

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	8
DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	9
Demonstração de Valor Adicionado	10

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
Balanço Patrimonial Passivo	12
Demonstração do Resultado	14
Demonstração do Resultado Abrangente	15
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	16

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	17
DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	18
Demonstração de Valor Adicionado	19

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	75
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	77
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	78

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 31/03/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	51.140
Preferenciais	0
Total	51.140
Em Tesouraria	
Ordinárias	33
Preferenciais	0
Total	33

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	3.733.815	3.800.991
1.01	Ativo Circulante	794.979	1.126.124
1.01.02	Aplicações Financeiras	68.954	178.767
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	68.954	178.767
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	68.954	178.767
1.01.03	Contas a Receber	314.798	301.767
1.01.03.01	Clientes	314.798	301.767
1.01.03.01.01	Clientes de Incorp e Venda de Imóveis	115.562	107.286
1.01.03.01.02	Clientes de Serviço e Construção	199.236	194.481
1.01.04	Estoques	236.346	342.514
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	236.346	342.514
1.01.07	Despesas Antecipadas	153	152
1.01.07.01	Despesas Pagas Antecipadamente e Outros	153	152
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	174.728	302.924
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	3.709	3.709
1.01.08.03	Outros	171.019	299.215
1.01.08.03.01	Demais Contas a Receber e Outros	54.135	121.892
1.01.08.03.02	Instrumentos Financeiros Derivativos	65.241	123.291
1.01.08.03.03	Partes Relacionadas	51.643	54.032
1.02	Ativo Não Circulante	2.938.836	2.674.867
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	479.481	224.903
1.02.01.04	Contas a Receber	57.088	57.468
1.02.01.04.01	Clientes	57.088	57.468
1.02.01.05	Estoques	116.043	35.137
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	116.043	35.137
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	306.350	132.298
1.02.01.10.03	Demais Contas a Receber e Outros	70.814	71.451
1.02.01.10.04	Partes Relacionadas	55.122	60.847
1.02.01.10.05	Instrumentos Financeiros Derivativos	180.414	0
1.02.02	Investimentos	2.444.497	2.435.150
1.02.02.01	Participações Societárias	2.444.497	2.435.150
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	2.444.497	2.435.150
1.02.03	Imobilizado	8.478	8.382
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	8.478	8.382
1.02.04	Intangível	6.380	6.432
1.02.04.01	Intangíveis	6.380	6.432

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	3.733.815	3.800.991
2.01	Passivo Circulante	1.377.854	1.429.490
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	0	170
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	0	170
2.01.01.02.01	Salários E Encargos Sociais E Partic	0	170
2.01.02	Fornecedores	4.666	800
2.01.03	Obrigações Fiscais	35.655	37.571
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	35.655	37.571
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	35.655	37.571
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	391.571	444.292
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	377.075	429.764
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	377.075	429.764
2.01.04.02	Debêntures	14.496	14.528
2.01.04.02.01	Debentures	14.496	14.528
2.01.05	Outras Obrigações	845.797	848.492
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	629.497	655.491
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	620.216	646.210
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	9.281	9.281
2.01.05.02	Outros	216.300	193.001
2.01.05.02.04	Obrig. Compra de Imóv. e Adto. Clientes	64.252	40.437
2.01.05.02.06	Outras Obrigações	152.048	152.564
2.01.06	Provisões	100.165	98.165
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	100.165	98.165
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	15	15
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	103	131
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	100.047	98.019
2.02	Passivo Não Circulante	573.494	599.393
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	356.091	368.467
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	66.838	74.969
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	66.838	74.969
2.02.01.02	Debêntures	289.253	293.498
2.02.02	Outras Obrigações	28.418	58.224
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	9.348	9.348
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	9.348	9.348
2.02.02.02	Outros	19.070	48.876
2.02.02.02.03	Obrig. Compra de Imóv. e Adto. Clientes	0	26.008
2.02.02.02.04	Outras Obrigações	19.070	22.868
2.02.03	Tributos Diferidos	50.728	37.067
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	50.728	37.067
2.02.04	Provisões	138.257	135.635
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	138.257	135.635
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	2	2
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	2.375	3.676
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	135.880	131.957
2.03	Patrimônio Líquido	1.782.467	1.772.108

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.03.01	Capital Social Realizado	1.331.038	1.252.959
2.03.02	Reservas de Capital	198.314	232.013
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-2.632	-2.632
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	34.000
2.03.02.07	Constituição Reserva de Capital	108.801	108.801
2.03.02.09	Reserva de Capital e Outorga de Ações	92.145	91.844
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	253.115	287.136

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2023 à 31/03/2023	Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	24.717	40.951
3.01.01	Receita De Incorporação De Imóveis	27.408	44.904
3.01.03	Impostos Sobre Vendas de Imóveis e Serviços	-2.691	-3.953
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-19.059	-5.329
3.02.01	Custo de Incorporação e Venda de Imóveis	-19.059	-5.329
3.03	Resultado Bruto	5.658	35.622
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-61.408	-18.312
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.737	-3.764
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-27.148	-13.156
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-24.426	-9.131
3.04.05.01	Depreciação e Amortização	-1.572	-1.969
3.04.05.02	Demais Despesas Operacionais	-22.854	-7.162
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-8.097	7.739
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-55.750	17.310
3.06	Resultado Financeiro	35.391	-11.934
3.06.01	Receitas Financeiras	60.875	6.363
3.06.02	Despesas Financeiras	-25.484	-18.297
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-20.359	5.376
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-13.663	-5.261
3.08.01	Corrente	-1	-461
3.08.02	Diferido	-13.662	-4.800
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-34.022	115
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-34.022	115
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,67	0,004
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,67	0,004

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	-34.024	115
4.03	Resultado Abrangente do Período	-34.024	115

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-201.449	-62.944
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-16.732	-4.229
6.01.01.01	Resultado Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	-20.359	5.376
6.01.01.02	Resultado Equivalência Patrimonial	8.098	-7.739
6.01.01.03	Despesas com Plano de Opções e Ações	301	697
6.01.01.04	Juros e Encargos Financeiros Não Realizados	33.852	-851
6.01.01.05	Resultado de Instrumentos Financeiros	-57.503	0
6.01.01.06	Depreciação e Amortização	1.572	1.969
6.01.01.07	Provisão para Demandas Judiciais	22.484	13.231
6.01.01.09	Provisão para Garantia	-4.368	-10.396
6.01.01.11	Provisão Para Créditos de Liquidação Duvidosa	2.581	2.030
6.01.01.12	Provisão para Realização de Ativos Não Financeiros - Imóveis Destinados à Venda	0	-8.592
6.01.01.13	Provisão Multa Sobre Atraso De Obras	1.125	46
6.01.01.14	Provisão Para Perda Por Redução Ao Valor Recuperável	-4.515	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-184.717	-58.715
6.01.02.01	Clientes	-31.954	-27.457
6.01.02.02	Imóveis a Comercializar	25.262	5.739
6.01.02.03	Demais Contas a Receber	-86.763	-5.496
6.01.02.04	Despesas Antecipadas	-1	1
6.01.02.05	Obrigações por Compra de Imóveis e Adto de Clientes	-2.193	-933
6.01.02.06	Impostos e Contribuições	-1.916	-1.645
6.01.02.07	Fornecedores	277	370
6.01.02.08	Salários e Encargos	-170	-7.251
6.01.02.09	Operações com Partes Relacionadas	-27.184	10.851
6.01.02.10	Outras Obrigações	-60.074	-32.433
6.01.02.11	Impostos Pagos	-1	-461
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	124.918	46.787
6.02.01	Aquisição de Ativo Imobilizado e Intangível	-1.615	-1.064
6.02.03	Resgate Aplicação Financeira	232.463	98.853
6.02.04	Aplicação de Aplicações Financeira	-105.930	-51.002
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	76.531	15.803
6.03.01	Aumento de Capital	44.079	0
6.03.02	Acréscimo de Empréstimos e Financiamentos	33.808	37.911
6.03.03	Amortização de Empréstimos e Financiamentos	-9.471	-22.099
6.03.06	Operações de Mútuos com Partes Relacionadas	8.115	-9
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	0	-354
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	0	576
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	0	222

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023

(Reais Mil)

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

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.248.575	338.165	81.255	147.256	0	1.815.251
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.248.575	338.165	81.255	147.256	0	1.815.251
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	723	0	0	0	723
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	723	0	0	0	723
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	115	0	115
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	115	0	115
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.248.575	338.888	81.255	147.371	0	1.816.089

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.01	Receitas	27.408	44.904
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	29.989	46.934
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-2.581	-2.030
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-51.283	2.788
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-10.647	8.920
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-41.725	-5.074
7.02.04	Outros	1.089	-1.058
7.03	Valor Adicionado Bruto	-23.875	47.692
7.04	Retenções	-1.572	-1.969
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.572	-1.969
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-25.447	45.723
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	52.778	14.102
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-8.097	7.739
7.06.02	Receitas Financeiras	60.875	6.363
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	27.331	59.825
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	27.331	59.825
7.08.01	Pessoal	8.774	14.167
7.08.01.01	Remuneração Direta	8.774	14.167
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	17.725	12.467
7.08.02.01	Federais	17.725	12.467
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	34.854	33.076
7.08.03.01	Juros	33.896	32.546
7.08.03.02	Aluguéis	958	530
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-34.022	115
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-34.022	115

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	5.372.512	5.486.674
1.01	Ativo Circulante	3.780.717	3.969.282
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	15.090	23.005
1.01.01.01	Caixa E Banco	15.090	23.005
1.01.02	Aplicações Financeiras	409.968	437.470
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	409.968	437.470
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	409.968	437.470
1.01.03	Contas a Receber	714.668	679.546
1.01.03.01	Clientes	714.668	679.546
1.01.03.01.01	Clientes de Incop e Venda de Imóveis	658.728	633.203
1.01.03.01.02	Clientes de Serviço e Construção	55.940	46.343
1.01.04	Estoques	2.345.436	2.539.009
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	2.345.436	2.539.009
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.782	1.857
1.01.07.01	Despesas Pagas Antecipadamente e Outros	1.782	1.857
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	293.773	288.395
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	7.052	7.052
1.01.08.03	Outros	286.721	281.343
1.01.08.03.01	Demais Contas a Receber	187.976	128.087
1.01.08.03.02	Instrumentos Financeiros Derivativos	65.241	123.291
1.01.08.03.03	Partes Relacionadas	33.504	29.965
1.02	Ativo Não Circulante	1.591.795	1.517.392
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	902.450	816.747
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	75.018	71.655
1.02.01.04	Contas a Receber	86.889	68.333
1.02.01.04.01	Clientes	86.889	68.333
1.02.01.05	Estoques	383.797	378.105
1.02.01.05.01	Imovéis a Comercializar	383.797	378.105
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	356.746	298.654
1.02.01.10.03	Demais Contas a Receber e Outros	98.522	99.971
1.02.01.10.04	Partes Relacionadas	77.810	75.392
1.02.01.10.05	Instrumentos financeiros derivativos	180.414	123.291
1.02.02	Investimentos	475.717	483.227
1.02.02.01	Participações Societárias	389.725	394.965
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	389.725	394.965
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	85.992	88.262
1.02.03	Imobilizado	23.626	27.178
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	23.626	27.178
1.02.04	Intangível	190.002	190.240
1.02.04.01	Intangíveis	190.002	190.240

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	5.372.512	5.486.674
2.01	Passivo Circulante	1.801.342	1.886.426
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	7.771	7.714
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	7.771	7.714
2.01.02	Fornecedores	41.717	3.810
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	41.717	3.810
2.01.03	Obrigações Fiscais	69.175	73.247
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	69.175	73.247
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	69.175	73.247
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	692.657	743.094
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	479.064	522.562
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	479.064	522.562
2.01.04.02	Debêntures	213.593	220.532
2.01.04.02.01	Debentures	213.593	220.532
2.01.05	Outras Obrigações	889.494	960.392
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	78.670	51.058
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	69.094	41.482
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	9.576	9.576
2.01.05.02	Outros	810.824	909.334
2.01.05.02.04	Obrig. Compra de Imóv. e Adto. Clientes	339.896	413.010
2.01.05.02.06	Outras Obrigações	470.928	496.324
2.01.06	Provisões	100.528	98.169
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	100.528	98.169
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	15	15
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	104	131
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	100.409	98.023
2.02	Passivo Não Circulante	1.787.907	1.827.342
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.216.930	1.247.043
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	866.595	888.958
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	866.595	888.958
2.02.01.02	Debêntures	350.335	358.085
2.02.02	Outras Obrigações	325.491	350.947
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.079	1.071
2.02.02.01.01	Débitos com Coligadas	1.079	1.071
2.02.02.02	Outros	324.412	349.876
2.02.02.02.03	Obrig. Compra de Imóveis e Adto. Clientes	136.777	169.270
2.02.02.02.04	Outras Obrigações	187.635	180.606
2.02.03	Tributos Diferidos	106.345	92.439
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	106.345	92.439
2.02.04	Provisões	139.141	136.913
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	139.141	136.913
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	2	2
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	2.375	3.677
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	136.764	133.234
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.783.263	1.772.906

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.03.01	Capital Social Realizado	1.331.038	1.252.959
2.03.01.01	Capital Social	1.331.038	1.252.959
2.03.02	Reservas de Capital	198.314	232.013
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-2.632	-2.632
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	34.000
2.03.02.07	Constituição Reserva De Capital	108.801	108.801
2.03.02.09	Reserva de Capital e Outorga de Ações	92.145	91.844
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	253.115	287.136
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	796	798

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	292.506	195.298
3.01.01	Receita de Incorporação de Imóveis	302.184	202.674
3.01.03	Impostos Sobre Vendas De Imóveis E Serviços	-9.678	-7.376
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-262.448	-134.702
3.02.01	Custo De Incorporação E Venda De Imóveis	-262.448	-134.702
3.03	Resultado Bruto	30.058	60.596
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-70.916	-50.964
3.04.01	Despesas com Vendas	-9.921	-17.311
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-33.590	-18.776
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-32.754	-15.699
3.04.05.01	Depreciação e Amortização	-6.245	-8.785
3.04.05.02	Demais Despesas Operacionais	-26.509	-6.914
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	5.349	822
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-40.858	9.632
3.06	Resultado Financeiro	26.416	-250
3.06.01	Receitas Financeiras	67.036	20.448
3.06.02	Despesas Financeiras	-40.620	-20.698
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-14.442	9.382
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-19.582	-9.263
3.08.01	Corrente	-5.920	-4.463
3.08.02	Diferido	-13.662	-4.800
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-34.024	119
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-34.024	119
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-34.022	115
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-2	5
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,67	0,004
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,67	0,004

