	250.492	20,7%
EBITDA Ajustado	(13.657)	7.803	-275,0%	193.016	-107,1%	97.130	335.848	-71,1%
Mg EBITDA Ajustado	-4,2%	2,2%	-641 bps	86,9%	-9.106 bps	8,6%	41,0%	-3.249 bps
Resultado Líquido	(3.684)	(49.364)	-92,5%	48.992	-107,5%	(83.174)	81.254	-202,4%
(-) Desp c/ Demandas Jud.	(28.107)	4.479	-727,5%	(30.699)	-8,4%	(42.861)	(60.474)	-29,1%
Resultado Líq. Ajustado	24.423	(53.843)	-145,4%	79.691	-69,4%	(40.313)	141.728	-128,4%

▲ Recursos Humanos

Temos uma equipe experiente na vanguarda do setor imobiliário brasileiro e em outros tipos de negócio, o que contribui favoravelmente para a melhoria contínua dos nossos processos, satisfação e respeito aos nossos clientes bem como o alcance de resultados favoráveis à nossa Companhia. A segurança e prevenção de acidentes de trabalho são temas de ordem para a Gafisa. Assim, mantemos um programa

Balancos Patrimoniais - Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)											
Ativo	Notas	Controladora		Consolidado		Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021			2022	2021		
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4.1	-	576	23.005	35.424	Empréstimos e financiamentos	12	429.764	293.142	522.562	384.134
Títulos e valores mobiliários	4.2	178.767	301.692	437.470	577.361	Debêntures	13	14.528	12.783	220.532	20.291
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	5	301.767	358.081	679.546	425.508	Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes	16	40.437	43.439	413.010	256.113
Imóveis a comercializar	6	342.514	365.848	2.539.009	1.679.739	Fornecedores de materiais e serviços	8	800	1.598	3.810	55.371
Partes relacionadas	20.1	54.032	49.673	29.965	31.667	Imposto renda e contribuição social	18	37.571	39.932	73.247	87.018
Instrumentos financeiros	7/19.1.b	65.241	-	65.241	-	Salários, encargos sociais e participações	15	170	20.487	7.715	24.402
Despesas pagas antecipadamente		152	167	1.857	1.586	Provisão para demandas judiciais e compromissos	15	98.165	125.068	98.168	125.547
Ativo não circulante destinado à venda	8.1	3.709	3.709	7.052	7.045	Obrigações com cessão de créditos		-	6.640	-	7.579
Demais ativos	7	56.651	43.200	186.137	150.865	Partes relacionadas	20.1	655.491	189.428	51.058	63.140
Total do ativo circulante		1.002.364	1.122.946	3.969.282	2.909.195	Outras obrigações	14	152.564	118.670	496.324	344.030
Não circulante						Total do passivo circulante		1.429.490	851.187	1.886.426	1.387.625
Títulos e valores mobiliários	4.2	-	-	71.655	400.893	Não circulante					
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	5	57.468	70.205	68.334	116.223	Empréstimos e financiamentos	12	74.969	78.523	888.958	490.983
Imóveis a comercializar	6	35.137	52.562	378.105	531.111	Debêntures	13	293.498	316.346	358.085	669.488
Partes relacionadas	20.1	60.847	61.885	75.392	66.786	Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes	16	26.008	29.433	169.270	126.867
Instrumentos financeiros derivativos	19.1	123.291	-	123.291	-	Imposto renda e contribuição social	18	37.067	22.329	92.439	86.701
Demais ativos	7	71.451	94.335	99.971	102.247	Provisão para demandas judiciais e compromissos	15	135.635			



→ continuação

Demonstração dos Fluxos de Caixa (Método Indireto) - Exercícios Fintos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de reais)				
	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Atividades operacionais				
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(67.464)	90.064	(61.209)	166.039
Depreciação e amortização (Notas 10 e 11)	8.373	8.324	34.697	20.886
Despesas com plano de opções de ações (Nota 16.3)	1.477	2.007	1.477	2.007
Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos	52.929	28.336	220.123	59.407
Provisão para garantia (Nota 15)	(10.644)	6.058	1.349	7.541
Provisão para demandas judiciais e compromissos (Nota 16)	39.387	61.980	42.860	60.474
Provisão para participação nos lucros (Nota 25 (iii))	3.622	31.588	3.622	31.588
Provisão para perdas esperadas em créditos e distratos (Nota 5)	(10.964)	(7.588)	(16.082)	(19.997)
Imóveis e terrenos destinados a venda (Nota 6 e 8)	(52.731)	(44.407)	(29.210)	(41.563)
Provisão para multa sobre atraso de obras (Nota 15)	-	190	10.314	-
Resultado de equivalência patrimonial (Nota 9)	4.611	(224.693)	12.082	(36.189)
Baixa de ativo fundamentado por mais valia de estoques (Notas 6 e 9)	-	-	-	(39.824)
Baixa de ativo na remuneração de investimento em coligada	-	-	-	(314.511)
Capitalização de valores a receber em controladas (Nota 9)	-	(346.989)	-	-
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	80.195	93.621	(190.067)	172.457
Imóveis a comercializar e terrenos destinados à venda	153.602	140.487	(617.481)	(466.779)
Demais ativos	11.452	82.620	148.973	217.620
Despesas pagas antecipadamente	15	102	(271)	(696)
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes	(6.427)	(30.272)	199.300	(32.449)
Impostos e contribuições	(2.361)	(17.348)	(13.771)	187
Fornecedores de materiais e serviços	8.548	(91.595)	(41.635)	(66.194)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstração de Valor Adicionado Exercícios Fintos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de reais)				
	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receitas	159.056	228.789	1.175.010	854.059
Incorporação e venda de imóveis	148.092	221.201	1.158.928	834.062
Ganho com operação descontinuada	-	-	-	-
Reversão (constituição) de provisão para devedores duvidosos e distratos	10.964	7.588	16.082	19.997
Insumos adquiridos de terceiros	(160.520)	(176.519)	(1.044.552)	(488.571)
Resultados de operações de construção	(64.858)	(66.354)	(885.668)	(567.815)
Custos operacionais - Incorporação e venda de imóveis	(53.831)	(71.440)	(158.884)	(96.196)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	-	-	-	-
Resultado de operação descontinuada	-	-	-	-
Perda na realização de investimento avaliado a valor justo	(42.031)	(38.725)	-	175.440
Outros	-	-	-	-
Valor adicionado bruto	(1.464)	52.270	130.458	365.488
Depreciação e amortização	(8.373)	(8.324)	(34.697)	(20.886)
Valor adicionado líquido produzido, (distribuído) pela entidade	(9.837)	43.946	95.761	344.602
Valor adicionado recebido em transferência	(8.370)	242.239	71.802	102.056
Resultado de equivalência patrimonial	(26.655)	224.693	(12.082)	36.189
Receitas financeiras	18.285	17.546	83.884	65.567
Valor adicionado total a distribuir	(18.207)	286.155	167.564	246.555
Distribuição de valor adicionado	47.619	286.155	167.564	246.555
Pessoal e encargos	17.419	63.734	67.736	74.887
Impostos, taxas e contribuições	7.180	42.680	41.858	36.725
Juros e aluguéis	164.167	98.517	295.142	152.763
Lucros retidos atribuíveis aos acionistas não controladores	-	-	-	(205)
Lucros retidos (prejuízos absorvidos)	(237.173)	81.254	(237.173)	81.459

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

1. Contexto operacional

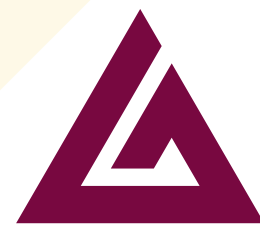
A Gafisa S.A. ("Gafisa" ou "Companhia") é uma sociedade anônima, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto comercial nº 32, 3º andar, Bloco 2, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, fundada em 1997, tendo como objetivo social: (i) a promoção e administração de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, próprios ou de terceiros, nestes últimos como construtora ou mandatária; (ii) a alienação e aquisição de imóveis de qualquer natureza; (iii) a construção civil e prestação de serviços de engenharia civil; (iv) o desenvolvimento e implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros; e (v) a participação em outras sociedades, com os mesmos objetivos sociais da Companhia. Os empreendimentos de incorporação imobiliária da Companhia com terceiros são estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específico ("SPEs"), ou formação de condomínios e consórcios. As sociedades controladas compartilham, de forma significativa, das estruturas gerenciais e operacionais e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia. As SPEs, condomínios e consórcios têm atuação exclusiva no setor imobiliário e estão vinculadas a empreendimentos específicos. A Companhia possui ações negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (antiga BM&FBOvespa), reportando suas informações à Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Conforme nota 30, em 17 de março de 2023, a Companhia arquivou Formulário 15F junto à Comissão de Valores Mobiliários dos EUA ("SEC") para cancelar voluntariamente seu registro de companhia aberta nos Estados Unidos. 1.1 **Coronavírus - COVID-19:** No exercício de 2022 a Companhia continua observando o cenário econômico em relação à pandemia do Coronavírus e já identificou uma recuperação dos impactos em suas operações. Com a flexibilização das restrições impostas pela pandemia, retomada do comércio e volta do funcionamento de stands, os efeitos sobre suas operações já são mínimos. A Administração monitora constantemente as suas projeções que não devem sofrer mudanças significativas em função do evento, mantendo assim as premissas utilizadas. 1.2 **Aquisição Bait:** Em 21 de março de 2022, a Companhia informou a celebração de proposta vinculante referente à aquisição da totalidade do capital da Bait, Inc. Neste contexto, em 27 de junho de 2022, foi realizado o protocolo frente ao Conselho Administrativo de Defesa da Concorrência ("CADE"), uma das condições precedentes necessárias para a conclusão da operação. Em 16 de setembro de 2022, a Companhia concluiu a aquisição da Bait Incorporated e realizou o fechamento do balanço patrimonial. Os projetos adquiridos estão em linha com a atual estratégia da Companhia de concentrar seus lançamentos futuros nos segmentos para públicos de alta e altíssima renda. A operação envolveu uma composição entre ativos imobiliários e um componente em espécie, sendo parte deste com determinados eventos futuros como condição necessária para o desdobramento de mais recursos. A Bait, agora parte do grupo Gafisa, está à frente do desenvolvimento e implantação de empreendimentos de alta renda na cidade do Rio de Janeiro. 1.3 **Negociação São José:** Em 11 de maio de 2022, a Companhia informou a celebração de Memorando de Entendimentos preliminar visando a aquisição da Construtora São José. Ao contrário, em 18 de maio de 2022, foi realizado o protocolo frente ao CADE. Em 23 de agosto de 2022, a Companhia informou que encerrou as negociações com a Construtora São José, sem a formalização de quaisquer parcerias neste momento. 1.4 **Venda Fasano:** Em 26 de dezembro de 2022, a Companhia efetuou uma cisão de parte do seu investimento na Gafisa Propriedades, onde o Grupo negociou os investimentos através do fundo de investimentos imobiliário que controlava a parte Hotel Fasano, esta negociação gerou um ganho para a Companhia de R\$24.900 (Nota 22). Essa operação afetou diretamente a alavancagem da companhia de forma positiva reduzindo o total de capital de terceiros na operação em R\$246.643.