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-34.024	119
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-34.024	119
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-34.022	115
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-2	4

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-46.334	-55.641
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	25.915	45.407
6.01.01.01	Resultado Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	-14.442	9.383
6.01.01.02	Resultado Equivalência Patrimonial	-5.349	-822
6.01.01.03	Despesas com Plano de Opções e Ações	301	697
6.01.01.04	Juros e Encargos Financeiros Não Realizados	97.294	20.501
6.01.01.05	Resultado de Instrumentos Financeiros	-57.503	0
6.01.01.06	Depreciação e Amortização	6.245	8.785
6.01.01.07	Provisão para Demandas Judiciais	22.476	13.719
6.01.01.09	Provisão para Garantia	-8.680	-722
6.01.01.11	Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	1.772	2.525
6.01.01.12	Provisão para Realização de Ativos Não Financeiros - Imóveis Destinados à Venda	-10.559	-8.731
6.01.01.13	Provisão Multa Sobre Atraso De Obras	-1.125	70
6.01.01.15	Atualização Obrigação Por Venda De Ações	0	2
6.01.01.16	Provisão Para Perda Por Redução Ao Valor Recuperável	-4.515	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-72.249	-101.048
6.01.02.01	Clientes	-55.449	-19.683
6.01.02.02	Imóveis a Comercializar	198.440	-51.055
6.01.02.03	Demais Contas a Receber	-163.955	-28.322
6.01.02.04	Despesas Antecipadas	74	-340
6.01.02.05	Obrigações por Compra de Imóveis e Adto de Clientes	-105.608	26.008
6.01.02.06	Impostos e Contribuições	-4.072	-8.756
6.01.02.07	Fornecedores	35.217	-797
6.01.02.08	Salários e Encargos	33	-3.968
6.01.02.09	Operações com Partes Relacionadas	22.065	18.602
6.01.02.10	Outras Obrigações	6.875	-28.274
6.01.02.11	Impostos Pagos	-5.869	-4.463
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	48.894	41.289
6.02.01	Aquisição de Ativo Imobilizado e Intangível	-2.455	228
6.02.03	Resgate Aplicação Financeira	388.471	302.369
6.02.04	Aplicação de Aplicações Financeira	-337.122	-261.308
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-10.475	40.798
6.03.01	Aumento de Capital	44.079	0
6.03.02	Acréscimo de Empréstimos e Financiamentos	-79.715	54.521
6.03.03	Amortização de Empréstimos e Financiamentos	25.161	-8.566
6.03.06	Operações de Mútuos com Partes Relacionadas	0	-5.157
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-7.915	26.446
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	23.005	35.424
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	15.090	61.870

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023

(Reais Mil)

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

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022

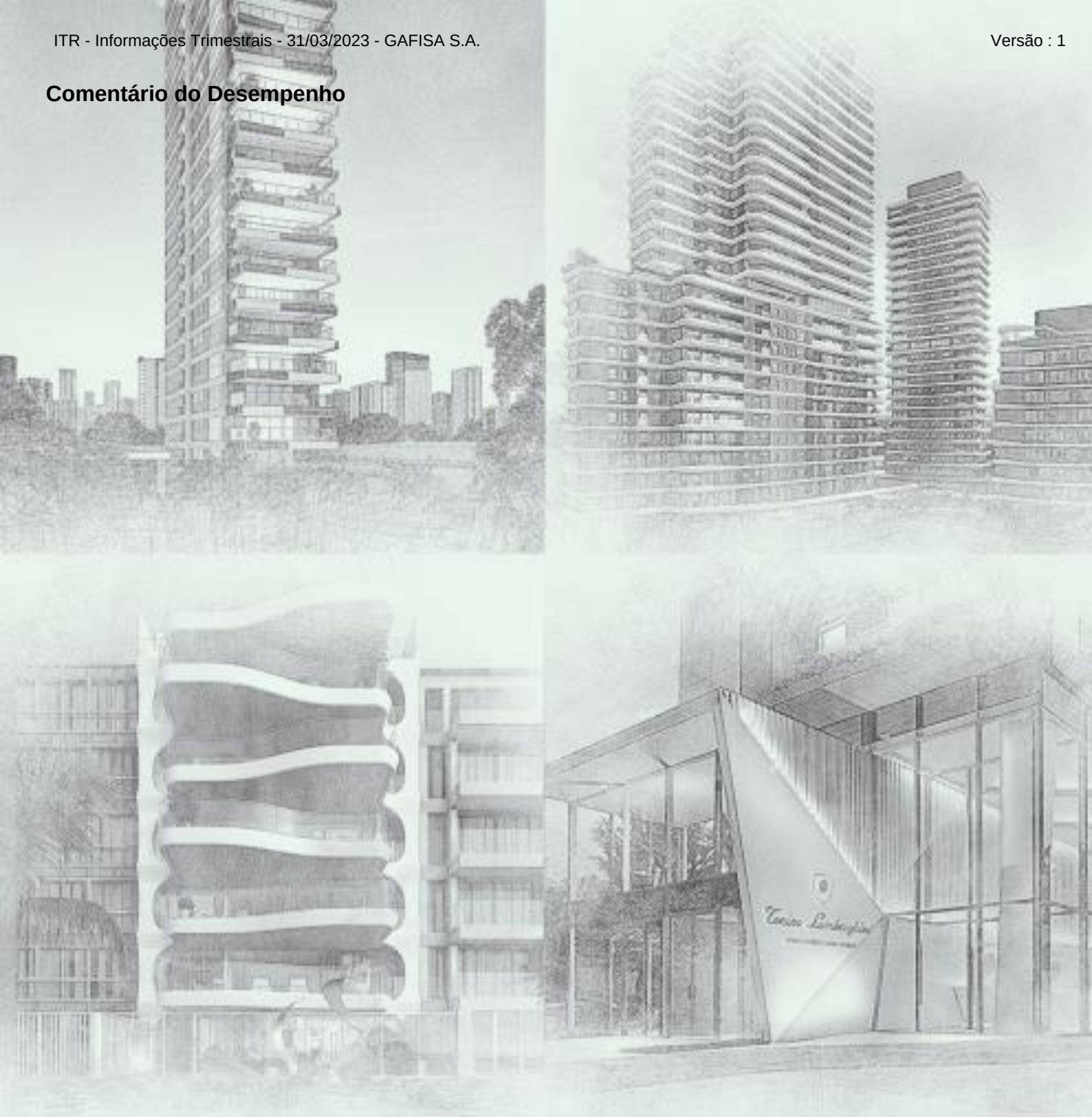
(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.248.575	338.165	81.255	147.256	0	1.815.251	703	1.815.954
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.248.575	338.165	81.255	147.256	0	1.815.251	703	1.815.954
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	723	0	0	0	723	90	813
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	0	723	0	0	0	723	90	813
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	115	0	115	6	121
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	115	0	115	6	121
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.248.575	338.888	81.255	147.371	0	1.816.089	799	1.816.888

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2023 à 31/03/2023	Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.01	Receitas	302.184	202.674
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	303.954	205.199
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-1.770	-2.525
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-260.339	-120.128
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-213.171	-107.622
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-48.255	-12.506
7.02.04	Outros	1.087	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	41.845	82.546
7.04	Retenções	-6.245	-8.785
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-6.245	-8.785
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	35.600	73.761
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	72.385	21.270
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	5.349	822
7.06.02	Receitas Financeiras	67.036	20.448
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	107.985	95.031
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	107.985	95.031
7.08.01	Pessoal	19.156	24.079
7.08.01.01	Remuneração Direta	19.156	24.079
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	31.331	22.232
7.08.02.01	Federais	31.331	22.232
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	91.520	48.605
7.08.03.01	Juros	89.897	47.778
7.08.03.02	Aluguéis	1.623	827
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-34.022	115
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-34.022	115

Comentário do Desempenho



Release de
Resultados 1T23



Comentário do Desempenho



Aviso

Este relatório contém projeções esperadas que estão sujeitas a riscos e incertezas. Estas projeções são baseadas em expectativas e suposições da nossa Administração, igualmente dos membros do Conselho, levando em consideração as informações que a Companhia tem acesso atualmente. As exceções relacionadas às declarações prospectivas também incluem informações sobre resultados operacionais potenciais ou supostos, bem como declarações precedidas, seguidas ou incluindo as palavras "acredita", "pode", "vai", "continua", "esperar", "prever", "pretender", "planejar", "estimar" ou expressões similares. As declarações e informações sobre o futuro não são garantias de desempenho. Elas envolvem riscos, incertezas e suposições, pois referem-se a eventos futuros, portanto, sujeito a circunstâncias que podem ocorrer ou não, os resultados futuros e a criação de valor para os acionistas podem diferir significativamente daqueles expressos ou sugeridos pelas declarações de previsão. A maioria dos fatores que determinarão esses resultados e valores vão além de nossa capacidade de controle ou previsão.

Comentário do Desempenho

DESTAQUES GAFISA

São Paulo, 15 de maio de 2023 – Gafisa S.A. (B3: GFSA3), uma das principais incorporadoras de alta renda do Brasil, anuncia hoje os resultados operacionais e financeiros do primeiro trimestre de 2023, encerrados em 31 de março de 2023. As informações operacionais e financeiras da Gafisa, exceto onde indicado de outra forma, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais (R\$), preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil ("BR GAAP") e as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Receita da Gafisa alcança R\$293 milhões com crescimento de 50% em relação ao ano anterior, consolidando forte evolução operacional.

Desempenho Operacional	1T23	4T22	T/T (%)	1T22	A/A (%)
Lançamentos	-	340.000	-	54.916	-
Vendas Brutas	301.532	337.432	-10,6%	247.203	22,0%
Distratos	(16.453)	(68.557)	-76,0%	(13.740)	19,8%
Vendas Contratadas	285.078	268.875	6,0%	233.463	22,1%
Velocidade de Vendas (VSO)	11,4%	9,4%	196 bps	11,5%	-8 bps
VGV Entregue	161.000	327.381	-57,5%	-	-

Desempenho Financeiro	1T23	4T22	T/T (%)	1T22 ²	A/A (%)
Receita Líquida	292.506	325.777	-10,2%	195.298	49,8%
Lucro Bruto	30.058	8.183	267,3%	60.596	-50,4%
Margem Bruta ²	10,3%	2,5%	776 bps	14,9%	-
Margem Bruta Ajustada ²	27,1%	18,8%	829 bps	28,8%	-
Resultado Líquido	(34.022)	(3.684)	823,5%	115	-
Receitas a Apropriar ¹	663.770	674.702	-1,6%	298.253	122,6%
Margem a apropriar ¹ - REF	32,6%	36,1%	-344 bps	39,4%	-673 bps
Dívida Líquida	1.144.843	1.194.762	-4,2%	378.938	202,1%
Caixa e Disponibilidades	500.076	532.130	-6,0%	598.170	-16,4%
Patrimônio Líquido + Minoritários	1.783.263	1.772.906	0,6%	1.816.888	-1,9%
(Dívida Líq.) / (PL + Minorit.)	64,2%	67,4%	-319 bps	20,9%	4334 bps

¹ Resultados a apropriar líquido de PIS/Cofins - 3,65%, sem impacto do método AVP segundo lei 11.638

² Para o período de 1T22 foi desconsiderado a reversão do impairment

Comentário do Desempenho

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Finalizamos mais um trimestre com um forte desempenho operacional, ênfase na performance financeira, fortalecimento da nossa presença no segmento de alto padrão e priorização do cliente como foco central da nossa estratégia.

As vendas brutas atingiram R\$301,5 milhões, crescimento de R\$54,3 milhões ou 22% em comparação com o 1T22. No acumulado de 12 meses, atingimos R\$1,2 bilhão, o que representa um crescimento de 41% ou R\$383,6 milhões em comparação ao mesmo período do ano anterior.

As vendas líquidas somaram R\$285,1 milhões no 1T23, com aumento de 22% em relação ao 1T22. No acumulado de 12 meses as vendas líquidas totalizaram R\$1 bilhão, representando um crescimento de 49% ou R\$280,1 milhões em comparação com o mesmo período do ano anterior. Nossos empreendimentos de alto e médio-alto padrão corresponderam a 77% das vendas líquidas no período e 75% no acumulado dos últimos 12 meses. A velocidade de vendas (VSO) no 1T23 foi de 11,4%.

Com a forte performance de vendas, o estoque apresentou redução de 14% no período frente ao último trimestre do ano anterior, totalizando R\$2,2 bilhões.

Desse total, os empreendimentos de alto e médio-alto padrão correspondem a 81%, sendo que 97% deles estão concentrados no Rio de Janeiro e em São Paulo.

No 1º trimestre de 2023, entregamos o empreendimento Stratos Itaim, localizado na cidade de São Paulo e VGV correspondente de R\$161,0 milhões. Nosso banco de terrenos somava R\$11,8 bilhões em VGV.

O desempenho financeiro da Companhia também apresentou avanços relevantes. No trimestre, a receita líquida atingiu R\$293 milhões, representando um crescimento de 50% em comparação ao 1º trimestre de 2022. No acumulado dos últimos 12 meses, a receita totalizou R\$ 1,2 bilhão, o que representa um aumento de 46% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Nossos movimentos estratégicos têm sido planejados com foco em produtos de alto padrão e elevado valor agregado, localizados em regiões nobres das cidades de São Paulo e Rio de Janeiro.

Seguimos com a nossa missão em consolidar um forte resultado operacional, com sólidos resultados financeiros, oferecendo aos clientes produtos especiais e experiências únicas. Agradecemos a confiança de nossos investidores e colaboradores e seguimos engajados em continuar escrevendo juntos uma história de sucesso.

Sheyla Resende
CEO

Comentário do Desempenho



Desempenho Operacional

Destaques do 1T23 LTM comparado ao 1T22 LTM.