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

2.1. **Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas:** Em 29 de março de 2023, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação. As demonstrações financeiras individuais, identificadas como "controladora", foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs), referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e são divulgadas em conjunto com demonstrações financeiras consolidadas. As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs), referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e conforme as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards* (IFRS)) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB). As demonstrações financeiras individuais da Companhia não são consideradas em conformidade com o *International Financial Reporting Standards* (IFRS), devido à natureza de capitalização de juros sobre o ativo financeiro e qualificação das investidas nas demonstrações financeiras da controladora. Pelo fato de não haver diferença entre os patrimônios líquidos e os resultados da controladora e consolidado, a Companhia optou por apresentar essas informações individuais e consolidadas em um único conjunto. Especificamente as demonstrações financeiras consolidadas estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 - Receita de contratos com clientes (IFRS 15). Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, as quais correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão. 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 elaborado em conformidade com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o enunciado contábil CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. As normas IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas normas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras. As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetuou uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, com exceção dos mensurados pelo valor justo, quando indicados. Todos os valores apresentados nestas demonstrações financeiras estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma. 2.1.1. **Demonstrações financeiras consolidadas:** As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia incluem as demonstrações financeiras da Gafisa, de suas controladas diretas e indiretas. A Companhia mantém o controle de juros sobre o ativo exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interter nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. A existência e os efeitos de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido e deixam de ser consolidadas a partir da data em que o controle cessa. Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia as demonstrações financeiras das controladas diretas e indiretas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial. As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas e o exercício social dessas entidades coincide com o da Companhia. Vide maiores detalhes na Nota 9.2.1.2. **Moeda funcional e de apresentação:** A moeda funcional e de apresentação da Companhia é o Real, principalmente em decorrência das suas receitas e custos de operação em reais. 2.2. **Resumo das principais práticas contábeis:** 2.2.1. **Julgamentos, estimativas e emissões contábeis:** As estimativas e julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como a divulgação de passivos contingentes, na data-baixa das demonstrações financeiras. Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem provisão para redução ao valor recuperável de ativos, transações com pagamentos baseados em ações, provisão para demandas judiciais, valor justo de instrumentos financeiros, mensuração do custo orçado de empreendimentos, impostos diferidos ativos, dentre outros. As principais premissas relativas às fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, que podem resultar em valores diferentes quando da liquidação, são discutidas a seguir: a) **Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros:** Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo excede o valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para descartar o ativo. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado. Os fluxos de caixa derivam do orçamento para os próximos cinco anos e não incluem atividades de reorganização com as quais a Companhia ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorariam a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como aos recebimentos de caixa futuro esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação. O teste de perda por redução ao valor recuperável de ativos intangíveis de vida útil indefinida é ágio por expectativa de rentabilidade futura é efetuado anualmente e/ou quando as circunstâncias indicarem perda por desvalorização do valor contábil. As principais premissas utilizadas para determinar o valor recuperável das unidades geradoras de caixa são detalhadas na Nota 9. b) **Transações com pagamentos baseados em ações:** A Companhia mensura o custo de transações a ser liquidado com ações com funcionários baseado no valor justo dos instrumentos patrimoniais na data da sua outorga. Para as transações baseadas em ações com liquidação em dinheiro, o passivo precisa ser mensurado ao final de cada período de divulgação até a data de liquidação, reconhecendo no resultado eventuais variações no valor justo, o que exige reavaliação das estimativas utilizadas ao final de cada período de divulgação. A estimativa do valor justo dos pagamentos com base em ações requer a determinação do modelo de avaliação mais adequado para a concessão de instrumentos patrimoniais, o que depende dos termos e condições da concessão. Isso requer também a determinação dos dados mais adequados para o modelo de avaliação, incluindo a vida esperada da opção, volatilidade e rendimento de dividendos e correspondentes premissas. As premissas e modelos utilizados para estimar o valor justo dos pagamentos baseados em ações são divulgados na Nota 17.3. c) **Provisão para demandas judiciais:** A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos e reconhece provisão para causas tributárias, trabalhistas e cíveis (Nota 15). Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais cuja expectativa de perda é provável. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados. Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxito prováveis são apenas divulgados em nota explicativa. Existem incertezas em relação à interpretação de regulamentos tributários complexos e ao valor e época de resultados tributários futuros. A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cíveis, tributárias e trabalhistas. d) **Provisão para perdas esperadas em créditos:** A Companhia efetua uma análise pormenorizada dos contratos com clientes em aberto para a constituição de provisão para perda esperada de crédito para todos os contratos de venda de unidades imobiliárias, e os valores são provisionados em contrapartida ao reconhecimento das respectivas receitas de incorporação, com base em dados históricos de suas operações correntes e suas estimativas. Essa provisão é calculada em função do percentual de andamento de obra, metodologia aplicada no reconhecimento de receita (Nota 2.2.2). Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda, em linha com o CPC 48 - Instrumentos Financeiros, em 5.5.1.7 (c). A Companhia revisa anualmente suas premissas para constituição da provisão para perdas, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e

melhoria de suas estimativas. e) **Provisão para garantia:** A Companhia e suas controladas mantêm provisão para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia, com base em estimativa que considera o histórico dos gastos incorridos ajustados pela expectativa futura, regularmente revisada, exceto para controladas que operam com empresas terceirizadas, que são as próprias garantidoras dos serviços de construção prestados. O prazo de garantia oferecido é de cinco anos a partir da entrega do empreendimento. f) **Custos orçados dos empreendimentos:** Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia. O efeito de tais revisões nas estimativas afeta o resultado. g) **Realização do imposto de renda diferido:** O reconhecimento inicial e as posteriores análises da realização do imposto de renda diferido ocorrem quando seja provável que o lucro tributável dos próximos anos esteja disponível para ser usado na compensação do ativo fiscal diferido, com base em projeções de resultados elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que possibilitem a sua utilização total ou parcial. h) **Provisão de distratos:** A Companhia constitui provisão para distratos quando identifica riscos de entrada de fluxos de caixa. Os contratos são monitorados para identificar o momento em que essas condições são mitigadas. Enquanto isso não ocorrer, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado, ocorrendo os registros somente em contas patrimoniais. As demais provisões reconhecidas na Companhia estão descritas na Nota 2.2.22. 2.2.2. **Reconhecimento de receitas e despesas:** A Companhia aplica o CPC 47 - Receitas de Contratos com Clientes a partir de 01 de janeiro de 2018, incluindo as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas entidades de incorporação imobiliárias. De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, sendo que a receita é reconhecida quando o cliente tem o controle sobre o bem ou serviço específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas "obrigações de performance contratuais". A receita é mensurada pelo valor que reflete a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita. A Companhia registra os efeitos contábeis dos contratos somente quando: (i) as partes aprovam o contrato; (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; (iii) o contrato possuir substância comercial; e (iv) for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito. (i) **Auração do resultado de incorporação e venda de imóveis:** (a) Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada com a transferência de controle, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. (b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos: • O custo líquido de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obtido com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque (Nota 2.2.7); • As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua, utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos; • Os montantes das receitas de vendas reconhecidas que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica "Contas a receber de incorporação e serviços prestados". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes"; • Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obtido com o regime de competência dos exercícios "pro rata temporis"; • Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção; • Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita; • As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas. (ii) **Prestação de serviços de construção:** Receitas decorrentes da prestação de serviços imobiliários são reconhecidas na medida em que os serviços são prestados, e estão vinculadas com a atividade de administração de construção para terceiros e consultoria técnica. (iii) **Operações de permuta:** A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliárias ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Os terrenos adquiridos pela Companhia e por suas controladas são registrados pelo seu valor justo, como um componente do estoque, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme consta no item (i) (b) descrito anteriormente. (iv) **Administração de Obras:** No regime de obra por administração ou a preço de custo a responsabilidade do custeio da obra é dos condomínios e a construtora contratada recebe uma taxa de administração pela execução da construção. Os condomínios, através de uma comissão de administração, fiscalizam diretamente o andamento da obra, sem qualquer interferência de capital empresarial ou risco econômico que porventura possa afetar a construtora. O reconhecimento da receita e do custo das unidades, se dá pela venda e transferência da fração ideal do terreno independente do início das obras, já que o conforme mencionado acima, a responsabilidade é dos condomínios. 2.2.3. **Instrumentos financeiros:** Os instrumentos financeiros são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros e incluem, principalmente, caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber, empréstimos e financiamentos, fornecedores e outras dívidas. A Companhia não utiliza de instrumentos financeiros que garantam adiantamentos por meio de capital de terceiros ao seus fornecedores, não sendo havendo a prática em seu fluxo operacional assim como também não há esse risco identificado em suas matrizes. Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descritos a seguir: (i) **Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado:** Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial. Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações de receita ou custo são refletidas no resultado. No exercício final em 31 de dezembro de 2022 a Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos ativos. A Companhia não adota a prática contábil de Hedge Accounting. (ii) **Ativos financeiros:** Ativos financeiros são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado, custo amortizado e a valor justo por meio de resultados abrangentes. A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento, com base no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxo de caixa contratuais. Ativos financeiros são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição de ativo financeiro. Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber de clientes e instrumentos financeiros derivativos. **Desreconhecimento (baixa):** Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado quando: • Os direitos de recebimento de caixa do ativo expirarem; • A Companhia transferir os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumir uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de contrato de "repasse"; e (a) a Companhia transferir substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia não transferir nem reter substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferir o controle sobre o ativo. (ii) **Desreconhecimento (baixa):** Quando a Companhia tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou tiver executado um acordo de repasse, e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, um ativo é reconhecido na extensão do envolvimento contínuo da Companhia com o ativo. Nesse caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados com base nos direitos e obrigações que a Companhia manteve. O envolvimento contínuo na forma de uma garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo valor contábil original do ativo ou pela máxima contraprestação que puder ser exigida da Companhia, dos dois o menor. **Redução ao valor recuperável de ativos financeiros:** Ativos financeiros, exceto aqueles designados pelo valor justo por meio do resultado, são avaliados por indicadores de redução ao valor recuperável no final de cada período de relatório. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas se, e apenas se, houver evidência objetiva da redução ao valor recuperável do ativo financeiro como resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após seu reconhecimento inicial, com impacto nos fluxos de caixa futuros estimados desse ativo. Para ativos financeiros registrados ao custo, o valor da perda por redução ao valor recuperável corresponde à diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados, descontada pela taxa de retorno atual para um ativo financeiro similar. Essa perda por redução ao valor recuperável não será revertida em períodos subsequentes, a menos que o ativo financeiro é reduzido diretamente pela perda por redução ao valor recuperável para todos os ativos financeiros, com exceção das contas a receber, em que o valor contábil é reduzido por provisão. Recuperações subsequentes de valores anteriormente baixados são creditadas à provisão. Mudanças no valor contábil da provisão são reconhecidas no resultado. (iii) **Passivos financeiros:** Os passivos financeiros são classificados no reconhecimento inicial ao custo amortizado ou mensurado ao valor justo por meio do resultado. Os passivos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado. **Empréstimos e financiamentos:** Após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos. Um título de dívida conversível em ações ordinárias da Companhia é apresentado de forma separada no balanço patrimonial entre componente passivo e o componente patrimonial. A obrigação do emissor de fazer pagamentos de juros e principal é um passivo que existe enquanto o instrumento não é convertido e o instrumento patrimonial é uma opção embutida de converter o passivo em ações do emissor. **Desreconhecimento (baixa):** Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar. Quando um passivo financeiro é transferido ou substituído por outro do mesmo tipo, os termos substancialmente alterados, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado. 2.2.4. **Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários:** Caixa e equivalentes de caixa incluem substancialmente depósitos à vista e certificados de depósitos bancários compromissados, denominados em Reais, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos contratuais não superiores a 90 dias e para os quais existem muitas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, junto ao emissor do instrumento. Os equivalentes de caixa são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado e estão registrados pelo valor original acrescido dos rendimentos auferidos, apurados pelo critério "pro rata temporis", que equivalem aos seus valores de mercado, não avendo impacto a ser contabilizado no patrimônio líquido da Companhia. Os títulos e valores mobiliários incluem certificados de depósitos bancários, títulos públicos emitidos pelo Governo Federal, fundos de investimentos exclusivos que são integralmente consolidados e cações, os quais são classificados a valor justo por meio do resultado (Nota 4.2). 2.2.5. **Contas a receber de incorporação e serviços prestados:** São apresentados aos valores presentes e de realização. A classificação entre