+41,2%

VENDAS BRUTAS

+49,1%

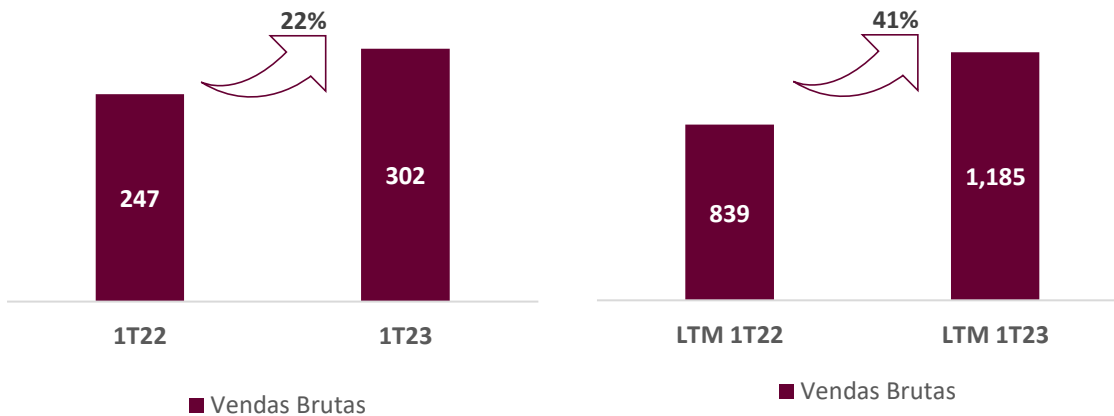
VENDAS LÍQUIDAS

Comentário do Desempenho

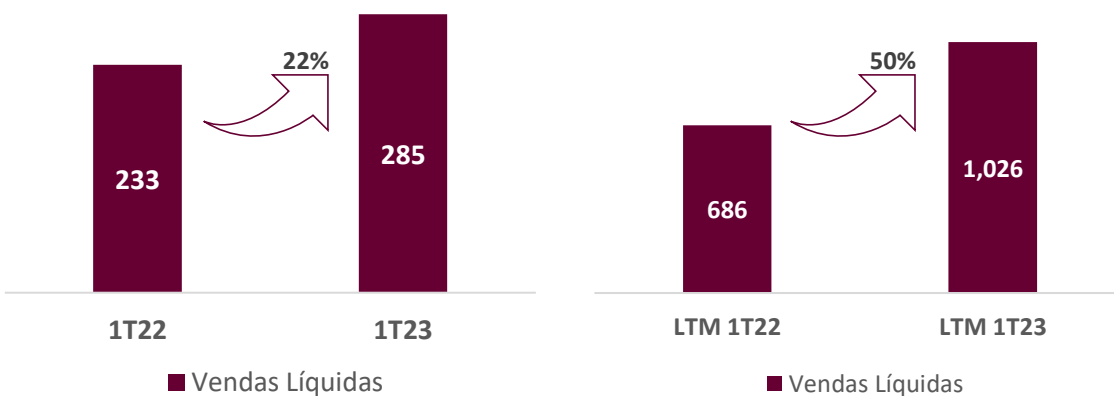


Desempenho Operacional - Vendas

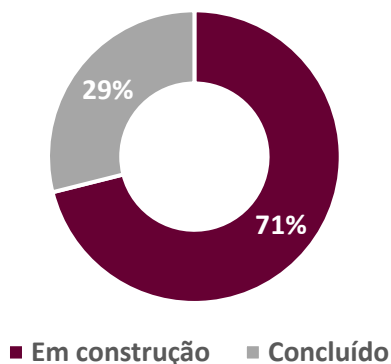
Vendas Brutas (R\$ milhões)



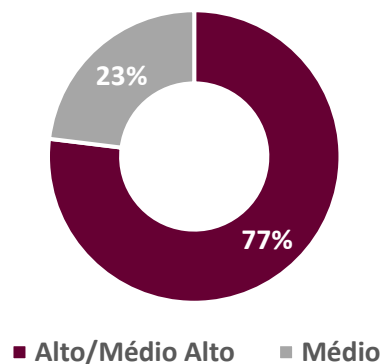
Vendas Líquidas (R\$ milhões)



Vendas Líq. por fase de construção (%)



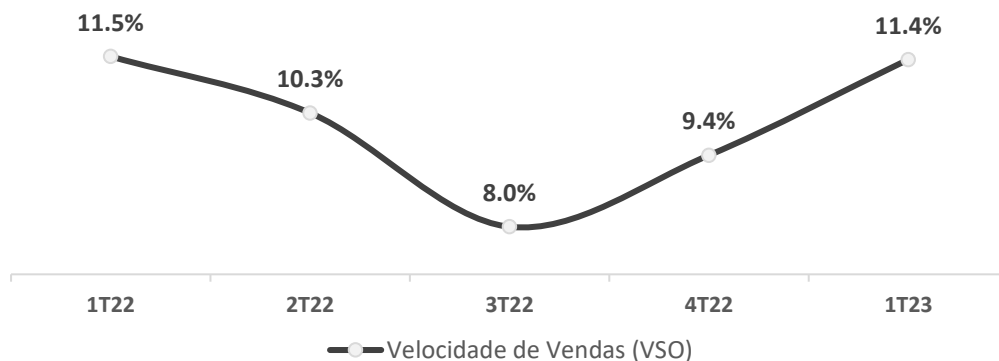
Vendas Líq. por segmento (%)



Comentário do Desempenho



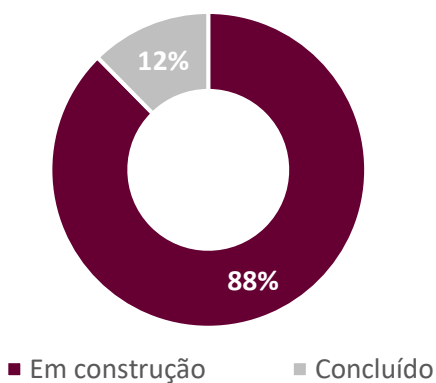
VSO



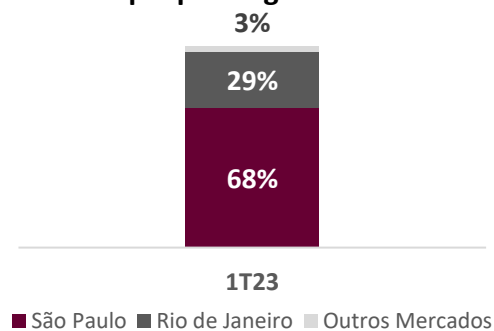
Estoque

O estoque do 1º trimestre de 2023 registrou **R\$2,2 bilhões**.

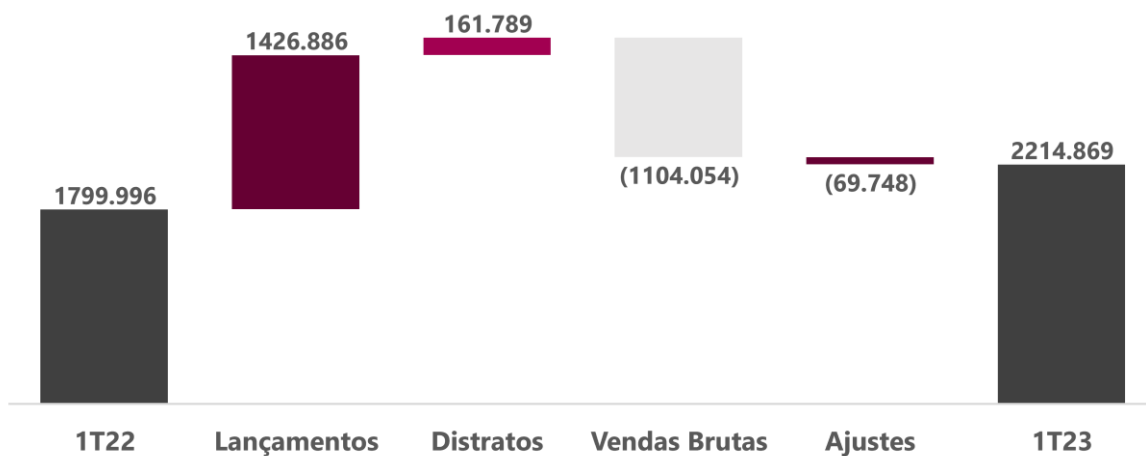
Estoque por segmento



Estoque por Região



Em milhões de R\$



Comentário do Desempenho



Desempenho Operacional

Estoque (Imóveis para venda)

Estoque a valor de mercado (R\$ mil)

Estoque	1T23	4T22	T/T (%)	1T22	A/A (%)
Estoque por fase de construção	2.214.869	2.576.863	-14,0%	1.799.996	23,0%
Lançamento	0	491.136	-100,0%	636.284	-100,0%
Em construção	1.940.668	1.734.817	11,9%	881.814	120,1%
Concluído	274.201	350.910	-21,9%	281.898	-2,7%

Estoque	1T23	4T22	T/T (%)	1T22	A/A (%)
Estoque por Região	2.214.869	2.576.863	-14,0%	1.799.996	23,0%
São Paulo	1.537.777	1.791.456	-14,2%	1.230.071	25,0%
Rio de Janeiro	612.211	748.323	-18,2%	522.038	17,3%
Outros Mercados	64.881	37.084	75,0%	47.887	35,5%

Estoque	1T23	4T22	T/T (%)	1T22	A/A (%)
Estoque por Segmento	2.214.869	2.576.863	-14,0%	1.799.996	23,0%
Alto	1.093.864	1.299.584	-15,8%	898.508	21,7%
Médio Alto	686.188	831.932	-17,5%	547.427	25,3%
Médio	434.816	445.347	-2,4%	354.061	22,8%

Estoque	Residencial	Comercial	Total
São Paulo	1.305.032	232.745	1.537.777
Rio de Janeiro	599.112	13.100	612.212
Outros Mercados	64.881	0	64.881
Total	1.969.025	245.845	2.214.870

Comentário do Desempenho



Entregas

No 1º trimestre de 2023 concluímos a entrega do empreendimento Stratos Itaim, descrito conforme a tabela abaixo:



Entregas	Stratos
Conclusão obra	1T23
Repasse	1T23
Mês de Entrega	jan/23
VGv Total	161,0
Localização	SP - Capital

Nota: VGv Total em milhões de R\$

Banco de Terrenos (*Landbank*)

O *landbank* total da Gafisa atualmente é estimado em R\$ 11,8 bilhões de Valor Geral de Vendas (VGv) potencial. Nossos terrenos estão localizados em áreas nobres dos estados do Rio de Janeiro e São Paulo. Recentemente, a empresa expandiu seu banco de terrenos, adquirindo novas propriedades em áreas *premium*, incluindo Itaim-Bibi e Jardins em São Paulo, além da Avenida Vieira Souto em Ipanema, Rio de Janeiro.

Comentário do Desempenho



Desempenho Operacional

Repasse e Entregas

No trimestre, entregamos o empreendimento **Stratos Itaim** em SP, totalizando 22 unidades e VGV equivalente a mais de R\$161 milhões.

Repasse e entregas (R\$ mil)

Entregas	1T23	4T22	T/T (%)	1T22	A/A (%)
VGV Repassado ¹	67.245	61.665	9,0%	62.782	7,1%
Projetos Entregues	1	3	-66,7%	5	-80,0%
Unidades Entregues ²	22	372	-94,1%	798	-97,2%
VGV Entregue	161.000	327.381	-50,8%	437.437	-63,2%

1. VGV repassado refere-se à efetiva entrada de caixa das unidades repassadas às instituições financeiras
2. Número de unidades equivalente a 100% de participação nos empreendimentos líquidos de permutas

Comentário do Desempenho



Desempenho Financeiro

Destaques do 1T23 comparados ao 1T22.

+50%

RECEITA LÍQUIDA

+71%

EM RECEBÍVEIS

+123%

RECEITA A APROPRIAR¹

Comentário do Desempenho

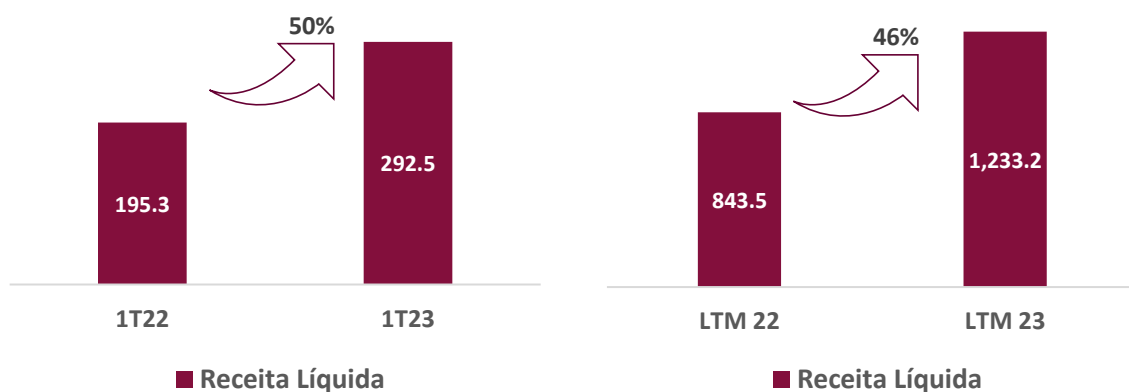


Desempenho Financeiro

Receitas

No trimestre, a receita líquida atingiu R\$293 milhões, crescimento de 50% (R\$54,3 milhões) superior ao mesmo período de 2022. No acumulado dos últimos 12 meses, a receita totalizou R\$1,2 bilhão, 46% (R\$389,7 milhões) superior ao registrado no mesmo período do ano anterior.

Evolução da Receita Líquida (R\$ milhões)



Comentário do Desempenho



Desempenho Financeiro

Lucro e Margem Bruta

O lucro bruto ajustado foi de R\$79,3 milhões no trimestre, com margem bruta ajustada de 27,1%. Esse resultado representa uma evolução importante frente ao trimestre anterior, com 18,8% de margem. O lucro bruto foi de R\$30,1 milhões no trimestre, com margem de 10,3%.

	1T23	4T22	T/T (%)	1T22 ²	A/A (%)
Receita Líquida	292.506	325.777	-10,2%	195.298	49,8%
Lucro Bruto	30.058	8.183	267,3%	60.596	-50,4%
Margem Bruta ^{1 2}	10,3%	2,5%	776 bps	14,9%	-
Lucro Bruto Ajustado	79.335	61.349	29,3%	56.287	40,9%
Margem Bruta Ajustada ²	27,1%	18,8%	829 bps	28,8%	-

1. Margem ajustada por itens não recorrentes e Reversão de impairment (1T22)

² Para o período de 1T22 foi desconsiderado a reversão do impairment

Comentário do Desempenho



Desempenho Financeiro

Despesas

	1T23	4T22	T/T (%)	1T22	A/A (%)
Despesas com Vendas	-9.921	-8.309	19,4%	-17.311	-42,7%
Despesas Gerais e Administrativas	-33.590	-29.431	14,1%	-18.776	78,9%
DVGA	-43.511	-37.740	15,3%	-36.087	20,6%
DVGA / Receita Líquida	14,9%	11,6%	329 bps	18,5%	-360 bps

EBITDA e EBITDA Ajustado

	1T23	4T22	T/T (%)	1T22	A/A (%)
Resultado líquido ajustado	-34.022	-3.684	823,5%	115	-
(+) Resultado Financeiro	-26.416	-86.270	-69,4%	250	-
(+) IR / CSLL	19.582	-15.588	-	9.263	111,4%
(+) Depreciação e Amortização	6.245	10.342	-39,6%	8.785	-28,9%
EBITDA	-34.611	-95.200	-63,6%	18.413	-
(+) Capitalização de Juros	49.277	53.166	-7,3%	27.114	81,7%
(+) Despesas com Plano de Opções de Ações	-301	308	-	697	-
(+) Participação dos Minoritários	-2	-38	-94,7%	5	-
(+) Despesas com demandas judiciais	22.476	28.107	-20,0%	13.719	63,8%
EBITDA Ajustado¹	36.839	-13.657	-	59.948	-38,5%
Margem EBITDA Ajustado¹	12,6%	-4,2%	1679 bps	30,7%	-

1. Ajustado por Capitalização de juros, Desp. com plano de opções de ações, Participação dos minoritários e Despesas com demandas judiciais.

Comentário do Desempenho



Desempenho Financeiro

Resultado Líquido

O resultado do trimestre foi um prejuízo de R\$34,0 milhões, principalmente por conta do maior custo financeiro.

Ao ajustarmos o resultado pela Demandas Judiciais, o resultado do ano foi um prejuízo de R\$11,5 milhões.

	1T23	4T22	T/T (%)	1T22 ³	A/A (%)
Receita Líquida	292.506	325.777	-10,2%	195.298	49,8%
Resultado Bruto	30.058	8.183	267,3%	60.596	-50,4%
Margem Bruta ³	10,3%	2,5%	776 bps	14,9%	-
(-) Custo Financeiro	-49.277	-53.166	-7,3%	-27.114	81,7%
Resultado Bruto Ajustado Recorrente ¹	79.335	61.349	29,3%	56.287	40,9%
Margem Bruta Ajustada Recorrente ¹³	27,1%	18,8%	829 bps	28,8%	-
EBITDA Ajustado ²	36.839	-13.657	-	59.947	-38,5%
Margem EBITDA Ajustada ²	12,6%	-4,2%	1679 bps	30,7%	-
Resultado Líquido	-34.022	-3.684		115	-
(-) Desp c/ Demandas Judiciais	-22.476	-28.107	-20,0%	-13.719	63,8%
Resultado Líq. Ajustado	-11.546	24.423	-	13.834	-

1. Ajustado por Custo financeiro e Estoque e banco de terrenos.

2. Ajustado por Capitalização de juros, Desp. com plano de opções de ações, Participação dos minoritários e Despesas com demandas judiciais.

3. Margem Bruta e margem ajustada excluindo itens não recorrentes. Para o período de 1T22 foi desconsiderado a reversão do impairment

Comentário do Desempenho



Desempenho Financeiro

Receitas e Resultados a Apropriar

O bom desempenho nos lançamentos de novos projetos pode ser observado nas Receitas a Apropriar que atingiram saldo de R\$663,7 milhões no trimestre, representando um aumento de 122,6% (R\$365,5 milhões) na comparação com mesmo período do ano anterior. Essa performance resultou em uma margem bruta a apropriar de 32,6%.

	1T23	4T22	T/T (%)	1T22	A/A (%)
Receitas a Apropriar	663.770	674.702	-1,6%	298.253	122,6%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar	-447.224	-431.407	3,7%	-180.869	147,3%
Resultado a Apropriar	216.546	243.295	-11,0%	117.384	84,5%
Margem a Apropriar	32,6%	36,1%	-344 bps	39,4%	-673 bps

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

Comentário do Desempenho



Desempenho Financeiro

O aumento de 71% em recebíveis reflete o forte desempenho de vendas.

Recebíveis

O saldo total de recebíveis registrou R\$1,5 bilhão ao final do primeiro trimestre de 2023, representando um aumento de 71,0% e R\$608,2 milhões.

Do total, R\$663,7 milhões correspondem a recebíveis a apropriar e R\$801,6 milhões representam os recebíveis no balanço segundo o método PoC. O cronograma de recebimento prevê R\$797 milhões em 2023 e R\$668,3 milhões a partir de 2024.

Recebíveis Totais (R\$ mil)

	1T23	4T22	T/T (%)	1T22	A/A (%)
Recebíveis de Incorp. - A Apropriar	663.770	674.702	-1,6%	298.253	122,6%
Recebíveis PoC - CP (Balanço) (1)	714.668	679.546	5,2%	445.639	60,4%
Recebíveis PoC - LP (Balanço) (2)	86.889	68.334	27,2%	113.249	-23,3%
Total	1.465.326	1.422.581	3,0%	857.142	71,0%

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

Cronograma de Recebíveis (R\$ mil)

	Total	2023	2024	2025	2026	2027 em diante
Recebíveis a Apropriar	663.771	226.767	243.951	141.356	49.902	1.795
Recebíveis PoC	801.554	570.265	183.219	23.071	14.670	10.329
Total	1.465.325	797.032	427.170	164.427	64.572	12.124

Comentário do Desempenho



Desempenho Financeiro

Geração de Caixa

	1T23	4T22	T/T (%)	1T22	A/A (%)
Disponibilidades ¹	500.076	532.130	-6,0%	1.009.427	-50,5%
Variação das Disponibilidades (1)	-32.054	2.013	-	396.642	-
Dívida Total	1.644.919	1.726.892	-4,7%	1.388.365	18,5%
Var. da Dívida Total (2)	-81.973	187.922	-	66.227	-
Aumento de Capital (3)	44.079	38.384	-	-	-
Geração de Caixa no Período (1) - (2) - (3)	5.840	-224.293	-	330.415	-

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

Caixa e Dívida

A Companhia encerrou o trimestre com R\$ 500 milhões em caixa e disponibilidades e com dívida líquida de cerca de R\$ 1,1 bilhão. A Gafisa encontra-se em conformidade com os *covenants* financeiros.

	1T23	4T22	T/T (%)	1T22	A/A (%)
Sistema Financeiro de Habitação - SFH	336.694	318.273	5,8%	335.760	0,3%
Sistema Financeiro Imobiliário - SFI	44.134	50.110	-11,9%	50.791	-13,1%
Debêntures ¹ (Projetos)	97.854	100.816	-2,9%	255.622	-61,7%
CCB e CRI (Projetos)	920.227	1.000.294	-8,0%	378.783	-
Subtotal de Dívidas de Projetos (A)	1.398.910	1.469.494	-4,8%	1.020.956	37,0%
Debêntures (Capital de Giro)	41.127	44.778	-8,2%	21.963	87,3%
Outras Operações (Capital de Giro)	204.882	33.156	3,4%	64.111	-46,5%
Subtotal de Dívidas de Capital de Giro (B)	246.009	38.074	98,1%	86.074	-12,4%
Dívida Total (A)+(B) = (C)	1.644.919	1.726.892	-4,7%	1.388.365	18,5%
Caixa e Disponibilidades ¹ (D)	500.076	532.130	-6,0%	598.170	-16,4%
Dívida Líquida (C)-(D) = (E)	1.144.843	1.194.762	-4,2%	378.938	-
Patrimônio Líquido + Minoritários (F)	1.783.263	1.772.906	0,6%	1.816.888	-1,9%
(Dívida Líq)/(PL) (E)/(F) = (G)	64,2%	71,4%	-	43,5%	-

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

Comentário do Desempenho



Desempenho Financeiro

Natureza e Vencimento da Dívida

Ao final do trimestre, 85,0% da dívida da Companhia está lastreada em financiamento à produção e ativos próprios. Dessa forma, somente 4,5% da dívida é referente à capital de giro. As dívidas são indexadas principalmente ao CDI e ao IPCA e 56% das dívidas têm vencimento no longo prazo.

	Total	Até Dez/23	Até Dez/24	Até Dez/25	Após Jan/26
Sistema Financeiro de Habitação - SFH	336.694	309.040	12.946	14.708	-
Sistema Financeiro Imobiliário - SFI	44.134	10.592	7.061	26.481	-
Debêntures (Projetos)	97.854	97.854	-	-	-
CCB e CRI (Projetos)	920.227	138.206	143.202	565.531	73.288
Subtotal de Dívidas de Projetos (A)	1.398.910	555.692	163.209	606.720	73.288
Debêntures (Capital de Giro)	41.127	14.496	1.268	2.536	22.826
Outras Operações (Capital de Giro)	204.882	143.043	1.389	1.673	58.777
Subtotal de Dívidas de Capital de Giro (B)	246.009	157.539	2.658	4.209	81.603
Dívida Total (A)+(B) = (C)	1.644.919	713.231	165.867	610.929	154.891
% Vencimento Total por Período	100%	43%	10%	37%	9%
Vencimento de Dívida de Projeto como % da Dívida Total (A)/(D)	100%	78%	98%	99%	47%

Comentário do Desempenho



Metodologia utilizada para elaboração da Matriz de Materialidade Gafisa

Elaborada em 2021, nossa primeira matriz de materialidade foi construída de acordo com as melhores práticas do mercado e segue na mesma premissa para o GRI 2023:



Temas Materiais

Foco no desenvolvimento dos ODS

TEMA MATERIAL	DEFINIÇÃO	ODS RELACIONADO
Inovação para a Sustentabilidade	Pesquisa, desenvolvimento e uso de materiais inovadores e de baixo impacto ambiental na construção civil; certificações de sustentabilidade, cidades inteligentes e arquitetura resiliente	9
Gestão Socioambiental	Conformidade com leis e regulamentos socioambientais; ações de preservação do meio ambiente e desenvolvimento social.	6 7 11 12 16
Capital Humano	Gestão de pessoas; programas de atração, retenção e progressão de carreira; treinamento e desenvolvimento.	8
Gestão de Fornecedores	Gestão e homologação de fornecedores com base em critérios ESG	12 16
Ética e Transparência	Criação e divulgação de políticas de compliance e de combate à corrupção, implementação de canais de diálogo e práticas transparentes.	16
Responsabilidade Social e Corporativa	Engajamento com as partes interessadas; avaliação de impacto socioambiental; ações de comunicação e relacionamento; desenvolvimento de canais de queixas e denúncias.	11

Comentário do Desempenho



Demonstração dos Resultados

Demonstração dos Resultados Consolidada

DRE	1T23	4T22	T/T (%)	1T22 ¹	A/A (%)
(R\$ '000)					
Receita Líquida	292.506	325.777	-10,2%	195.298	49,8%
Custos Operacionais	-262.448	-317.594	-17,4%	-134.702	94,8%
Resultado Bruto ¹	30.058	8.183	267,3%	60.596	-50,4%
Margem Bruta	10%	3%	776 bps	15%	-
Despesas Operacionais	-70.916	-113.763	-37,7%	-50.964	39,1%
Despesas com Vendas	-9.921	-8.309	19,4%	-17.311	-42,7%
Desp. Gerais e Administrativas	-33.590	-29.431	14,1%	-18.776	78,9%
Outras Desp. e Rec. Operacionais	-26.509	-57.374	-53,8%	-6.914	283,4%
Depreciação e Amortização	-6.245	-10.342	-39,6%	-8.785	-28,9%
Equivalência Patrimonial	5.349	-8.307	-164,4%	822	550,7%
Resultado Operacional	-40.858	-105.580	-61,3%	9.632	-524,2%
Receita Financeira	67.036	171.788	-61,0%	20.448	227,8%
Despesa Financeira	-40.620	-85.518	-52,5%	-20.698	96,3%
Res. Líq. Antes de IR & CSLL	-14.442	-19.310	-25,2%	9.382	-253,9%
IR & CSLL	-5.920	-7.036	-15,9%	-4.463	32,6%
IR & CSLL Diferidos	-13.662	22.624	-160,4%	-4.800	184,6%
Res. Líquido Após IR & CSLL	-34.024	-3.722	814,1%	119	-
Participações Minoritárias	-2	-38	-94,7%	5	-140,0%
Resultado Líquido	-34.022	-3.684	823,5%	115	-
Margem Líquida	-12%	-1%	-	0%	-

¹Nota: Para a Margem Bruta do período de 1T22 foi desconsiderado a reversão do impairment