circulante e não circulante é realizada com base na expectativa de vencimento das parcelas dos contratos, considerando circulante os vencimentos de até um ano. As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) ou ICC para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e juros de 12% ao ano, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas. O ajuste a valor presente é calculado entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para entrega das chaves do imóvel ao promitente comprador, utilizando uma taxa de desconto representada pela taxa média dos financiamentos obtidos pela Companhia, líquida do efeito inflacionário, conforme mencionado na Nota 2.2.19. Considerando que o financiamento de seus clientes é parte importante do contexto operacional da Companhia, a reversão do ajuste a valor presente é realizada tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária, de forma consistente com os juros incorridos sobre a parcela do saldo de contas a receber referentes ao período "pós-chaves", 2.2.6. **Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI):** A Companhia e suas controladas realizam a cessão e/ou securitização de recebíveis relativos aos créditos com alienação fiduciária de empreendimentos concluídos e em andamento. Essa securitização é realizada mediante a emissão de CCIs, que são cedidas às instituições financeiras. Quando não apresenta qualificação de direito de regresso, essa cessão é registrada como conta redutora do saldo de contas a receber. Quando da existência de direitos de regresso contra a Companhia, o contas a receber cedido é mantido no balanço patrimonial e os recursos obtidos pela cessão são classificados na rubrica "Obrigações com cessões de créditos", até a liquidação das cédulas pelos clientes. Nesta situação, o custo da operação é registrado na rubrica "despesas financeiras" na demonstração do resultado no exercício em que a operação é realizada. 2.2.7. **Imóveis a comercializar:** A Companhia e suas controladas adquirem terrenos para futuras incorporações, com condições de pagamento em moeda corrente ou por intermédio de permuta. Os terrenos adquiridos por intermédio de operações de permuta são demonstrados ao valor justo das unidades a serem entregues e a receita e o custo são reconhecidos quando o mandato de compra é assinado e o valor contratado na Nota 2.2. (ii) Os imóveis são demonstrados ao custo de construção, e reduzidos por provisão quando tal valor excede seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende os gastos com construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados), as despesas de legalização do terreno e empreendimento, os custos com terrenos e os encargos financeiros aplicados no empreendimento incorridos durante a fase de construção. A classificação de terrenos entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários. A Administração revisa periodicamente as estimativas de lançamentos dos empreendimentos imobiliários. 2.2.8. **Despesas pagas antecipadamente:** As despesas pagas antecipadamente são apropriadas ao resultado do exercício quando incorridas pelo regime de competência. 2.2.9. **Terrenos destinados à venda:** Os terrenos destinados à venda são mensurados com base no custo de aquisição e o valor contábil a valor justo é determinado pelo custo de aquisição ultrapassado e reduzidos por provisão quando tal valor excede seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende os gastos com construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados), as despesas de legalização do terreno e empreendimento, os custos com terrenos e os encargos financeiros aplicados no empreendimento incorridos durante a fase de construção. A classificação de terrenos entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários. A Administração revisa periodicamente as estimativas de lançamentos dos empreendimentos imobiliários. 2.2.8. **Despesas pagas antecipadamente:** As despesas pagas antecipadamente são apropriadas ao resultado do exercício quando incorridas pelo regime de competência. 2.2.9. **Terrenos destinados à venda:** Os terrenos destinados à venda são mensurados com base no custo de aquisição e o valor contábil a valor justo é determinado pelo custo de aquisição ultrapassado e reduzidos por provisão quando tal valor excede seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende os gastos com construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados), as despesas de legalização do terreno e empreendimento, os custos com terrenos e os encargos financeiros aplicados no empreendimento incorridos durante a fase de construção. A classificação de terrenos entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários. A Administração revisa periodicamente as estimativas de lançamentos dos empreendimentos imobiliários. 2.2.8. **Despesas pagas antecipadamente:** As despesas pagas antecipadamente são apropriadas ao resultado do exercício quando incorridas pelo regime de competência. 2.2.9. **Terrenos destinados à venda:** Os terrenos destinados à venda são mensurados com base no custo de aquisição e o valor contábil a valor justo é determinado pelo custo de aquisição ultrapassado e reduzidos por provisão quando tal valor excede seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende os gastos com construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados), as despesas de legalização do terreno e empreendimento, os custos com terrenos e os encargos financeiros aplicados no empreendimento incorridos durante a fase de construção. A classificação de terrenos entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários. A Administração revisa periodicamente as estimativas de lançamentos dos empreendimentos imobiliários. 2.2.8. **Despesas pagas antecipadamente:** As despesas pagas antecipadamente são apropriadas ao resultado do exercício quando incorridas pelo regime de competência. 2.2.9. **Terrenos destinados à venda:** Os terrenos destinados à venda são mensurados com base no custo de aquisição e o valor contábil a valor justo é determinado pelo custo de aquisição ultrapassado e reduzidos por provisão quando tal valor excede seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende os gastos com construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados), as despesas de legalização do terreno e empreendimento, os custos com terrenos e os encargos financeiros aplicados no empreendimento incorridos durante a fase de construção. A classificação de terrenos entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários. A Administração revisa periodicamente as estimativas de lançamentos dos empreendimentos imobiliários. 2.2.8. **Despesas pag**



→ continuação

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras - 31 de Dezembro de 2022 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