Comentário do Desempenho



Balanco Patrimonial

Balanco Patrimonial Consolidado

Balanco Patrimonial	1T23	4T22	T/T(%)	1T22	A/A (%)
Ativo Circulante	3.780.717	3.969.281	-4,8%	3.084.822	22,6%
Caixa e Equivalentes de Caixa	15.090	23.005	-34,4%	61.870	-75,6%
Títulos e Valores Mobiliários	409.968	437.470	-6,3%	536.300	-23,6%
Recebíveis de Clientes	714.668	679.546	5,2%	445.640	60,4%
Imóveis a Comercializar	2.345.436	2.539.009	-7,6%	1.746.556	34,3%
Outras Contas a Receber	286.721	281.343	1,9%	226.130	26,8%
Despesas Antecipadas e Outras	1.782	1.856	-4,0%	1.926	-7,5%
Terrenos Destinado a Venda	7.052	7.052	0,0%	66.400	-89,4%
Ativo Não-Circulante	902.450	816.748	10,5%	1.158.912	-22,1%
Títulos e Valores Mobiliários	75.018	71.655	4,7%	411.257	-81,8%
Recebíveis de Clientes	86.889	68.334	27,2%	113.249	-23,3%
Imóveis a Comercializar	383.797	378.105	1,5%	464.725	-17,4%
Outros	356.746	298.654	19,5%	169.681	110,2%
Intangível e Imobilizado	213.628	217.418	-1,7%	202.834	5,3%
Investimentos	475.717	483.227	-1,6%	391.658	21,5%
Ativo Total	5.372.512	5.486.674	-2,1%	4.838.226	11,0%
Passivo Circulante	1.801.342	1.886.426	-4,5%	1.376.880	30,8%
Empréstimos e Financiamentos	479.064	522.562	-8,3%	377.293	27,0%
Debêntures	213.593	220.532	-3,1%	23.269	817,9%
Obrig. com Terrenos, Adiant. de Clientes incorp. e permuta física	339.896	413.010	-17,7%	274.872	23,7%
Fornecedores e Materiais	41.717	3.810	994,9%	53.251	-21,7%
Obrigações Trabalhistas	7.771	-	0,0%	-	0,0%
Impostos e Contribuições	69.175	73.247	-5,6%	83.061	-16,7%
Provisão para Contingências	100.528	98.169	2,4%	101.718	-1,2%
Outros	549.598	547.382	0,4%	410.074	34,0%
Passivo Não-Circulante	1.787.907	1.827.342	-2,2%	1.644.458	8,7%
Empréstimos e Financiamentos	866.595	888.958	-2,5%	551.461	57,1%
Debêntures	350.335	358.085	-2,2%	683.657	-48,8%
Obrig. com Terrenos, Adiant. de Clientes incorp. e permuta física	136.777	169.270	-19,2%	134.116	2,0%
Instrumentos financeiros	-	-	-	-	-
Impostos Diferidos	106.345	92.439	15,0%	91.750	15,9%
Provisão para Contingências	139.141	136.913	1,6%	151.480	-8,1%
Passivo com Partes Relacionadas	1.079	1.071	0,7%	10.420	-89,6%
Outros	187.635	180.606	3,9%	21.574	769,7%
Patrimônio Líquido	1.783.263	1.772.906	0,6%	1.816.888	-1,9%
Patrimônio Líquido	1.782.467	1.772.108	0,6%	1.816.089	-1,9%
Participação dos Minoritários	796	798	-0,3%	799	-0,4%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	5.372.512	5.486.674	-2,1%	4.838.226	11,0%

Comentário do Desempenho

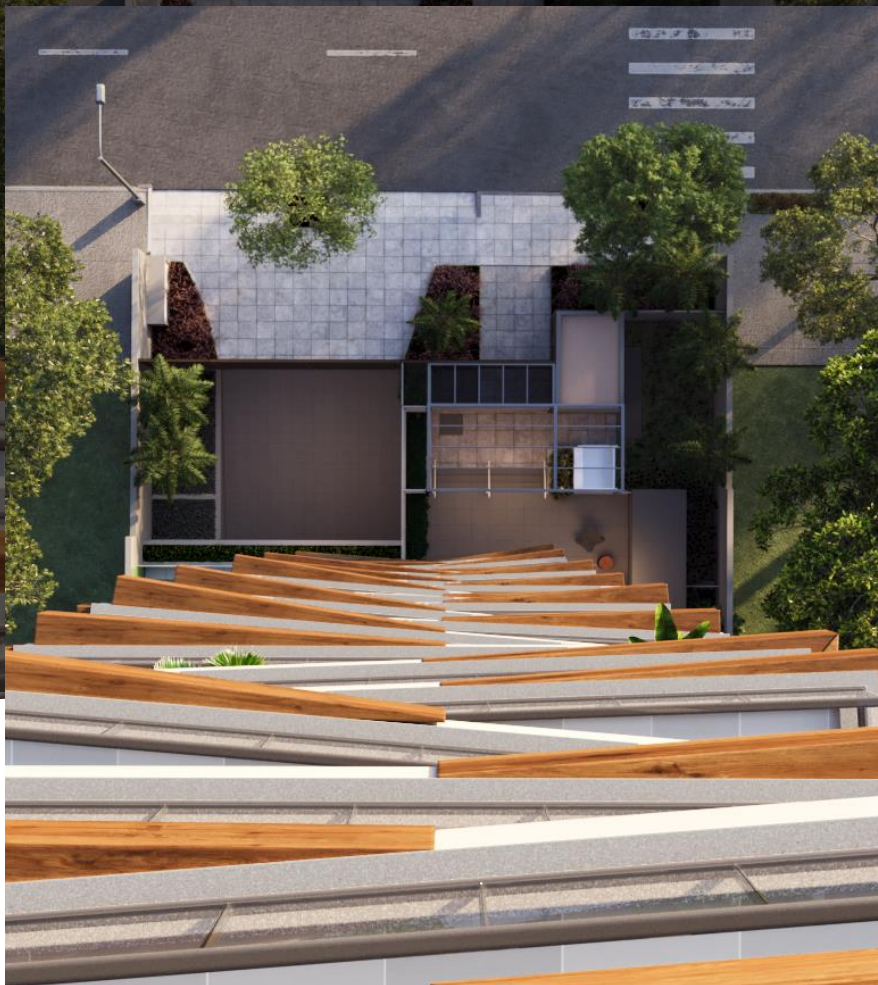


Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa

DEMONSTRATIVO DE FLUXO DE CAIXA	1T23	4T22	T/T (%)	1T22	T/T (%)
Lucro Líquido (Prejuízo) antes dos impostos	(14.442)	(61.207)	-76,4%	9.383	-253,9%
Despesas/receitas que não impactam capital de giro	97.857	-	-	36.024	171,6%
Depreciações e Amortizações	6.245	34.697	-82,0%	8.785	-28,9%
Impairment	(10.559)	(29.210)	-63,9%	-8.731	20,9%
Despesas com plano de opções	301	1.471	-79,5%	697	-56,8%
Juros e taxas não realizados, líquido	97.293	220.122	-55,8%	20.501	374,6%
Equivalência Patrimonial	(5.349)	12.082	-144,3%	-822	550,7%
Provisão de garantia	(8.680)	1.349	-743,4%	-722	-
Provisão por contingências	22.476	42.860	-47,6%	13.719	63,8%
Provisão para distribuição de lucros	-	3.622	-100,0%	0	-
Provisão (reversão) para devedores duvidosos	1.772	(16.082)	-111,0%	2.525	-29,8%
Provisão multa por atraso de obra	(1.125)	10.314	-110,9%	70	-
Cessão de quotas	-	-	-	2	-
Clientes	(55.449)	(190.067)	-70,8%	-19.683	181,7%
Imóveis a venda	198.440	(617.481)	-132,1%	-51.055	-
Outros recebíveis	(225.975)	148.974	-251,7%	-28.322	697,9%
Despesas de vendas diferidas e Despesas antecipadas	74	(271)	-127,3%	-340	-
Obrigações por aquisição de imóveis	(105.608)	199.300	-153,0%	26.008	-
Impostos e contribuições	(4.072)	(13.771)	-70,4%	-8.756	-53,5%
Fornecedores	35.217	(41.635)	-184,6%	-797	-
Folha de pagamento, encargos e provisão para bônus	33	(23.411)	-100,1%	-3.968	-
Outras contas a pagar	20.586	248.131	-91,7%	-28.274	-
Operações com partes relacionadas	22.065	(12.891)	-271,2%	18.602	18,6%
Impostos Pagos	(19.581)	(7.509)	160,8%	-4.463	338,7%
Caixa Utilizado em Atividades Operacionais	(46.334)	(90.613)	-48,9%	-55.641	-16,7%
Aquisição de propriedades e equipamentos	(2.455)	(129.330)	-98,1%	228	-
Resgate de títulos e valores mobiliários, cauções e créditos	388.471	1.314.179	-70,4%	302.369	28,5%
Aplicação de títulos, valores mobiliários e créditos restritos	(337.122)	(1.174.288)	-71,3%	-261.308	29,0%
Caixa utilizado em atividades de investimento	48.894	10.561	363,0%	41.289	18,4%
Aumento empréstimos e financiamentos	(79.715)	60.774	-231,2%	54.521	-
Amortização de empréstimo e financiamento	25.161	16.725	50,4%	-8.566	-
Operações de mútuo	-	(9.865)	-100,0%	-5.157	-
Aumento de capital	44.079	38.384	14,8%	0	-
Caixa gerado por atividades de financiamento	(10.475)	106.018	-109,9%	40.798	-
Acréscimo (decréscimo) líquido em Caixa e Equivalentes de Caixa	(7.915)	(12.418)	-36,3%	26.446	-
No início do período	23.005	35.423	-35,1%	35.423	-35,1%
No fim do período	15.090	23.005	-34,4%	61.870	-75,6%
Acréscimo (decréscimo) líquido em Caixa e Equivalentes de Caixa	(7.915)	(12.418)	-36,3%	26.447	-

Comentário do Desempenho



VÍDEOCONFERÊNCIA 1T23 16 DE MAIO DE 2023

EM PORTUGUÊS

14:00 horário de Brasília

[clique aqui](#)

EM INGLÊS

13:00 horário de Nova Iorque

(Tradução simultânea)

[clique aqui](#)

Contatos RI:

E-mail: ri@gafisa.com.br

RI Website: [RI Gafisa](#)

Comentário do Desempenho



Notas Explicativas Gafisa S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

1. Contexto operacional

A Gafisa S.A. ("Gafisa" ou "Companhia") é uma sociedade anônima, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto comercial nº 32, 13º andar, Bloco 131, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo - Brasil e iniciou suas operações em 1997, tendo como objetivo social: (i) a promoção e administração de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, próprios ou de terceiros, nestes últimos como construtora ou mandatária; (ii) a alienação e aquisição de imóveis de qualquer natureza; (iii) a construção civil e prestação de serviços de engenharia civil; (iv) o desenvolvimento e implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros; e (v) a participação em outras sociedades, com os mesmos objetivos sociais da Companhia.

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

A Companhia possui ações negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (antiga BM&FBovespa), reportando suas informações à Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Em 17 de março de 2023, a Companhia protocolou seu processo de cancelamento de registro junto à Comissão de Valores Mobiliários dos EUA ("SEC"), cessando suas obrigações de comunicações em relação a SEC de forma imediata. A Companhia aguardará o diferimento da solicitação pelo prazo de 90 dias para a conclusão do arquivamento do *desregister*.

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

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

Em 15 de maio de 2023, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

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

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

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

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

Todas as informações relevantes próprias das informações trimestrais, e somente elas, estão sendo evidenciadas, as quais correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

Notas Explicativas Gafisa S.A.

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

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

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

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

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

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

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

2.1.1. Informações trimestrais consolidadas

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

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

Para fins comparativos entre período iguais, as demonstrações do período findo em 31 de março de 2023 contam com a consolidação dos montantes provindos da aquisição da Bait Inc, conforme nota 9.2 das demonstrações de 31 de dezembro de 2022.

2.1.2. Moeda funcional e de apresentação

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

2.1.3. Impairment

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

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

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

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

Notas Explicativas

Gafisa S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de março de 2023

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

4 Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

4.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Caixa e bancos (a)	-	-	15.090	23.005
Total caixa e equivalentes a caixa (Nota 19.i.d, 19.ii.a e 19.iii)	-	-	15.090	23.005

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

4.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Fundos de renda fixa (a)	-	138.197	659	173.838
Títulos do governo (LFT/LTN) (a)	5	30.377	5	30.377
Fundo de investimento imobiliário (a)	48.378	9.558	48.378	9.558
Certificado de depósitos bancários (b)	-	635	177.571	71.004
Aplicações financeiras restritas (c)	20.571	-	183.355	152.693
Subtotal títulos e valores mobiliários circulante	68.954	178.767	409.968	437.470
Fundos de investimento não circulante (d)	-	-	75.018	71.655
Total títulos e valores mobiliários (Nota 19.i.d, 19.ii.a e 19.iii)	68.954	178.767	484.986	509.125

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

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

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

(d) No período findo em 31 de março de 2023, a Companhia manteve os ativos por meio de fundos de investimentos:

- Suites Hotel Fasano, operação efetuada por um fundo multimercado.
- Shopping Fashion Mall e Jardim Guadalupe Shopping, efetuada por um fundo de participações.

A Companhia, através da sua controlada Gafisa Propriedades, efetuou a marcação a valor justo por meio de resultado, em linha com o CPC 38 – Instrumentos Financeiros, da rubrica aplicada em fundos de investimento e o montante total mensurado de valorização das cotas dos fundos foi de R\$438 (Nota 23).

5 Contas a receber de incorporação e serviços prestados

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Clientes de incorporação e venda de imóveis	212.047	201.570	828.914	777.689
(-) Provisão para perdas esperadas em créditos	(13.374)	(15.357)	(16.149)	(8.875)
(-) Provisão para distratos	(26.023)	(21.459)	(46.636)	(52.138)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(20.516)	(15.139)
Clientes de serviços e construção e outros (a)	199.236	194.481	55.944	46.343
Total contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 19.i.d e 19.ii.a)	371.886	359.235	801.557	747.880

(a) Sobre o total apresentado na rubrica, R\$188.010 refere-se a operação entre empresas coligadas do grupo.

Circulante	314.798	301.767	714.668	679.546
Não circulante	57.088	57.468	86.889	68.334

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

	Controladora		Consolidado	
Vencimento	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Vencidas:				
Até 90 dias	5.895	6.356	77.998	30.753
De 91 a 180 dias	2.424	5.519	40.726	19.936
Acima de 180 dias	226.798	229.773	76.718	92.740
	235.117	241.648	195.442	143.429
A vencer:				
2023	130.264	107.599	457.592	622.069
2024	27.161	12.642	183.296	22.492
2025	13.452	11.784	23.144	13.239
2026	11.464	21.880	14.817	22.305
2027 em diante	10.546	498	10.567	498
	192.887	154.403	689.416	680.603
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(20.516)	(15.139)
(-) Provisão para perdas esperadas e incorridas em créditos e distratos	(39.397)	(36.816)	(62.785)	(61.013)
	388.607	359.235	801.557	747.880

Durante o período findo em 31 de março de 2023, a movimentação nas provisões para perdas esperadas em créditos e distratos está sumarizada a seguir:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(36.816)	(61.014)
Adições (Nota 21)	(6.408)	(7.888)
Baixas / Reversões (Notas 21)	3.827	6.117
Saldo em 31 de março de 2023	(39.397)	(62.785)

Notas Explicativas Gafisa S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

31 de março de 2023

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

6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Terrenos	259.407	266.499	1.305.258	1.345.742
(-) Provisão para perda na realização de terrenos	(9)	(9)	(9)	(9)
(-) Ajuste a valor presente	(1.716)	(1.818)	(8.548)	(9.927)
Imóveis em construção (Nota 29)	37.585	45.009	944.252	1.114.192
Unidades concluídas	44.181	55.882	474.069	444.123
(-) Provisão para perda na realização de imóveis em construção e unidades concluídas	(8.966)	(8.966)	(25.177)	(35.736)
Provisão para distratos	21.907	21.054	39.388	58.729
Total imóveis a comercializar	352.389	377.651	2.729.233	2.917.114
Circulante	236.346	342.514	2.345.436	2.539.009
Não circulante	116.043	35.137	383.797	378.105

Durante o período findo em 31 de março de 2023, a movimentação da provisão para perda na realização está sumarizada a seguir:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(8.975)	(35.745)
Baixas (a)	-	10.559
Saldo em 31 de março de 2023	(8.975)	(25.186)

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

O montante de imóveis a comercializar dados em garantia dos passivos financeiros está descrito na Nota 12. As demais explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na Nota 6 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

7. Demais ativos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Adiantamentos a fornecedores	29.567	28.449	68.845	69.674
Adiantamentos para futuras aquisições (a)	-	-	23.742	23.742
Impostos a recuperar (IRRF, PIS, COFINS, entre outros)	12.451	12.758	16.414	16.405
Depósitos judiciais (Nota 15.a)	70.815	71.453	74.764	76.216
Valor sentença arbitral (b)	5.777	5.777	66.391	66.391
Outros ativos (c)	6.339	9.665	36.342	33.680
Total demais ativos	124.949	128.102	286.498	286.108
Circulante	54.135	56.651	187.976	186.137
Não circulante	70.814	71.451	98.522	99.971

(a) Adiantamento referente a futura aquisição de terrenos.

(b) Valor referente a resultado de sentença arbitral relacionado à contratos de construção de empreendimentos com sócios, o qual foi proferido em 12 de novembro de 2019 pelo Tribunal Arbitral, administrado pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comercio Brasil – Canada. A ação encontra-se em processo de execução em 2023.

(c) Outros ativos referente a diversos valores pulverizados.

8. Ativo não circulante destinado à venda

8.1 Terrenos destinados à venda

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

	Controladora			Consolidado		
	Custo	Provisão para "impairment"	Saldo líquido	Custo	Provisão para "impairment"	Saldo líquido
Saldo em 31 de Dezembro de 2022	12.486	(8.777)	3.709	15.830	(8.778)	7.052
Adições	-	-	-	-	-	-
Reversões/ baixas	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31 de março de 2023	12.486	(8.777)	3.709	15.830	(8.778)	7.052

Gafisa S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

31 de março de 2023

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

9. Investimentos

9.1 Investimentos em participações societárias

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

										Controladora				Consolidado							
										Participação no capital social - %		Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido e adto. para futuro		Lucro (prejuízo) do período		Investimentos		Resultado de equivalência	
Controladas										31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2023	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Gafisa Propriedades Incorporacao Administracao S/A	-	100%	100%	1.203.628	654.949	548.679	549.570	(891)	4.775	548.679	549.570	(891)	4.775	-	-	-	-				
J040 - Empreendim Imob. Ltda.	-	100%	100%	551.886	282.656	269.230	269.233	(2)	(1)	269.230	269.233	(2)	(1)	-	-	-	-				
Gafisa Rio Servicos Imobiliarios Ltda	(b)	100%	100%	1.007.799	746.525	261.274	263.950	(4.989)	(6.973)	261.471	266.263	(4.792)	(7.096)	-	-	-	-				
Gdu Loteamentos Ltda	-	100%	100%	71.252	1.637	69.615	69.630	(15)	363	69.615	69.630	(15)	363	-	-	-	-				
Gafisa Spe 104 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	87.969	20.785	67.184	64.944	2.240	5	67.184	64.944	2.240	5	-	-	-	-				
Nuove Direzioni Spe - Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	125.403	60.517	64.886	61.907	2.979	1.601	64.886	61.907	2.979	1.601	-	-	-	-				
Delfim Moreira Spe - Empreendimento Imobiliario Ltda	-	100%	100%	143.695	85.726	57.969	55.620	2.350	9.796	57.969	55.620	2.350	9.796	-	-	-	-				
Upcon Spe 29 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	53.805	1	53.805	53.805	-	-	53.805	53.805	-	-	-	-	-	-				
Gafisa Spe 81 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	48.937	764	48.173	48.461	(288)	(16)	48.173	48.461	(288)	(16)	-	-	-	-				
Novum Direcciones - Investimentos E Participacoes S/A	-	100%	100%	373.437	322.571	50.866	62.677	(11.811)	(922)	50.866	62.677	(11.811)	(922)	-	-	-	-				
Upcon 33 Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	-	100%	100%	118.853	73.356	45.497	42.765	2.732	(1.842)	45.497	42.765	2.732	(1.842)	-	-	-	-				
Upcon Spe 28 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	44.054	8	44.046	44.046	-	-	44.046	44.046	-	-	-	-	-	-				
Upcon 34 Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	-	100%	100%	150.344	106.872	43.472	41.923	1.550	(3.865)	43.472	41.923	1.550	(3.865)	-	-	-	-				
Hugarias Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	99.370	67.394	31.976	33.233	(1.257)	(239)	31.976	33.233	(1.257)	(239)	-	-	-	-				
Gafisa Spe 132 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	39.651	9.162	30.489	30.490	(2)	2	30.489	30.490	(2)	2	-	-	-	-				
Plewades Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	67.525	40.355	27.169	27.406	(237)	3.772	27.169	27.406	(237)	3.772	-	-	-	-				
Gafisa Spe 137 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	25.818	168	25.650	25.650	-	-	25.650	25.650	-	-	-	-	-	-				
Aurigal Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	60.443	36.736	23.707	23.741	(34)	(1)	23.707	23.741	(34)	(1)	-	-	-	-				
Upcon 37 Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	-	100%	100%	51.661	31.007	20.654	21.867	(1.213)	(1.430)	20.654	21.867	(1.213)	(1.430)	-	-	-	-				
Gafisa Spe 89 Empreendimentos Imobiliarios S/A	-	100%	100%	20.929	979	19.950	19.954	(3)	(20)	19.950	19.954	(3)	(20)	-	-	-	-				
Gafisa Spe 111 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	18.008	1.791	16.218	16.191	27	(419)	16.218	16.191	27	(419)	-	-	-	-				
Upcon 36 Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	-	100%	100%	71.307	56.551	14.755	14.669	86	(1.697)	14.755	14.669	86	(1.697)	-	-	-	-				
Nunkis Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	47.058	33.516	13.542	13.546	(4)	36	13.542	13.546	(4)	36	-	-	-	-				
Crucisux Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	60.643	47.577	13.066	13.078	(12)	(6)	13.066	13.078	(12)	(6)	-	-	-	-				
Gafisa Spe 33 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	18.162	5.229	12.934	13.565	(632)	225	12.934	13.565	(632)	225	-	-	-	-				
Atrixx Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	72.728	60.520	12.208	12.259	(51)	27	12.208	12.259	(51)	27	-	-	-	-				
Upcon 32 Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	-	100%	100%	57.616	47.807	9.809	9.819	(10)	1	9.809	9.819	(10)	1	-	-	-	-				
Pamplona Spe Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	36.761	27.583	9.178	8.528	3.350	200	9.178	8.528	3.350	200	-	-	-	-				
Gafisa Spe 134 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	10.725	1.896	8.829	8.597	232	154	8.829	8.597	232	154	-	-	-	-				
Gafisa 80 Participacoes S/A	-	100%	100%	11.904	3.394	8.510	8.546	(37)	1.582	8.510	8.546	(37)	1.582	-	-	-	-				
Upcon Spe 7 Empreendimentos Imobiliarios S/A	-	100%	100%	29.837	21.647	8.190	8.548	(358)	468	8.190	8.548	(358)	468	-	-	-	-				
Upcon Spe 20 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	53.994	46.080	7.914	8.019	(105)	(791)	7.914	8.019	(105)	(791)	-	-	-	-				
Gafisa Spe 78 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	10.027	2.516	7.511	7.330	181	(354)	7.511	7.330	181	(354)	-	-	-	-				
Maravilla Gfsa Spe Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	100%	100%	8.138	924	7.214	7.281	(67)	(144)	7.214	7.281	(67)	(144)	-	-	-	-				
Upcon Spe 13 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	7.817	648	7.169	7.193	(24)	(24)	7.169	7.193	(24)	(24)	-	-	-	-				
Upcon Spe 18 Empreendimentos Imobiliários S.A	-	100%	100%	7.150	1.164	5.986	3.576	21	(2)	5.986	3.576	21	(2)	-	-	-	-				
Ajuste Ocpc01 - Juros Capitalizados (d)	(a)	-	-	(1)	-	-	-	-	-	104.774	99.902	4.872	13.932	-	-	-	-				
Outros (*)	(b)	0%	0%	385.272	335.897	49.373	53.010	(3.059)	(2.827)	53.177	51.077	(2.967)	(2.703)	-	-	-	-				
Subtotal Controladas				5.253.605	3.236.908	2.016.697	2.021.927	(9.353)	1.434	2.125.472	2.122.209	(4.192)	15.367	-	-	-	-				
Controladas em Conjunto										31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2023	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022		
Gafisa E Ivo Rizzo SPE-47 Emp. Imob. Ltda.	-	80%	80%	99.146	1.939	97.206	97.207	(1)	14	77.765	77.766	(1)	11	77.765	77.766	(1)	11				
Varandas Grand Park Emp. Imob. Spe Ltda.	-	50%	50%	42.594	3.217	39.378	39.424	(44)	357	19.689	19.712	(23)	179	19.689	19.712	(23)	179				
Sitio Jatiuca Emp. Imob. SPE Ltda	-	50%	50%	37.762	4.072	33.690	33.890	(200)	57	16.845	16.945	(100)	28	16.845	16.945	(100)	28				
Parque Arvores Empr. Imob. Ltda.	-	50%	50%	29.663	2.705	26.959	26.877	60	289	13.479	13.439	41	145	13.479	13.439	41	145				
Performance Gafisa General Severiano Ltda	(b)	50%	50%	21.583	542	21.041	11.654	9.387	-	10.521	5.827	4.694	-	10.521	5.827	4.694	-				
FIT 13 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	50%	50%	22.408	1.372	21.036	20.995	38	8	10.518	10.497	21	6	10.518	10.497	21	6				
Gafisa SPE-116 Emp. Imob. Ltda.	-	50%	50%	20.070	906	19.163	19.507	(343)	(970)	9.582	9.753	(172)	(485)	9.582	9.753	(172)	(485)				
Atins Emp. Imob.s Ltda.	-	50%	50%	17.439	958	16.481	16.436	46	244	8.241	8.218	23	122	8.241	8.218	23	122				
Gafisa SPE 55 Emp. Imob. Ltda.	-	80%	80%	8.689	1.449	7.240	7.307	(64)	153	5.792	5.843	(51)	122	5.792	5.841	(51)	122				
Outros	-	0%	0%	49.708	12.565	37.143	36.654	572	(288)	18.101	17.841	260	(34)	41.404	55.442	212	1.976				
Subtotal Controladas em Conjunto				349.062	29.725	319.337	309.951	9.451	(136)	190.533	185.841	4.692	94	213.836	223.440	4.644	2.104				

Gafisa S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

31 de março de 2023

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

9. Investimentos -- Continuação

9.1 Investimentos em participações societárias -- Continuação

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

Coligadas	Participação no capital social - %		Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do período		Controladora		Consolidado		Resultado de equivalência patrimonial		Resultado de equivalência patrimonial		
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2023	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022	Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial		Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial		
									31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/03/2022	
Città Ville SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda	(b)	50%	50%	3.847	291	3.555	2.949	609	(11)	1.777	1.474	303	24	1.777	1.474	303	24
Gafisa Tiner Campo Belo I Emp. Imob. Ltda.	-	45%	45%	1.163	126	1.037	1.037	-	(99)	467	467	-	(46)	467	467	-	(45)
Outros	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	732	731	1	1
Controladas em conjunto indiretas Gafisa				5.010	418	4.592	3.986	609	(110)	2.244	1.941	303	(22)	2.976	3.127	304	(20)
Subtotal controladas, controladas em conjunto e coligadas				5.607.677	3.267.051	2.340.626	2.335.864	707	1.188	2.318.249	2.309.991	803	15.439	216.812	226.567	4.948	2.084
Provisão para passivo a descoberto (f)	Participação no capital social - %		Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do período		Investimentos (provisão para passivo a descoberto)		Resultado de equivalência patrimonial		Investimentos (provisão para passivo a descoberto)		Resultado de equivalência patrimonial		
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2023	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/03/2022	
Jose Homero Spe Emp. Imob. Ltda	-	100%	100%	72.901	89.393	(16.492)	(13.143)	(3.349)	(2.286)	(16.492)	(13.143)	(3.349)	(2.286)	-	-	-	-
Upcon Spe 26 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	79.190	103.005	(23.815)	(21.431)	(2.385)	(314)	(23.816)	(21.431)	(2.385)	(314)	-	-	-	-
Manhattan Square Emp. Imob. Resid. 01 Spe Ltda	-	50%	50%	2.318	17.636	(15.317)	(15.316)	-	-	(7.659)	(7.659)	109	56	(7.659)	(7.659)	109	56
Gafisa Vendas Interm. Imobiliaria Ltda	-	100%	100%	12.349	17.800	(5.450)	(4.903)	907	(2.953)	(5.450)	(4.903)	907	(2.953)	-	-	-	-
Manhattan Square Emp. Imob. Com. 01 Spe Ltda	-	50%	50%	3.186	12.031	(8.844)	(8.844)	-	-	(4.422)	(4.422)	1	(57)	(4.422)	(4.422)	1	(57)
Upcon Spe 22 Empreendimentos Imobiliários S.A	-	100%	100%	13.567	14.010	(442)	(5.453)	-	-	(442)	(5.453)	-	-	-	-	-	-
Yankir Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	100%	100%	17.600	20.600	(3.000)	(3.000)	-	-	(3.000)	(3.000)	-	-	-	-	-	-
Prime Grand Park Emp. Imob. Spe Ltda.	-	50%	50%	7	4.527	(4.520)	(4.522)	(2)	(2)	(2.260)	(2.261)	(1)	(1)	(2.260)	(2.261)	(1)	(1)
Gafisa Construtora Ltda	-	100%	100%	15.646	19.655	(4.008)	(2.902)	(1.106)	-	(4.008)	(2.902)	(1.106)	-	-	-	-	-
Gafisa Spe- 130 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	100%	100%	9.277	11.634	(2.356)	(2.234)	(122)	(196)	(2.356)	(2.234)	(122)	(196)	-	-	-	-
Upcon Spe 14 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	67	2.258	(2.191)	(2.191)	-	-	(2.191)	(2.191)	-	-	-	-	-	-
Outros (*)	-	0%	0%	298.286	310.517	(12.237)	(8.356)	(2.044)	(319)	(11.271)	(7.393)	(2.954)	(1.949)	(27.991)	(25.018)	292	(1.260)
Total provisão para passivo descoberto				524.394	623.066	(98.672)	(92.295)	(8.101)	(6.070)	(83.367)	(76.992)	(8.900)	(7.700)	(42.332)	(39.360)	401	(1.262)
Total equivalência patrimonial	Investimentos		Resultado de equivalência		Investimentos		Resultado de equivalência		Investimentos		Resultado de equivalência		Investimentos		Resultado de equivalência		
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/03/2022	
Ágio fundamentado por mais valia de estoques (c)									15.959	15.959	-	-	-	-	-	-	
Ágio por Rentabilidade Futura (d)									28.236	28.236	-	-	32.751	28.236	-	-	
Ágio fundamentado por mais valia Gafisa - Propriedades (Upcon S/A) (d)									80.963	80.963	-	-	-	-	-	-	
Ágio por Rentabilidade Futura - Però e CG3500 (e)									-	-	-	-	51.101	51.101	-	-	
Ágio por Rentabilidade Futura - Bait Inc (g)									-	-	-	-	89.061	89.061	-	-	
Total de Investimentos (h)									2.444.497	2.435.150	803	15.439	389.725	394.965	4.948	2.084	
Total equivalência patrimonial											(8.097)	7.739			5.349	822	