com o prazo de vigência das operações, sendo o saldo líquido classificado como redutor do valor da respectiva transação (Nota 13). 2.2.21. Custos de empréstimos: Os custos de empréstimos diretamente relacionados aos empreendimentos durante a fase de construção e aos terrenos enquanto as atividades no preparo do ativo para venda estão sendo realizadas, são capitalizados como parte do custo do ativo correspondente, desde que existam empréstimos em aberto, os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas. Todos os demais custos de empréstimos são registrados em despesa no exercício em que são incorridos. Custos de empréstimos compreendem juros e outros custos incorridos relativos a empréstimos, incluindo os de captação. 2.2.22. Provisões: (i) Provisão para pagamento de encargos contratuais por atraso de obra: Conforme disposto em contrato, a Sociedade adota a prática de provisionamento de encargos contratuais a pagar aos clientes elegíveis para empreendimentos com atraso de entrega superior a 180 dias, em linha com a respectiva cláusula contratual e base histórica de pagamentos. 2.2.23. Impostos sobre vendas: Para as empresas no regime de tributação do lucro real, de incidência não cumulativa, alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 1,65% e de 7,6%, calculadas sobre a receita operacional bruta e com desconto de alguns créditos apurados com base em custos e despesas incorridas. Para as empresas optantes do regime de tributação de lucro presumido, no regime de incidência cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 0,65% e de 3% sobre a receita operacional bruta, sem descontos de créditos em relação a custos e despesas incorridas. 2.2.24. Ações em Tesouraria: Instrumentos patrimoniais próprios que são adquiridos (ações de tesouraria) e são reconhecidos ao custo e registrados em conta redutora do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia. 2.2.25. Juros sobre o capital próprio e dividendos: A proposta de distribuição de dividendos e juros sobre o capital próprio efetuada pela Administração que estiver dentro da parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório é registrada como passivo circulante na rubrica "Dividendos a pagar", por ser considerada uma obrigação legal prevista no Estatuto Social da Companhia. 2.2.26. Lucro/(prejuízo) por ação básico e diluído: O lucro/(prejuízo) básico por ação é calculado pela divisão do lucro (prejuízo) líquido disponível (alocado) aos acionistas ordinários pelo número médio ponderado de ações ordinárias em circulação durante o período. O lucro diluído por ação é computado de forma semelhante ao básico, exceto que as ações em circulação são adicionadas, para incluir o número de ações adicionais que estariam em circulação se as ações com potencial de diluição atribuíveis às opções de compra de ações tivessem sido emitidas durante os respectivos períodos, utilizando o preço médio ponderado das ações. 2.2.27. Ativo não circulante mantido para venda: A Companhia classifica um ativo não circulante como mantido para a venda se o seu valor contábil for recuperado por meio de transação de venda. Para que esse seja o caso, o ativo ou o grupo de ativos mantido para venda deve estar disponível para venda imediata em suas condições atuais, sujeito apenas aos termos que sejam habituais e costumeiros para venda de tais ativos mantidos para venda. Com isso a sua venda deve ser altamente provável. Para que a venda seja altamente provável, a Administração deve estar comprometida com o plano de venda do ativo, e deve ter sido iniciado um programa firme para localizar um comprador e concluir o plano. Além disso, o ativo mantido para venda deve ser ainda efetivamente colocado à venda por preço que seja razoável em relação ao seu valor justo corrente. Ainda, deve-se esperar que a venda seja concluída em até um ano a partir da data da classificação, a menos que eventos fora do controle da Companhia alterem esse período. O ativo mantido para venda é mensurado pelo menor entre seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda. Caso o valor contábil seja superior ao seu valor justo, uma perda por impairment é reconhecida na demonstração de resultado do exercício. Qualquer reversão ou ganho somente será registrado até o limite da perda reconhecida. 2.2.28. Combinação de negócios: As transações de combinação de negócios são contabilizadas utilizando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma da contraprestação transferida, avaliada com base no valor justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na aquisição. Custos diretamente atribuíveis à aquisição devem ser contabilizados como despesa quando incorridos. Na aquisição de um negócio, a Administração avalia os ativos e passivos financeiros assumidos com o objetivo de classificá-los e aloca-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição. Inicialmente, o ativo é mensurado como sendo o excedente da contraprestação transferida em relação ao valor justo dos ativos líquidos adquiridos (ativos identificáveis e passivos assumidos, líquidos). Se a contraprestação for menor do que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença deverá ser reconhecida como ganho na demonstração do resultado. Ganhos em uma compra vantajosa são reconhecidos imediatamente no resultado. Após o reconhecimento inicial, o ativo é mensurado pelo custo, deduzido de quaisquer perdas acumuladas do valor recuperável. Para fins de teste do valor recuperável, o ativo adquirido em uma combinação de negócios, a partir da data de aquisição, deve ser alocado a cada uma das unidades geradoras de caixa da Companhia que se espera que sejam beneficiadas pelas sinergias da combinação, independentemente de outros ativos ou passivos da aquisição serem atribuídos a essas unidades. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia realizou a aquisição da totalidade da participação do capital da Bat Inc. no Rio de Janeiro (Nota 9.3). 2.2.29. Propriedade para investimento: As propriedades para investimento são propriedades mantidas para obter renda com aluguéis e/ou valorização do capital e são mensuradas inicialmente ao custo, incluindo os custos da transação. Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são mensuradas ao valor justo. Todos os rendimentos provenientes do arrendamento operacional de bens para fins de ganho de aluguel ou apreciação do capital são registrados como propriedades para investimento e mensurados utilizando o modelo de valor justo. Os ganhos e as perdas resultantes de variações no valor justo de uma propriedade para investimento são reconhecidos no resultado do período em que ocorrem. Uma propriedade para investimento é baixada após a alienação ou quando é permanentemente retirada de uso e não há benefícios econômicos futuros resultantes da alienação. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel (calculado como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo) é reconhecido no resultado do período em que o imóvel é baixado. 2.2.30. Sociedade em contas de participação - "SCP": Para visualização dos projetos imobiliários, a Companhia firma acordos com parceiros empreendedores em alguns negócios, os quais são denominados como sócios participantes, de acordo com o Art. 991 do Código Civil. As obrigações com os parceiros são constituídas pelos valores aportados pelos mesmos nos respectivos empreendimentos, sendo registrado no grupo outros compromissos com terceiros (Nota Explicativa nº 15). As obrigações serão liquidadas na medida em que ocorrer a distribuição de lucros nos empreendimentos imobiliários. Nesses acordos a Companhia figura como o sócio ostensivo, sendo o responsável legalmente pelos riscos e obrigações do empreendimento imobiliário conforme previsto na Lei, logo todos os ativos e passivos relacionados a estes acordos são apresentados integralmente nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

3. Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e adotadas a partir de 2022, e ainda não adotadas

3.1 Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e adotadas a partir de 2022: A partir de 1º de janeiro de 2022, a Companhia e sua Controladas avaliaram e adotaram as normas abaixo para o exercício, entretanto, não houve impacto relevante nas demonstrações contábeis e individuais e consolidadas: (i) Imobilizado: Receitas antes do uso pretendido (alterações ao CPC 27/IAS 16); (ii) Contratos onerosos - custos para cumprir um contrato (alterações ao CPC 28/IAS 37); (iii) Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e ainda não adotadas: Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2023. A Companhia não adotou essas normas na preparação destas Demonstrações Financeiras. As seguintes normas alteradas e interpretações não deverão ter um impacto significativo nas Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas da Companhia: (iv) Referência à Estrutura Conceitual (alterações ao CPC 15/IFRS 3); (v) Classificação do Passivo em Circulante e Não Circulante (alterações ao CPC 26/IAS 1); (vi) IFRS 17 Contratos de Seguros; (vii) IAS 12 Tributos sobre o Lucro - Imposto Diferido Relacionado a Ativos e Passivos Resultantes de uma Única Transação (alteração CPC 32); (viii) IAS 8 (CPC 23) Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro. Não existem outras normas, alterações de normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas, que possam, na opinião da Administração, ter um impacto significativo decorrente de sua aplicação em suas demonstrações financeiras, no entanto os estudos seguem em andamento.

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

4.1. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e bancos (a)
Total caixa e equivalentes de caixa (Nota 19.1.d, 19.1.i.e e 19.1.ii)
 (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

Fundos de renda fixa (a)
 Títulos de governo (LFT/LTN) (a)
 Fundo de investimento imobiliário (a)
 Certificado de depósitos bancários (b)
 Aplicações financeiras restritas (c)
Subtotal títulos e valores mobiliários circulante
Fundos de investimento não circulante (d)
 Total títulos e valores mobiliários (Nota 19.1.d, 19.1.i.e e 19.1.ii)

(a) Fundos exclusivos e abertos com objetivo de investir em ativos financeiros e/ou modalidades operacionais de renda fixa que busquem acompanhar as variações das taxas de juros praticadas no mercado de depósitos interbancários (CDI), por meio da aplicação de seus recursos, preponderantemente, em cotas de fundos de investimento. (b) Em 31 de dezembro de 2022 os Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) incluíam juros auferidos variando de 75% a 105% (95,5% a 115,5% em 31 de dezembro de 2021) do Certificado de Depósito Interbancário. (c) Aplicações financeiras restritas são representadas por recursos em garantias e de patrimônio separado, junto a instituições financeiras. (d) No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia manteve os ativos por meio de fundos de investimentos: i) Suites Hotel Fasano, operação efetuada por um fundo multimercado, o Shopping Fashion Mall e Jardim Guadalupe Shopping, efetuada por um fundo de participação; ii) O fundo de investimento Akita, responsável pela administração dos ativos do empreendimento Cidade Matarazzo, teve a conclusão da sua transformação em sociedade anônima no trimestre findo em 30 de junho de 2022. 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 foi de R\$45.933 (Nota 23). Dentro do exercício a Companhia efetuou uma venda do seu investimento no Hotel Fasano, gerando um ganho R\$24.382, essa movimentação reduziu o saldo em R\$271.016.

5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados

Cientes de incorporação e venda de imóveis (a)
 (-) Provisão para perdas esperadas em créditos
 (-) Provisão para distratos
 (-) Ajuste a valor presente
 Clientes de serviços e construção e outros (b)
Total contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 19.1.e e 19.1.i.a)
 Circulante
 Não circulante

(a) Da variação apresentada, o montante de R\$211.373 refere-se à consolidação dos saldos do grupo Bat Inc. incorporados durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022. (Nota 9.3). (b) Sobre o total apresentado na rubrica, R\$148.138 refere-se à operação entre empresas coligadas do grupo. As parcelas do circulante e não circulante têm vencimento nos seguintes exercícios sociais:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Vencidas: (a)				
Até 90 dias	6.356	5.061	30.753	12.493
De 91 a 180 dias	5.519	5.939	19.936	6.460
Acima de 180 dias	229.773	113.004	163.077	122.740
	241.648	124.609	143.429	182.030

A vencer: 2022 - 279.449 - 322.089
 2023 - 107.599 - 622.069 - 45.198
 2024 - 12.642 - 15.074 - 22.492 - 33.279
 2025 - 11.784 - 13.147 - 13.239 - 15.842
 2026 em diante - 22.378 - 27.523 - 22.803 - 27.607
154.403 - 351.457 - 680.603 - 444.015
 (-) Ajuste a valor presente - (15.139) - (7.219)
 (-) Provisão para perdas esperadas e incorridas em créditos e distratos (36.816) (47.780) (61.013) (77.095)
(359.235) 428.286 747.880 541.731

(a) O montante de vencidos até 90 dias deve-se principalmente a relação de empreendimentos entregues e/ou próximos a data de entrega, devido ao tempo necessário para o processamento do fluxo de repasse das unidades junto aos bancos e cartórios, representando assim apenas uma variação temporal. O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras. Seu registro é limitado à parcela da receita, reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas, conforme prática contábil mencionada na Nota 2.2.2(i)(b). As parcelas recebidas de clientes, superiores ao montante de receita reconhecida totalizaram, em 31 de dezembro de 2022, R\$13 (R\$16 em 2021) na controladora e R\$57.154 (R\$57.356 em 2021) no consolidado e estão classificadas na rubrica "Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes" (Nota 16 - serviços). O saldo de contas a receber de unidades concluídas, financiado pela Companhia, é atualizado monetariamente pela variação do IGP-M, acrescido de juros de 12% ao ano, sendo essa receita apropriada ao resultado, na rubrica "Receita de incorporação e venda de imóveis, permuta e prestação de serviços de construção". Os saldos das provisões para perdas esperadas em créditos são considerados suficientes pela Administração da Companhia para fazer face à estimativa com perdas futuras na realização do saldo de

contas a receber. Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a movimentação nas provisões para perdas esperadas em créditos e distratos está resumida a seguir:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2021	(47.780)	(77.095)
Adições (Nota 21)	(13.794)	(18.554)
Baixas/Reversões (Notas 21)	24.758	34.636
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(36.816)	(61.014)

O valor total do ajuste a valor presente reconhecido nas receitas de incorporação imobiliária do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$0 (R\$329 em 2021) na controladora, e R\$7.920 (R\$181 em 2021) no consolidado. As contas a receber de imóveis não concluídos foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto apurada segundo critérios descritos na Nota 2.2.2. A taxa de desconto praticada pela Companhia e suas controladas foi de 13,3% para o exercício de 2022 (3,76% em 2021), líquida do INCC.

6. Imóveis a comercializar

Terrenos (a)
 (-) Provisão para perda na realização de terrenos
 (-) Ajuste a valor presente
 Imóveis em construção (Nota 29)
 Unidades concluídas (a)
 (-) Provisão para perda na realização de imóveis em construção e unidades concluídas
 Provisão para distratos
Total imóveis a comercializar
 Circulante
 Não circulante

(a) Aumento na rubrica refere-se a transformação do Fundo Akita em Akita S/A, com a consolidação de suas demonstrações contábeis (Nota 4.2 (e) ii). Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a movimentação da provisão para perda na realização está resumida a seguir:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2020	(120.033)	(120.433)
Adições	(1.482)	(4.458)
Baixas	14.465	14.598
Reversão	31.424	31.424
Saldo em 31 de dezembro de 2021	(76.626)	(78.875)
Adições	(2.762)	(49.849)
Baixas (a)	31.424	31.424
Reversão (b)	37.989	61.555
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(8.795)	(35.745)

(a) O montante de baixas refere-se à reclassificação de um landbank para terrenos destinados à venda.
 (b) Valor referente à reversão de impairment de terreno em função de revisão do projeto e de sua viabilidade. O montante de imóveis a comercializar dados em garantia dos passivos financeiros está descrito na Nota 12. Conforme mencionado na Nota 12, o saldo de encargos financeiros capitalizados em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$99.268 (R\$120.629 em 2021) na controladora, e R\$ 277.336 (R\$199.618 em 2021) no consolidado.

9. Investimentos

9.1 Investimentos em participações societárias: (i) Informações de controladas, coligadas e controladas em conjunto

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

Controladas	Participação no capital social - %	Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do exercício		Investimentos		Controladora Resultado de equivalência patrimonial		Consolidado Resultado de equivalência patrimonial		
				2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Gafisa Propriedades S.A.	100%	100%	1.139.093	589.523	548.570	529.736	(6.016)	113.389	549.570	529.736	(6.016)	113.389	-	-
J040 - Empreendim Imob. Ltda.	100%	100%	434.596	165.364	269.232	1	51	-	269.232	1	51	-	-	
Gafisa Rio	100%	100%	1.097.353	833.403	263.950	91.397	9.664	3.135	266.263	91.397	9.664	3.135	-	-
Gdu Loteamentos Ltda.	100%	100%	71.240	1.610	69.630	70.389	(759)	27.185	69.630	70.389	(759)	27.185	-	-
Gafisa SPE-104 Emp. Imob. Ltda.	100%	100%	85.787	20.844	64.944	67.507	205	725	64.944	67.507	205	725	-	-
Novum Directores - Invest	100%	100%	305.880	62.677	88.032	(33.097)	10.758	62.677	88.032	(33.097)	10.758	62.677	-	-
J020 Nuove Direzioni Spe	100%	100%	121.461	59.554	61.907	42.161	7.761	4.877	61.907	42.161	7.761	4.877	-	-
Delfim Moreira Spe - Empreendimento Imobiliário Ltda.	100%	100%	135.161	79.542	55.620	48.107	7.513	6.793	55.620	48.107	7.513	6.793	-	-
Upton Spe 29 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	53.805	1	53.805	53.805	-	-	53.805	53.805	-	-	-	-
Gafisa Spe-81 Emp. Imob. Ltda.	100%	100%	48.956	495	48.461	48.764	(303)	675	48.461	48.764	(303)	675	-	-
Upton Spe 28 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	44.092	46	44.046	44.047	(1)	-	44.046	44.047	(1)	-	-	-
Upton Spe 33 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	116.618	73.853	42.765	44.869	(2.103)	(23)	42.765	44.869	(2.103)	(23)	-	-
Upton Spe 34 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	149.802	107.879	41.923	26.479	(5.277)	(1.189)	41.923	26.479	(5.277)	(1.189)	-	-
Hugarias Empr. Imob. Ltda.	100%	100%	102.105	68.872	33.233	17.636	(2.947)	(432)	33.233	17.636	(2.947)	(432)	-	-
Gafisa Spe-132 Emp. Imob. Ltda.	100%	100%	39.605	9.115	30.490	30.224	1	(130)	30.490	30.224	1	(130)	-	-
Pleawades Empr. Imob. Ltda.	100%	100%	64.701	37.295	27.406	31.091	(3.684)	145	27.406	31.091	(3.684)	145	-	-
Gafisa Spe-137 Emp. Imob. Ltda.	100%	100%	25.806	157	25.650	25.607	(1)	(1)	25.650	25.607	(1)	(1)	-	-
Aurial Empreendim Imobi	100%	100%	59.157	35.416	23.741	9	(42)	9	23.741	9	(61)	9	-	-
Upton Spe 37 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	53.035	31.168	21.867	10.863	(6.323)	(1.205)	21.867	10.863	(6.323)	(1.205)	-	-
Gafisa Spe-99 Emp. Imob. Ltda.	100%	100%	20.933	979	19.954	19.979	(26)	(1.033)	19.954	19.979	(26)	(1.033)	-	-
Gafisa Spe-111 Emp. Imob. Ltda.	100%	100%	18.022	1.831	16.191	16.252	(61)	582	16.191	16.252	(61)	582	-	-
Upton Spe 36 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	73.139	58.470	14.669	16.697	(5.833)	1.372	14.669	16.697	(5.833)	1.372	-	-
J070 - Nunkis Empreend.	100%	100%	47.090	33.544	13.546	-	(319)	-	13.546	-	(319)	-	-	-
Gafisa Spe 33 Emp. Imob. Ltda.	100%	100%	18.803	5.238	13.565	13.526	39	90	13.565	13.526	39	90	-	-
Crucisux Empreendimentos	100%	100%	60.650	47.573	13.078	-	(511)	-	13.078	-	(511)	-	-	-
Atrix Empreendimentos Imob.	100%	100%	72.732	60.473	12.259	80	60	80	12.259	80	60	80	-	-
Upton Spe 32 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	56.699	46.879	9.819	93	71	-	9.819	93	(7)	-	-	-
Gafisa Spe 80 Emp. Imob. Ltda.	100%	100%	11.924	3.377	8.546	7.041	1.975	624	8.546	7.041	1.975	624	-	-
Upton Spe 7 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	29.110	20.563	8.548	9.837	(1.289)	(1.201)	8.548	9.837	(1.289)	(1.201)	-	-
Gafisa Spe-134 Emp. Imob. Ltda.	100%	100%	10.589	2.003	8.587	8.312	285	794	8.587	8.312	285	794	-	-
Maraville Gafisa Spe Emp. Imob. Ltda.	100%	100%	8.184	903	7.281	7.160	121	701	7.281	7.160	121	701	-	-
Gafisa Spe 78 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	9.851	2.521	7.3									



*continuação

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras - 31 de Dezembro de 2022 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Bait Inc. 31/08/2022		Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Ativo circulante	233.981	233.981	233.981	233.981	233.981	233.981
Estoque	335.231	335.231	335.231	335.231	335.231	335.231
Ativo não circulante	4.166	4.166	4.166	4.166	4.166	4.166
Passivo circulante	(100.289)	(100.289)	(100.289)	(100.289)	(100.289)	(100.289)
Passivo não circulante	(383.851)	(383.851)	(383.851)	(383.851)	(383.851)	(383.851)
Patrimônio líquido	(17.712)	(17.712)	(17.712)	(17.712)	(17.712)	(17.712)
Total dos ativos identificáveis, líquido	71.526	71.526	71.526	71.526	71.526	71.526

A Companhia realizou a alocação do ágio da transação de compra com base em análises interna preliminares conforme tabela abaixo:

	Bait Inc. 31/08/2022		Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Contraprestação transferida	178.300	178.300	178.300	178.300	178.300	178.300
Patrimônio líquido adquirido	(17.712)	(17.712)	(17.712)	(17.712)	(17.712)	(17.712)
Ágio no momento da aquisição	160.588	160.588	160.588	160.588	160.588	160.588

Descrição	2021		2022		2021		2022			
	Adi-ções	Baixas	Adi-ções	Baixas	Itens depre-çados	Adi-ção Bait	2022			
Custo										
Hardware	1.032	46	(84)	994	1.194	303	(127)	1.370		
Benefícios em imóveis de terceiros	3.444	3.156	—	6.600	6.636	5.353	—	(46)	11.943	
Móveis e utensílios	167	263	—	430	390	293	—	(8)	241	916
Máquinas e equipamentos	30	—	(26)	4	52	9	1	(26)	498	534
Direito de uso de ativo	7.917	—	—	7.917	12.242	180	—	—	—	12.422
Estande de vendas	2.586	—	(1.890)	896	45.845	25.117	(19.789)	(5.154)	—	46.019
Total	15.176	3.465	(2.000)	16.641	66.359	31.255	(19.915)	(5.234)	739	73.204

Descrição	2021		2022		2021		2022			
	Adi-ções	Baixas	Adi-ções	Baixas	Itens depre-çados	Adi-ção Bait	2022			
Depreciação acumulada										
Hardware	(187)	(601)	84	(704)	(323)	(691)	127	—	(887)	
Benefícios em imóveis de terceiros	(159)	(2.185)	—	(2.344)	(761)	(3.791)	—	46	(4.506)	
Móveis e utensílios	(131)	(23)	—	(154)	(302)	(25)	—	8	(47)	(366)
Máquinas e equipamentos	(27)	(2)	26	(3)	(35)	(8)	—	26	(136)	(153)
Direito de uso de ativo	(3.006)	(1.406)	—	(4.412)	(4.290)	(2.451)	—	—	—	(6.741)
Estande de vendas	(642)	—	—	(642)	(16.615)	(32.315)	10.403	5.154	—	(33.373)
Total	(4.152)	(4.217)	110	(8.259)	(22.326)	(39.281)	10.530	5.234	(183)	(46.026)

Total imobilizado 11.024 (752) (1.890) 8.382 44.033 (8.026) (9.385) — 556 27.178

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

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

O valor residual, vida útil e métodos de depreciação foram revisados no encerramento do exercício social, não tendo ocorrido modificações, em relação às informações do exercício social anterior. Os ativos imobilizados estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos ("impairment"). Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não havia indicadores de impairment sobre o imobilizado.