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

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

(b) A Companhia registrou despesa no montante de R\$92.721 no resultado de equivalência patrimonial do período findo em 31 de março de 2023 referente ao reconhecimento, por entidades controladas em conjunto, de ajustes em exercício anterior, em conformidade com o ICPC09 (R2) - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial.

(c) Valor do ágio resultante referente à aquisição de controle da SPE GDU Loteamentos Ltda. cedida em 27 de dezembro de 2019 pela Alphaville Urbanismo para o negócio de desenvolvimento urbano. A movimentação do período deve-se à venda de unidades.

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

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

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

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

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

Gafisa S.A.**Notas Explicativas**

As informações trimestrais -- Continuação

31 de março 2023

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

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

(ii) Informações de investidas significativas

	Controladas		Controladas em Conjunto		Coligadas	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Caixas e Equivalente de Caixa	373.075	349.776	9.518	11.229	492	497
Ativo Circulante	4.097.506	4.100.392	165.775	155.380	2.544	2.549
Ativo Não Circulante	1.156.099	1.169.146	183.287	184.135	2.466	2.466
Passivo Circulante	2.334.646	2.237.954	21.828	21.334	418	747
Passivo Não Circulante	902.262	1.009.644	7.897	8.235	-	282
Receita Líquida	179.480	709.201	1895	3.401	-	24
Custos operacionais	(144.791)	(579.966)	(1.084)	(145)	-	(98)
Depreciação e Amortização	(315)	(945)	-	-	-	-
Resultado Financeiro	(14.700)	(58.207)	107	(2.851)	-	(1)
Resultado de IR e Contribuição Social	(3.301)	2.361	9.451	39.794	-	3
Resultado Operação Continuada	(9.353)	(46.640)	9.451	39.794	609	(979)

(iii) Movimentação dos investimentos

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de Dezembro de 2022	2.435.150	394.965
Equivalência patrimonial	803	4.948
Integralização (redução) capital	1.191	290
Baixa de ágio fundamentado por mais valia de estoque (Nota 9.i (d))	-	4.515
Reclassificação do Ágio Rentabilidade Futura	1.089	-
Outros Investimentos	6.264	(14.993)
Saldo em 31 de Março de 2023	2.444.497	389.725

9.2 Propriedades para investimento

A Gafisa Propriedades, unidade de negócio voltada para a exploração de gestão de imóveis prontos e de terceiros, possui como propriedades para investimentos unidades comerciais de empreendimentos localizados nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro e adquiridas de Gafisa S.A. e controladas.

A Companhia não tem restrições sobre a capacidade de realização de suas propriedades para investimento ou para reparações, manutenções ou melhorias. No período findo em 31 de março de 2023, a movimentação está sumarizada a seguir:

Unidades comerciais	31/12/2022	Movimentação (a)	31/03/2023
Rio de Janeiro	25.524	(205)	25.319
São Paulo	62.738	(2.065)	60.673
Saldo	88.262	(2.270)	85.992

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

Notas Explicativas Gafisa S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

31 de março de 2023

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

10. Imobilizado

Descrição	Controladora					Consolidado				
	31/12/2022	Adições	Baixas	Itens 100% depreciados	31/03/2023	31/12/2022	Adições	Baixas	Itens 100% depreciados	31/03/2023
Custo										
Hardware	994	-	-	(470)	524	1.370	-	-	(561)	809
Benfeitorias em imóveis de terceiros	6.600	321	-	-	6.921	11.943	1.472	-	-	13.415
Móveis e utensílios	430	22	-	-	452	916	172	-	-	1.088
Máquinas e equipamentos	4	-	-	-	4	534	-	-	-	533
Direito de uso de ativo	7.917	-	(3.792)	-	4.125	12.422	-	(7.566)	-	4.856
Estande de vendas	696	-	-	-	696	46.019	2.139	(13.761)	7.470	41.867
	16.641	343	(3.792)	(470)	12.722	73.204	3.783	(21.327)	6.909	62.568
Depreciação acumulada										
Hardware	(704)	(31)	-	470	(265)	(887)	(48)	-	561	(374)
Benfeitorias em imóveis de terceiros	(2.344)	(550)	-	-	(2.894)	(4.506)	(659)	-	-	(5.165)
Móveis e utensílios	(154)	(11)	-	-	(165)	(366)	(13)	-	-	(379)
Máquinas e equipamentos	(3)	-	-	-	(3)	(153)	-	-	-	(153)
Direito de uso de ativo	(4.412)	(286)	4.423	-	(275)	(6.741)	(376)	5.921	-	(1.196)
Estande de vendas	(642)	-	-	-	(642)	(33.373)	(4.266)	13.434	(7.470)	(31.675)
	(8.259)	(878)	4.423	470	(4.244)	(46.026)	(5.362)	19.355	(6.909)	(38.942)
Total imobilizado	8.382	(535)	631	-	8.478	27.178	(1.579)	(1.972)	-	23.626

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

11. Intangível

	Controladora					Consolidado				
	31/12/2022	Adições	Baixas	Amortizações	31/03/2023	31/12/2022	Adições	Baixas	Amortizações	31/03/2023
Software – Custo	8.954	-	482	-	9.436	11.420	-	-	-	11.902
Software – Depreciação	(2.627)	-	-	(642)	(3.269)	(3.531)	-	-	(828)	(4.359)
Outros	105	-	108	-	213	161.271	-	-	-	161.271
Total intangível	6.432	590	-	(642)	6.380	190.240	590	-	(828)	190.002
Software – Custo	11.420	-	482	-	11.902	11.420	-	-	-	11.902
Software – Depreciação	(3.531)	-	-	(828)	(4.359)	(3.531)	-	-	(828)	(4.359)
Licenças alocação ágio (a)	161.271	-	-	-	161.271	161.271	-	-	-	161.271
Marcas (b)	20.973	-	-	-	20.973	20.973	-	-	-	20.973
Outros	107	-	108	-	215	107	-	-	-	215
Total intangível (c)	190.240	590	-	(828)	190.002	190.240	590	-	(828)	190.002

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

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

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

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

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

31 de março de 2023

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

12. Empréstimos e financiamentos

Tipo de operação	Vencimento	Taxa de juros ao ano	Controladora		Consolidado	
			31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Sistema Financeiro de Habitação - SFH / SFI (i)	Maio/19 a Junho/25	TR + 7,00% a 16,00% / 143% CDI / CDI + 4,00 a 4,20%	369.347	360.749	380.828	366.487
Cédula de Crédito Bancário - CCB (ii)	Abril/23 a Ago/27	CDI + 4,00% a 12,68% / IPCA + 5,00 a 10,00%	48.308	117.379	930.544	1.011.878
Outras operações			26.258	26.605	34.287	33.155
Total de empréstimos e financiamentos (Nota 19.i.d, 19.ii.a e 19.iii)			443.913	504.733	1.345.659	1.411.520
Circulante			377.075	429.764	479.064	522.562
Não circulante			66.838	74.969	866.595	888.958

- (i) Os financiamentos SFH são contratados para a cobertura dos custos relacionados ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários da Companhia e suas controladas e contam com garantia real pela hipoteca de primeiro grau dos empreendimentos imobiliários e pela cessão fiduciária ou penhor de seus recebíveis.
- (ii) No período findo em 31 de março de 2023, a Companhia efetuou pagamentos no montante total de R\$91.389.071,58, sendo R\$78.202.716,97 referente ao principal, e R\$13.186.354,61 referente à remuneração devida. Também durante o período a Companhia não realizou a contratação de CCB's. Também não houve a contratação de debêntures.

Índices

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

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
2023	350.502	429.764	479.017	522.562
2024	26.568	15.763	152.345	162.319
2025	26.146	40.931	606.720	649.921
2026	1.444	1.827	1.445	1.827
2027 em Diante	39.253	16.447	106.132	74.891
	443.913	504.733	1.345.659	1.411.520

A Companhia e suas controladas possuem cláusulas restritivas em alguns empréstimos e financiamentos que restringem a habilidade na tomada de determinadas ações, como a emissão de novas dívidas e pode requerer o vencimento antecipado ou o refinanciamento de empréstimos se a Companhia não cumprir com determinadas cláusulas restritivas.

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

31 de março de 2023

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

12. Empréstimos e financiamentos -- Continuação

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

	31/03/2023	31/12/2022
Total de contas a receber ⁽¹⁾ mais estoques deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida de projetos ⁽²⁾	2,32 vezes	2,39 vezes
Total de contas a receber ⁽¹⁾ mais estoques de unidades concluídas deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida menos dívida de projetos ⁽²⁾	5,2 vezes	5,81 vezes
Dívida total, menos dívida de projetos, menos disponibilidades ⁽³⁾ , não deve exceder 75% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores.	44,20%	41,68%
Total de recebíveis mais receita a apropriar mais total de estoques concluídos deve ser maior que 1,5 vezes a dívida líquida mais imóveis a pagar mais custo a apropriar.	2,06 vezes	2,01 vezes
Dívida líquida, não deve exceder 100% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores.	51,53%	48,47%
Dívida líquida, não deve exceder 70% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores.	51,53%	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.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Total dos encargos financeiros no período	22.099	19.862	86.229	38.821
Encargos financeiros capitalizados (Nota 29.i)	(2.136)	(3.853)	(57.615)	(25.588)
Subtotal (Nota 23)	19.963	16.009	28.614	13.233
Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar":				
Saldo inicial no período	89.268	120.628	277.236	206.638
Encargos financeiros capitalizados	2.136	3.853	57.615	25.588
Encargos apropriados ao resultado (Nota 22)	(8.412)	(14.249)	(49.277)	(27.080)
Saldo final	82.992	110.232	285.574	205.146

O montante contábil de imóveis a comercializar dados como garantia a empréstimos, financiamentos e debêntures é de R\$1.279.123 (R\$715.352 em 31 de dezembro de 2022).

13. Debêntures

Programa / emissões	Principal R\$	Remuneração anual	Vencimento final	Controladora		Consolidado	
				31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Decima emissão	11.000	IPCA + 7,8%	dezembro-23	10.692	10.266	10.226	10.266
RB Capital (i)	190.000	100% CDI	setembro-24	-	-	99.465	100.816
Décima Sétima emissão (a)	245.110	100% CDI	dezembro-24	264.699	263.246	264.699	263.246
Décima Oitava emissão (ii)	85.000	CDI + 4,5%	novembro-27	30.435	34.514	28.825	34.514
Debênture 365ª e 391ª (iii)	91.171	CDI + 6,50%	março-23	-	-	75.419	82.955
Debênture 440ª	56.000	IPCA + 6,50%	agosto-31	-	-	62.811	64.983
Debênture 39ª	20.345	CDI + 6,50%	setembro-23	-	-	22.483	21.837
Total debêntures (Nota 19.i.d, 19.ii.a, 19.iii e 29.ii)				305.826	308.026	563.928	578.617
Circulante				14.496	14.528	213.593	220.532
Não circulante				289.253	293.498	350.335	358.085

(a) Em dezembro de 2021 a Companhia emitiu a 17ª emissão de debêntures, conversíveis em ações ordinárias, em duas séries. O valor de conversão de tais debêntures foi fixado no momento de sua emissão e - considerando o grupamento - é equivalente, em valores atuais, à cotação de R\$19,04, ainda a serem computados juros e correção monetária, a emissão é de espécie quirografária no montante total de R\$245.523 com vencimento em 14 de dezembro de 2024. O objeto dessa transação é o pagamento as quotas das sociedades que detêm os empreendimentos localizados em Cabo Frio e em Campo Grande, na cidade do Rio de Janeiro. Em 31 de março de 2022, o montante da mensuração do valor justo da operação é de R\$180.414 (R\$123.491 em 31 de dezembro de 2022) (Nota 19 (i)(d)). Sobre o valor nominal da emissão incidirá juros remuneratórios correspondente a 100% da variação acumulada da taxa DI.