11. Intangível

Tipo de operação	2021		2022		2021		2022	
	Adições	Baixas	Amortizações	Adição Bait	2022	2021	2022	2021
Software - Custo	10.212	2.122	(3.380)	—	8.954	—	—	—
Software - Depreciação	(4.738)	—	3.366	—	(1.255)	(2.627)	—	—
Outros	1.004	353	—	—	(1.252)	105	—	—
Total intangível	6.478	2.475	(14)	(2.507)	6.432	—	—	—

(a) A rubrica refere-se a licenças para construção do empreendimento Peró. A Companhia realizou temporariamente o acompanhamento e o teste de recuperabilidade sobre essa licença. (b) O saldo apresentado refere-se ao acatamento preliminar do ágio referente a aquisição da Bait Inc. (Nota 9.3) Outros intangíveis referem-se a licenças com aquisição e implantação de sistemas de informação e licenças para utilização de software, amortizado no prazo médio de cinco anos (20% ao ano). Em 31 de dezembro de 2022, o teste de recuperação dos ativos intangíveis da Companhia resultou na necessidade de reconhecimento de provisão para perda na realização ("impairment") no montante de R\$0 (R\$83 em 2021), referente aos softwares da Companhia.

12. Empréstimos e financiamentos

Tipo de operação	Vencimento	Taxa de juros ao ano	Controladora		Consolidado	
			2022	2021	2022	2021
Sistema Financeiro de Habitação - SFH/SFI (i)	Maio/19 a Junho/25	TR + 7,00% a 18,54%/CDI	360.749	313.312	366.487	334.063
Cédula de Crédito Bancário - CCB (ii)	Jan/23 a Ago/27	18,20% a 19,52% CDI/CDI +4% a 28,06%/IPCA + 7,85% a 19,06%/Pré 11,35%	117.379	24.926	1.011.878	476.943
Total de empréstimos e financiamentos (Nota 19.1.d, 19.1.a e 19.11)			504.733	371.665	1.411.520	875.117

(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 exercício findo em 31 de Dezembro de 2022, a Companhia efetuou pagamentos no montante total do exercício 2022 no valor de R\$136.060, sendo R\$99.268 referente ao principal, e R\$36.791 referente à remuneração devida. Também durante o exercício a Companhia realizou a contratação de CCB's no montante de R\$355.693 com vencimento entre janeiro de 2023 e agosto de 2027. Índices: • Certificado de Depósito Interbancário (CDI); • Índice de preços no consumidor Amplo (IPCA); • TR - Taxa Referencial (TR). As parcelas circulares e não circulares têm os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
2022	—	293.142	—	384.134
2023	429.764	7.800	522.562	47.800
2024	15.763	7.800	162.319	74.500
2025	40.931	62.923	649.921	368.677
2026 em diante	18.275	—	76.718	—
Total	504.733	371.665	1.411.520	875.117

A Companhia e suas controladas possuem cláusulas restritivas em alguns empréstimos e financiamentos que restringem a habilidade na tomada de determinadas ações, como a emissão de novas dívidas e pode requerer o vencimento antecipado ou o refinanciamento de empréstimos se a Companhia não cumprir com determinadas cláusulas restritivas. Os índices e os montantes mínimos e máximos requeridos pelas cláusulas restritivas para as operações de empréstimos e financiamentos estão apresentados a seguir: Os índices e os montantes mínimos e máximos requeridos pelas cláusulas restritivas para as operações de empréstimos e financiamentos estão apresentados a seguir:

	2022		2021	
Total de contas a receber ⁽¹⁾ mais estoques deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida de projetos ⁽²⁾	2,39	vezes	9,69	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 ⁽³⁾	5,81	vezes	4,42	vezes
Dívida total, menos dívida de projetos, menos disponibilidades ⁽³⁾ , não deve exceder 75% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores.	41,68%		13,12%	
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.	2,01	vezes	1,92	vezes
Dívida líquida, não deve exceder 100% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores.	48,47%		—	
Dívida líquida, não deve exceder 70% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores.	48,47%		—	

(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 despesas financeiras de empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 13) são capitalizadas ao custo de empreendimentos e terrenos, de acordo com a utilização dos recursos, e apropriadas ao resultado do exercício de acordo com o critério adotado para o reconhecimento de receitas. A taxa média de capitalização utilizada na determinação do montante dos custos de empréstimos elegíveis à capitalização foi de 18,52% em 31 de dezembro de 2022 (14,33% em 2021). A tabela abaixo apresenta resumo das despesas e encargos financeiros e a parcela capitalizada na rubrica imobilizado a comercializar.

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Total dos encargos financeiros no exercício	105.854	58.000	284.332	80.649
Encargos financeiros capitalizados (Nota 29.i)	(11.815)	(10.619)	(209.877)	(37.045)
Subtotal (Nota 23)	94.039	47.381	74.455	43.604

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Saldo inicial no exercício	120.828	146.583	206.638	173.228
Encargos financeiros capitalizados	11.815	10.619	209.877	37.045
Encargos financeiros referente terreno distratado	—	(360)	—	(360)
Encargos apropriados ao resultado (Nota 22)	(43.175)	(20.816)	(149.231)	(41.863)
Saldo adquirido Bait Inc.	—	—	9.952	—
Saldo final	89.268	120.628	277.236	206.638

O montante contábil de imóveis a comercializar dados como garantia a empréstimos, financiamentos e debêntures é de R\$715.352 (R\$708.297 em 31 de dezembro de 2021).

13. Debêntures

Programa/emissão	R\$ anual	Principal	Remuneração	Vencimento	Controladora		Consolidado	
					2022	2021	2022	2021
Décima emissão (i)	11.000	IPCA + 7,8% dezembro-23	10.266	21.963	10.266	21.963	—	—
RB Capital (ii)	100.000	100% CDI setembro-24	—	—	100.816	187.881	—	—
Debênture 229ª e 230ª (iii)	172.158	CDI + 6,00% agosto-28	—	—	—	172.789	—	—
Décima sétima emissão (a)	245.515	100% DI dezembro-24	129.405	242.757	129.405	242.757	—	—
Décima oitava emissão (iv)	42.729	CDI + 4,5% novembro-27	34.514	64.409	34.514	64.409	—	—
Debênture 365ª e 391ª (v) (b)	91.171	CDI + 6,50% março-23	—	—	82.955	—	—	—
Debênture 440ª (vi) (b)	55.236	IPCA + 6,50% agosto-31	—	—	64.983	—	—	—
Debênture 39ª (vii)	20.345	CDI + 6,50% setembro-23	—	—	21.837	—	—	—
Total debêntures (Nota 19.1.d, 19.1.a, 19.11.i e 29.ii)	174.185	329.129	174.185	444.776	689.779	174.185	329.129	444.776
Circulante	14.528	12.783	202.532	20.291	14.528	12.783	202.532	20.291
Não circulante	159.657	316.346	224.244	669.488	159.657	316.346	224.244	669.488

(a) Em dezembro de 2021 a Companhia emitiu a 17ª emissão de debêntures, convertíveis 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 quirogratária no montante total de R\$245.523 com vencimento em 14 de dezembro de 2024. O objeto dessa transação é o pagamento às quotas das sociedades que detêm os empreendimentos localizados em Cabo Frio e em Campo Grande, na cidade do Rio de Janeiro. Em 31 de dezembro de 2022, o impacto da mensuração do valor justo da operação é de R\$123.491 (R\$4.328 em 31 de dezembro de 2021) (Nota 19 (i)(d)). Sobre o valor nominal da emissão incidirão juros remuneratórios correspondente a 100% da variação acumulada da taxa Di. (b) Aumento na rubrica refere-se a transformação do Fundo Akita em Akita S/A, com a consolidação de suas demonstrações contábeis. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia efetuou os seguintes pagamentos:

	Valor Nominal	Remuneração Devida	Total da Amortização
(i)	13.034	1.009	14.043
(ii)	90.000	22.672	112.672
(iii)	183.033	8.492	191.525
(iv)	49.418	8.839	58.257
(v)	19.520	7.211	26.731
(vi)	1.075	1.248	2.323
Total	356.800	49.471	405.551

As parcelas circulares e não circulares têm os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
2022	—	12.783	—	20.291
2023	14.528	9.281	220.532	9.280
2024	130.897	247.085	132.944	435.228
2025	2.876	64.308	4.607	229.308
2026 em diante	25.884	—	86.993	—
Total	174.185	333.457	444.776	694.107

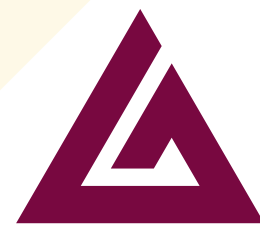
A Companhia está adimplente em relação às cláusulas restritivas para as operações de debêntures na data de emissão dessas demonstrações financeiras. Os índices e os montantes mínimos e máximos requeridos pelas cláusulas restritivas estão apresentados a seguir:

	2022		2021	
Debitores	5,81	vezes	13,02	vezes

(1) Total de recebíveis, sempre quando mencionado, refere-se ao montante refletido no Balanço Patrimonial acrescidos da parcela não demonstrada no Balanço Patrimonial. (2) Dívida de projetos e dívida com garantia real refere-se às dívidas SFH, assim definidas como a somatória de todos os contratos de empréstimos desembolsados cujos recursos sejam oriundos do SFH. (3) Disponibilidades refere-se a caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários.

14. Outras obrigações

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Aquisição de participações (a)	—	84.627	—	—
Obrigações por administração de obra (b)	—	10.314	—	—
Obrigações com Investidores (c)	—	392.393	205.828	—



* continuação

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras - 31 de Dezembro de 2022 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Ativo				
Provisões para demandas judiciais	79.492	83.238	79.918	83.497
Diferenças temporárias - PIS e COFINS diferido	10.129	11.671	10.258	11.720
Provisão sobre realização de ativos não financeiros	231.717	248.086	232.158	248.210
Diferenças temporárias - Ajuste CPC	6.988	10.282	6.988	10.282
Demais provisões	1.234	7.998	(95)	7.999
Prejuízos fiscais e bases negativas de imposto de renda e contribuição social	503.770	459.231	548.649	520.032
Benefício fiscal decorrente de controladas				
	835.058	820.506	880.938	881.740
Direitos fiscais não reconhecidos de operação continuada	(791.933)	(770.843)	(833.694)	(818.513)
	(791.933)	(770.843)	(833.694)	(818.513)
Passivo				
Desajustes	(1.448)	(2.069)	(534)	(63.864)
Diferenças temporárias - Ajuste CPC	(33.893)	(20.260)	(39.207)	(20.260)
Tributação de receita entre regimes de caixa e competência	(43.124)	(49.663)	(98.214)	(65.804)
	(78.465)	(71.992)	(137.955)	(149.928)
	(37.067)	(22.329)	(92.439)	(86.701)

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	1.526.223	1.526.223	-	1.350.679
Crédito fiscal (25% - 9%)	381.556	137.360	518.916	337.670
Crédito fiscal reconhecido	7.796	2.806	10.802	4.926
Crédito fiscal não reconhecido =(a+b)	373.760	134.554	508.314	332.744

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o efeito credor de imposto de renda e contribuição social na demonstração de resultado da Companhia, deve-se principalmente à baixa e à perda (impairment) registrada sobre o valor inicial da parcela de remensuração de investimento avaliado a valor justo, respectivamente.

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 à exposição a riscos de crédito associados a caixa e equivalentes de caixa, efetuando seus investimentos em instituições financeiras avaliadas como de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo. Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua. Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real, representada pela unidade imobiliária, de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência durante o período de construção. Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. (b) **Instrumentos financeiros derivativos:** No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia contratou um instrumento derivativo referente a sua 17ª emissão de debêntures, contudo o risco dessa operação é mitigado pelo próprio instrumento, onde os valores de conversão e quantidade de ações foram fixadas a datas anteriores a assinatura do instrumento. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, 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 3. 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. 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). Os vencimentos dos instrumentos financeiros de empréstimos, financiamentos, fornecedores, debêntures, operações a termo, obrigações com cessões de créditos, fornecedores, obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes, são conforme segue:

	Controladora				
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Passivo					
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	429.764	74.969	-	-	504.733
Debêntures (Nota 13)	14.528	293.498	-	-	308.026
Fornecedores (Nota 14 e 19.ii.a)	800	9.549	-	-	10.349
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 16)	40.437	26.008	-	-	66.445
	485.529	404.024	-	-	889.553
Ativo					
Caixa e equivalente de caixa e títulos e valores mobiliários (Notas 4.1 e 4.2)	178.767	-	-	-	178.767
Instrumentos Debênture Conversível	-	123.921	-	-	123.921
Créditos a receber participação de capital (Nota 7)	65.241	-	-	-	65.241
Contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 5)	301.766	25.896	31.573	-	359.235
Restituição de capital a receber de Tenda (Nota 7)	-	-	-	-	-
	545.774	25.896	31.573	-	603.243

	Consolidado				
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Passivo					
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	522.562	888.958	-	-	1.411.520
Debêntures (Nota 13)	220.532	358.145	-	-	578.677
Fornecedores (Nota 14 e 19.ii.a)	3.810	10.937	-	-	14.747
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 16)	413.010	169.270	-	-	582.280
	1.159.914	1.427.310	-	-	2.587.164

(i) **Considerações sobre riscos:**
Hierarquia de valor justo
 A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação: Nível 1: preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos; Nível 2: inputs diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços); Nível 3: inputs para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (inputs não observáveis). Segue o nível de hierarquia do valor justo para os instrumentos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado da Companhia apresentados em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021:

	Controladora		Consolidado	
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 3
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	-	65.241
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	-	-	-	509.125
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 13)	-	123.291	-	123.291
Hierarquia de valor justo				
Em 31 de dezembro de 2021				
Ativos financeiros				
Equivalentes de caixa (Nota 4.1)	-	576	-	35.424
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	-	301.892	-	978.254
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 13)	-	4.328	-	4.328

Do decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, 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. (i) **Valor justo dos instrumentos financeiros:** a) **Cálculo do valor justo:** Os seguintes valores justos estimados foram determinados usando as informações de mercado disponíveis e metodologias apropriadas de avaliação. Entretanto, um julgamento considerável é necessário para interpretar informações de mercado e estimar o valor justo. Assim, as estimativas aqui apresentadas não são necessariamente indicativas dos montantes que a Companhia poderia realizar no mercado atual. O uso de diferentes premissas de mercado e/ou metodologias de estimativas podem ter um efeito significativo nos valores justos estimados. Os seguintes métodos e premissas foram usados para estimar o valor justo para cada classe dos instrumentos financeiros para os quais a estimativa de valores é praticável. (ii) Os valores de caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber, demais recebíveis, fornecedores e demais passivo circulante se aproximam de seu valor justo registrado nas demonstrações financeiras. (iii) O valor justo de empréstimos e outras dívidas financeiras, é estimado por meio dos fluxos de caixa futuro descontado utilizando taxas de juros de referência disponíveis para dívidas ou prazos semelhantes e remanescentes. Os principais valores contábeis e justos dos ativos e passivos e financeiros em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 estão demonstrados a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Ativos financeiros				
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)	-	-	576	35.424
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	178.767	178.767	301.892	978.254
Recebíveis de clientes (Nota 5)	359.235	359.235	428.286	428.286
Créditos a receber participação de capital (Nota 7)	65.241	65.241	-	-
Mútuo a receber (Nota 20.1)	84.777	84.777	85.662	85.662
Passivos financeiros				
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	504.733	451.219	371.665	300.888
Debêntures (Nota 13)	308.026	296.676	329.129	300.184
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 13)	(123.351)	(123.351)	4.328	4.328
Fornecedores	10.349	10,349	1,800	1,800
Obrigações com cessão de crédito	-	-	12,366	12,366
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 16)	66.445	66,445	72,872	72,872
Mútuo a pagar (Nota 20.2)	18.629	18,629	29,455	29,455

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

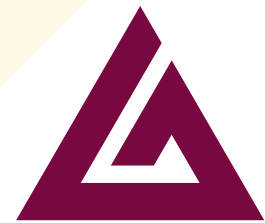
(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado

(*) Valor justo por meio do resultado



→ continuação

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras - 31 de Dezembro de 2022 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

28. Empreendimentos em construção - informações e compromissos

Em atendimento aos Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, referente ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas nas incorporadoras imobiliárias brasileiras, a Companhia apresenta informações acerca dos empreendimentos em construção, em 31 de dezembro de 2022:

	Consolidado 2022
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	674.702
Custo orçado a incorrer de unidades vendidas	(431.407)
Custo orçado a incorrer de unidades em estoque	(595.085)
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	
Empreendimentos em construção:	
(a) Receita de vendas contratadas	1.832.994
Receita de vendas apropriadas:	
Receitas de vendas apropriadas	1.173.090
Distratos - receitas estornadas	(14.798)
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	1.158.292
Receita de vendas a apropriar (a-b) (a)	674.702
(ii) Receita de indenização por distratos	500
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita	37.883
(iv) Provisão para distratos (passivo)	
Ajustes em receitas apropriadas	82.160
Ajustes em contas a receber de clientes	59.223
Receita indenização por distratos	(9.175)
(v) Custos orçados a apropriar de unidades vendidas	
Empreendimentos em construção:	
(a) Custo orçado das unidades	(1.222.687)
Custo incorrido das unidades:	
Custo de construção	(718.772)
Encargos Financeiros Apropriados	(74.132)
Distratos - custos de construção	-
Distratos - encargos financeiros	1.625
(b) Custo incorrido líquido	(791.280)
Custo a incorrer das unidades vendidas (a-b) (b)	(431.407)
(iii) Custos orçados a apropriar de unidades em estoque	
Empreendimentos em construção:	
Custo orçado das unidades	(1.709.277)
Custo incorrido das unidades (Nota 6)	1.114.193
Custo orçado a apropriar	(595.085)

As receitas de unidades vendidas a apropriar estão mensuradas pelo valor nominal dos contratos, acrescido de atualizações contratuais e deduzidos de distratos, não considerando os efeitos de impostos incidentes e ajuste a valor presente e não contemplam os empreendimentos que estão sob restrição por cláusula suspensiva (período legal de 180 dias que a Companhia pode cancelar uma incorporação) e portanto não apropriada ao resultado. (b) Os custos orçados das unidades vendidas e em estoque a incorrer não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos) proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas à medida que são incorridas. Em 31 de dezembro de 2022, o

percentual dos ativos consolidados nas demonstrações financeiras referentes a empreendimentos inseridos em estrutura de segregação patrimonial da incorporação, era de 66,0% (52,57% em 2021).

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 2022	2021	Consolidado 2022	2021
Integralização (redução) capital	666.616	69.791	-	(684)
Encargos financeiros capitalizados (Nota 12)	(11.815)	4.778	(209.877)	(1)
Investimentos capitalizados (nota 9)	-	346.989	-	-
Permuta física - Terrenos (Nota 16)	(1.821)	(27.931)	43.020	(27.931)
	652.980	393.627	(166.857)	(28.616)

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

	Transações que afetaram o caixa			Transações que não afetaram o caixa		
	Saldo inicial 2021	Captações/recebimento	Pagamento juros	Pagamento principal	Juros e correção monetária	Saldo final 2022
Controladora						
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 12 e 13)	(700.794)	(131.418)	26.041	173.955	(52.929)	(685.145)
Operações com mútuos (Nota 20.1)	(29.455)	-	-	-	(10.333)	(39.788)
Capital social integralizado (Nota 17.1)	(1.248.575)	(4.384)	-	-	-	(1.286.959)
Reserva de capital	(250.599)	-	-	-	-	(250.599)
	(2.229.423)	(135.802)	26.041	173.955	(63.262)	(34.000)
Consolidado						
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 12 e 13)	(1.564.895)	83.038	(145.365)	(15.172)	(220.122)	(1.862.516)
Operações com mútuos (Nota 20.1)	(9.001)	-	-	-	(10.575)	(19.576)
Capital social integralizado (Nota 17.1)	(1.248.575)	(4.384)	-	-	-	(1.286.959)
Reserva de capital	(250.599)	-	-	-	-	(250.599)
	(3.073.070)	78.654	(145.365)	(15.172)	(230.697)	34.000

30. Eventos subsequentes

(i) **Subscrição de Capital:** Em 03 de janeiro de 2023, o Conselho de Administração da companhia deliberou a homologação do aumento de capital social mediante a emissão de 13.256.263 novas ações, pelo preço de emissão de R\$ 5,89, consolidado um aumento de capital na companhia de R\$78.794 (Nota 17). Tendo em vista a homologação do aumento de capital, o capital social da Companhia passará de R\$1.252.958 para R\$1.331.038. Em 17 de março de 2023, a Companhia concluiu seu processo de deregister junto a Comissão de Valores Mobiliários dos EUA ("SEC") através da apresentação do formulário 15F, a partir da apresentação desse formulário as obrigações de comunicações em relação à SEC serão imediatamente suspensas. A Companhia manterá a listagem de suas ações ordinárias na Bolsa de Valores de São Paulo - B3. (ii) **Proposta de aumento de Capital:** Em 10 de março de 2023, o Conselho de Administração da companhia aprovou o aumento do capital social mediante a emissão de novas 28.490.029 novas ações, dentro do limite máximo de R\$200.000 mil, com o mínimo de R\$50.000 mil e com a emissão particular de 7.122.508 ações ordinárias. Considerando o valor máximo deste aumento o capital social da Companhia será de R\$1.531.037 mil.

Conselho de Administração

Eduardo Larangeira Jácoco - Conselheiro Efetivo Gilberto Bernardo Benevides - Conselheiro Efetivo	Leo Julian Simpson - Presidente Nelson Sequeiros Rodriguez Tanure - Conselheiro Efetivo	Nelson de Queiroz Sequeiros Tanure - Conselheiro Efetivo Thomas Cornelius Azevedo Reichenheim - Conselheiro Efetivo	Antônio Carlos Romanoski Conselheiro Efetivo
--	--	--	--

Diretoria			Contador
Edmar Lopes - Diretor Financeiro e Relação com Investidores Frederico Pereira Kessler - Diretor Estatutário	Luiz Fernando Ortiz - Diretor Estatutário Renata Yamada Burkle - Diretora Estatutária	Sheyla Castro Resende - Diretora Estatutária Taimir Larissa Barbosa - Diretora Estatutária	Natan Athaide dos Santos CRC 1SP325568/O-6

Relatório do Auditor Independentes sobre as Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Aos Acionistas e Administradores da Gafisa S.A. - São Paulo - SP. Opinião: Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Gafisa S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. **Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais:** Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Gafisa S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). **Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas:** Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Gafisa S.A., em 31 de dezembro de 2022, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRS"), emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB", aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM. **Base para opinião sobre as demonstrações individuais e consolidadas:** Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e a suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. **Ênfase: Práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM:** Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo "International Accounting Standards Board (IASB)", aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Desta forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressaltada em relação a esse assunto. **Principais assuntos de auditoria:** Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. **Reconhecimento de receitas:** A Companhia reconhece a receita com venda de imóveis durante a execução das obras com o previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme descrito nas notas explicativas nº 2.1 e 2.2.2, às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. O reconhecimento de receita da Companhia e suas controladas, requer a mensuração do progresso ao cumprimento da obrigação de performance, satisfeita ao longo do tempo. Essa mensuração requer significativo e tempestivo julgamento da Administração da Companhia e suas controladas, para estimativa de insuamos e gastos necessários para o cumprimento das respectivas obrigações de performance, considerando, por exemplo, os custos que serão incorridos até o final das obras e medição da evolução dos respectivos empreendimentos imobiliários. Consequentemente, este assunto foi considerado como significativo para a nossa auditoria por considerarmos o alto risco de subjetividade na avaliação das estimativas praticadas pela Administração da Companhia, atrelados à relevância e valores envolvidos aos registros de receita. **Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:** Nossos principais procedimentos de auditoria objetivando o adequado reconhecimento das receitas com venda de imóveis durante a execução das obras, foram: (i) Avaliação da efetividade dos controles internos diretamente relacionados à aprovação e revisão dos custos de construção (incorridos e a incorrer), utilizados para cálculo de percentual de conclusão dos empreendimentos imobiliários; (ii) Com base em uma amostragem, obtivemos os mapas orçamentários - desde o início da construção do ativo qualificável até a sua versão mais atualizada - e o confrontamos com os registros contábeis. Também confrontamos por amostragem, documentos comprobatórios dos custos incorridos, unidades vendidas e valor dos contratos de venda utilizados no cálculo da receita. (iii) Recálculo da receita reconhecida com base em informações extraídas de orçamentos aprovados pelo engenheiro responsável pelo empreendimento. (iv) Revisões analíticas sobre as estimativas de custos incorridos e a incorrer; e (v) avaliação das divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. **Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, entendemos que: (i) as premissas utilizadas pela Administração para estimar os custos a incorrer são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas; e (ii) os cálculos efetuados pela Administração sobre o percentual de conclusão correspondem aos critérios estabelecidos conforme Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Provisões e Passivos contingentes:** Conforme nota explicativa 2.2.1 - item c) e 15, a Companhia e suas controladas são partes em processos de natureza tributária, cível e trabalhista, para os quais a Administração

estima os valores envolvidos e registra provisão nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas nos casos em que considera que haverá perda provável, conforme preconização da norma contábil CPC 25 (IAS 17) - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes. Além das ações consideradas como perda provável, a Companhia possui ações trabalhistas e civis, em curso, para as quais não foram registradas provisões, considerando que as perspectivas para perda foram avaliadas como possíveis ou remotas pela Administração, a partir de posições de seus assessores jurídicos. As avaliações de risco e as estimativas de perdas são elaboradas pela administração com base nas evidências disponíveis e nas opiniões dos assessores jurídicos da Companhia, envolvendo elevado grau de julgamento, dada a complexidade dos temas. O andamento dos referidos processos nas diversas esferas aplicáveis pode resultar em alterações nas avaliações dos riscos de perda e impactar de forma significativa as provisões constituídas e o resultado da Companhia e suas controladas. Face o volume de processos, aos critérios estabelecidos para identificar tempestivamente a necessidade de provisão contábil e a existência de julgamentos relevantes envolvido no processo de avaliação e mensuração das provisões e divulgações dos passivos contingentes, consideramos esse assunto como um principal assunto de auditoria. **Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:** Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) a obtenção, leitura e avaliação de correspondências dos assessores jurídicos da Companhia e suas controladas, (ii) confronto do total de contingências mencionadas pelos assessores jurídicos da Companhia com expectativa de provável saída de recursos com a provisão contábil existente nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, (iii) inspeção de atas de reuniões da Administração e (iv) análise das divulgações realizadas nas notas explicativas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. **Consideramos como razoáveis os critérios e as premissas adotados pela Administração para a determinação da provisão para passivos contingentes, bem como as correspondentes divulgações, estando consistentes com as informações recebidas ao longo de nossa auditoria. Combinação de negócios - Controladora e Consolidado:** Conforme detalhado na nota explicativa 1.2 e 9.3 iii) às demonstrações financeiras, a Companhia concluiu, em 15 de setembro de 2022, o processo de aquisição da totalidade da participação da Idea Participações Ltda., Nivi Participações Ltda. e Roark 154 Empreendimentos e Participações Ltda., sociedades estas que em conjunto controlam as demais sociedades Bait Inc.. Esta transação foi contabilizada pela aplicação do método de aquisição, que requer, entre outros procedimentos, que a Companhia determine a data de aquisição efetiva do controle, o valor justo da contraprestação transferida, o valor justo dos ativos adquiridos e dos passivos assumidos e a apuração do ágio por expectativa de rentabilidade futura ou ganho por compra vantajosa na operação. Tais procedimentos envolvem, normalmente, um elevado grau de julgamento e estão sujeitos a um elevado grau de incerteza. Em razão do alto grau de julgamento relacionados, e ao impacto que eventuais alterações nas premissas poderiam ter nas demonstrações financeiras, consideramos este um assunto significativo para nossa auditoria. **Procedimentos de auditoria executados:** Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a leitura dos documentos que formalizaram a operação, tais como contratos e atas e a obtenção das evidências que fundamentaram a determinação da data de aquisição do controle e a determinação da contraprestação transferida e da apuração do custo de aquisição. Com auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, analisamos a metodologia utilizada para mensuração da participação anteriormente detida, dos ativos adquiridos e passivos assumidos e avaliamos a razoabilidade das premissas utilizadas na projeção de fluxos de caixa, e cálculos efetuados confrontando, quando disponíveis, com informações de mercado, bem como avaliamos a análise de sensibilidade sobre as principais premissas utilizadas e os impactos de possíveis mudanças em tais premissas sobre os valores apurados e sua relevância em relação às demonstrações financeiras como um todo. Com base nas informações analisadas, analisamos o cálculo da determinação do custo de aquisição e do ágio por rentabilidade futura e avaliamos a adequação das divulgações apresentadas pela Companhia. **Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos relacionados as sociedades da Bait Inc.: assim como consideramos que os julgamentos e premissas utilizados pela administração para a avaliação do valor recuperável do ágio são razoáveis e as divulgações são consistentes com dados e informações obtidos. Outros assuntos: Demonstrações do Valor Adicionado:** As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2001, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor:** A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos

nada a relatar a este respeito. **Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas:** A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras. **Responsabilidades dos auditores independentes pela auditoria das demonstrações financeiras:** Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso: • Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais. • Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas. • Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração. • Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional. • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. - Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria. Comunicamos-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos. Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 27 de março de 2023

	BKR -Lopes, Machado Auditores CRC-RJ-2026/05		Mário Vieira Lopes Contador - CRC- RJ 060.611/O-0
--	---	--	---