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

31 de março de 2023

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

13. Debêntures--Continuação

No período findo em 31 de março de 2023, a Companhia efetuou os seguintes pagamentos:

	Valor Nominal	Remuneração Devida	Total da Amortização
(i)	-	4.617	4.617
(ii)	4.068	1.427	5.495
(iii)	11.710	349	12.059
	15.778	6.393	22.171

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
2023	14.496	14.528	212.837	220.532
2024	263.890	264.738	265.280	266.785
2025	2.536	2.876	4.209	4.607
2026	22.826	25.884	24.896	28.025
2027 em diante	1	-	56.706	58.668
	303.749	308.026	563.928	578.617

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

	31/03/2023	31/12/2022
Debêntures		
Total de contas a receber ⁽¹⁾ mais estoques deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida menos dívida de projetos ⁽²⁾ .	5,2 vezes	5,81 vezes
Dívida total, menos dívida de projetos ⁽²⁾ , menos disponibilidades ⁽³⁾ , não deve exceder a 75% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores.	44,20%	41,68%

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

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

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

14. Outras obrigações

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Aquisição de participações (a)	-	-	59.661	84.627
Obrigações por administração de obra (b)	-	-	9.189	10.314
Obrigações com Investidores (c)	-	-	410.817	392.533
Provisões multa sobre atraso de obras	708	3.144	2.210	6.376
Distratos a pagar e Provisão de Distratos	43.695	43.547	77.499	76.620
Provisão para garantia	14.673	19.041	23.838	32.518
PIS e COFINS de longo prazo (diferidos e a recolher)	13.194	13.560	21.352	21.268
Provisão para passivo a descoberto (Nota 9 (f))	83.367	76.992	42.332	39.360
Fornecedores de longo prazo (Nota 19.i (d))	5.962	9.549	8.247	10.937
Outros passivos (d)	9.519	9.599	3.418	2.377
Total outras obrigações	171.118	175.432	658.563	676.930
Circulante	152.048	152.564	470.928	496.324
Não circulante	19.070	22.868	187.635	180.606

(a) Rubrica referente a valores à serem pagos relacionado a aquisição da Bait Inc.

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

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

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

(d) Outros passivos referentes a diversos valores pulverizados.

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

31 de março de 2023

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

15. Provisões para demandas judiciais e compromissos

A Companhia constitui provisão em face de perdas prováveis decorrentes de ações trabalhistas, cíveis e tributárias, baseada nas informações de seus assessores jurídicos internos e externos. Durante o período findo em 31 de março de 2023, as movimentações na provisão estão sumarizadas a seguir:

Controladora	Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Total
Saldo em 31 de Dezembro de 2022	229.976	17	3.807	233.800
Complemento de provisão (Nota 22)	22.484	-	-	22.484
Pagamentos e reversões de provisão não utilizada	(16.533)	-	(1.329)	(17.862)
Saldo em 31 de março de 2023	235.927	17	2.478	238.422
Circulante	100.047	15	103	100.165
Não circulante	135.880	2	2.375	138.257

Consolidado	Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Total
Saldo em 31 de Dezembro de 2022	231.257	17	3.808	235.082
Complemento de provisão (Nota 22)	22.476	-	-	22.476
Pagamentos e reversões de provisão não utilizada	(16.560)	-	(1.329)	(17.889)
Saldo em 31 de março de 2023	237.173	17	2.479	239.669
Circulante	100.409	15	104	100.528
Não circulante	136.764	2	2.375	139.141

(a) Processos cíveis, tributários e trabalhistas

Em 31 de março de 2023, a Companhia e suas controladas mantinham depositado em juízo o montante de R\$ 70.815 (R\$71.453 em 2021) na controladora, e R\$74.764 (R\$76.216 em 2022) no consolidado (Nota 7).

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Processos cíveis (a)	27.973	28.119	31.759	32.722
Processos tributários	34.560	38.065	34.634	38.135
Processos trabalhistas	8.282	5.269	8.371	5.359
Total (Nota 7)	70.815	71.453	74.764	76.216

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

31 de março de 2023

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

15. Provisões para demandas judiciais e compromissos -- Continuação

(i) Demandas judiciais com probabilidade de perda possível

A Companhia e suas controladas têm conhecimento, em 31 de março de 2023 de outros processos e riscos cíveis, trabalhistas e tributários. Com base no histórico dos processos prováveis e análise específica das causas principais, a mensuração das demandas com probabilidade de perda estimada como possível foi de R\$723.828 (R\$718.228 em 2022) na controladora e R\$771.883 (R\$765.703 em 2022) no consolidado, baseado na média histórica de acompanhamento dos processos ajustada a estimativas atuais, para os quais a Administração da Companhia entende não ser necessária a constituição de provisão para eventuais perdas. A variação no período deve-se à variação no volume de processos com valores pulverizados e à revisão dos valores envolvidos.

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Processos cíveis	432.221	434.911	456.791	459.454
Processos tributários	212.296	204.596	229.172	221.461
Processos trabalhistas	79.311	78.721	85.920	84.788
Total	723.828	718.228	771.883	765.703

(b) Compromissos relacionados com a conclusão dos empreendimentos imobiliários

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

(c) Outros compromissos

Além dos compromissos mencionados nas Notas 6, 12 e 13, a Companhia possui compromissos relacionados à locação de três conjuntos comerciais onde se situam suas instalações, com o custo mensal de R\$250 (aluguel + condomínio + IPTU), reajustado pela variação de IGP-M/FGV e o término do contrato em dezembro de 2027. A estimativa para os pagamentos mínimos futuros do aluguel destes contratos para o conjunto comercial (arrendamentos mercantis canceláveis) totaliza R\$19.057, considerando o vencimento acima mencionado, conforme abaixo:

Estimativa de pagamentos	Consolidado
	31/03/2023
2023	2.239
2024	3.105
2025	3.229
2026	3.358
2027 em diante	7.126
	19.057

16. Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes

	Vencimento	Controladora		Consolidado	
		31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Obrigações por compra de imóveis	Abril/23 à Dez/26	35.720	37.802	222.116	300.769
Ajuste a valor presente		(1.762)	(1.865)	(8.746)	(10.029)
Adiantamentos de clientes					
Incorporações e serviços		26	114	45.325	57.154
Permuta física – Terrenos (Nota 29.i)		30.268	30.394	217.978	234.386
Total obrigações com imóveis e adiantamento de clientes (Notas 19.i.d e 19.ii.a)		64.252	66.445	476.673	582.280
Circulante		64.252	40.437	339.896	413.010
Não circulante		-	26.008	136.777	169.270

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
2023	41.053	37.354	313.550	430.637
2024	23.199	253	131.376	42.876
2025	-	28.838	23.056	73.988
2026	-	-	8.691	34.779
2027 em diante	-	-	-	-
	64.252	66.445	476.673	582.280

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

31 de março de 2023

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

17. Patrimônio líquido

17.1 Capital social

O Conselho de Administração da Companhia homologou o seguinte aumento de capital no período findo em 31 de março de 2023:

- Subscrição de 13.256.263 ações ordinárias, no dia 03 de janeiro de 2023, totalizando um aumento de R\$78.079, no preço unitário de R\$5,89. A subscrição considerou o montante que havia sido apresentado na rubrica de adiantamento para futuro aumento de capital de R\$34.000 em 31 de dezembro de 2022.

Desta forma em 31 de março de 2022 o capital da Companhia era de R\$1.331.037 (R\$1.252.958 em 2022), representado por 51.139.921 (37.883.658 ações em 2022) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, das quais 32.913 ações ordinárias (32.913 em 2022) eram mantidas em tesouraria.

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

		Valores mobiliários mantidos em tesouraria						
Tipo espécie	GFSA3	R\$	%	Valor de mercado (*) R\$ mil		Valor contábil R\$ mil		
Data de aquisição	Quantidade (i)	Preço médio ponderado	% - Sobre ações em circulação	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022	
2011	20/11/2001	4.940	350,3891	0,00%	87	87	1.731	1.731
2013	Aquisições	152.455	467,9345	0,05%	2.689	2.689	71.339	71.339
2014	Aquisições	360.439	319,7910	0,11%	6.357	6.357	115.265	115.265
2014	Transferências	(45.023)	390,5357	-0,01%	(794)	(794)	(17.583)	(17.583)
2014	Cancelamentos	(226.565)	404,7093	-0,07%	(3.997)	(3.997)	(91.693)	(91.693)
2015	Aquisições	98.274	245,8116	0,03%	1.733	1.733	24.157	24.157
2015	Transferências	(10.069)	300,1258	0,00%	(177)	(177)	(3.022)	(3.022)
2015	Cancelamentos	(247.224)	300,1888	-0,08%	(4.361)	(4.361)	(74.214)	(74.214)
2016	Aquisições	37.113	234,2285	0,01%	655	655	8.693	8.693
2016	Transferências	(7.646)	281,0620	0,00%	(135)	(135)	(2.149)	(2.149)
2017	Transferências	(12.467)	275,5274	0,00%	(220)	(220)	(3.435)	(3.435)
2018	Aquisições	1.469.033	121,4574	0,46%	25.914	25.914	178.425	178.425
2018	Transferências	(1.924)	275,4201	0,00%	(33)	(33)	(530)	(530)
2018	Cancelamentos	(114.481)	-	-0,04%	(2.019)	(2.019)	-	-
2018	Alienação	(1.018.698)	145,3169	-0,32%	(17.970)	(17.970)	(148.034)	(148.034)
2019	Aquisições	754.890	132,6193	0,24%	13.317	13.317	100.113	100.113
2019	Transferências	(1.019)	138,3257	0,00%	(18)	(18)	(141)	(141)
2019	Cancelamentos	(41.111)	139,7919	-0,01%	(725)	(725)	(5.747)	(5.747)
2019	Alienação	(819.689)	133,7799	-0,26%	(14.459)	(14.459)	(109.658)	(109.658)
2020	Alienação	(298.315)	137,0533	-0,09%	(5.262)	(5.262)	(40.885)	(40.885)
Total		32.913	79.9673	0,01%	582	582	2.632	2.632

(*) Valor de mercado calculado com base no preço de fechamento da ação em 31 de março de 2023 de R\$5,99 (R\$9,90 em 2022) não considerando o efeito de eventuais volatilidades.

A Companhia mantém as ações em tesouraria adquiridas em 2001 em função de garantia para execução de ações judiciais (Nota 15(a)(i)).

A mutação do número de ações em circulação se deu no seguinte formato:

Ações ordinárias - Em milhares	
Ações em circulação em 31 de dezembro de 2022	51.140
Subscrição de ações	-
Movimentação de ações detidas pelos Administradores da Companhia	-
Ações em circulação em 31 de março de 2023	51.140
Média ponderada das ações em circulação (Nota 26)	50.750

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

31 de março de 2023

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

17. Patrimônio líquido -- Continuação

17.2 Programa de opção de compra de ações

As despesas com outorga de ações são registradas na rubrica "Despesas gerais e administrativas" (Nota 21) e apresentaram os seguintes efeitos no resultado nos períodos findos em 31 de março de 2023.

	Controladora e Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022
Programas de opção de compra de ações com liquidação em instrumentos patrimoniais	(301)	(723)
<i>Phantom Shares</i> (Nota 17.3)	-	26
Total despesas com outorga de ações (Nota 22)	(301)	(697)

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

	31/03/2023		31/12/2022	
	Número de opções	Média ponderada do preço de exercício (Reais)	Número de opções	Média ponderada do preço de exercício (Reais)
Opções em circulação no início do período	324.755	53,10	324.755	53,10
Opções outorgadas	-	-	-	-
Opções exercidas	-	-	-	-
Opções expiradas	-	-	-	-
Opções em circulação no final do período	324.755	53,10	324.755	53,10

As opções em circulação e as opções exercíveis em 31 de março de 2023 são como segue:

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

Durante o período findo em 31 de março de 2023, a Companhia não outorgou opções em conexão com seus planos de opção de compra de ações ordinárias.

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

17.4 Remuneração com base em ações - *Phantom Shares*

Em 31 de março de 2022, a Companhia não possui programas de remuneração baseado em ações – *Phantom Shares*.

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

31 de março de 2023

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

18. Imposto de renda e contribuição social

(i) Imposto de renda e contribuição social correntes

A reconciliação ao resultado efetivo da alíquota nominal para o período findo em 31 março de 2023 e exercício de 31 de março de 2022 é conforme segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social e das participações estatutárias	(20.360)	5.377	(21.569)	9.384
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	6.922	(1.828)	7.333	(3.191)
Efeito líquido das controladas e empreendimentos tributados pelo lucro presumido e Equivalência patrimonial	-	461	(6.563)	(5.312)
Plano de opções de ações	(2.753)	(2.106)	1.558	(4.457)
Outras diferenças permanentes	662	246	662	246
Créditos Fiscais não constituídos	(2.845)	(4.356)	(2.879)	(4.500)
Direitos fiscais reconhecidos e (não reconhecidos)	9.026	(1.483)	6.969	3.870
Total	(24.674)	3.805	(26.661)	2.994
	(13.662)	(5.260)	(19.581)	(9.262)
Despesas de imposto corrente	(1)	(461)	(5.920)	(4.463)
Despesas de imposto diferido	(13.661)	(4.800)	(13.661)	(4.799)

(ii) Imposto de renda e contribuição social diferidos

A Companhia realizou em 31 de dezembro de 2022, estudo tributário, com objetivo de avaliar a realização de saldos de impostos diferidos. A avaliação anual de recuperabilidade desses ativos envolve o uso de julgamentos críticos e subjetivos, por parte da administração, na elaboração das estimativas de lucro tributável futuro. A utilização de diferentes premissas ou não concretização de eventos esperados relacionados aos resultados projetados com a reestruturação societária e operacional da Companhia pode modificar significativamente as perspectivas de realização desse ativos fiscais diferidos e a eventual necessidade de registro de redução ao valor recuperável, com consequente impacto nas demonstrações financeiras. A Companhia revisitou as premissas utilizadas no referido estudo para 31 de março de 2023 e não identificou a necessidade de reconhecimento de perda sobre os créditos diferidos registrados

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Ativo				
Provisões para demandas judiciais	81.063	79.492	81.487	79.918
Diferenças temporárias - PIS e COFINS diferido	10.094	10.129	10.221	10.258
Provisão sobre realização de ativos não financeiros	234.795	231.717	235.236	232.158
Diferenças temporárias - Ajuste CPC	5.659	6.988	5.659	6.988
Demais provisões	1.294	1.234	1.285	(95)
Prejuízos fiscais e bases negativas de imposto de renda e contribuição social	520.936	503.770	568.064	548.649
Benefício fiscal decorrente de controladas				
	853.841	833.330	901.952	877.876
Direitos fiscais não reconhecidos de operação continuada	(816.607)	(791.933)	(860.356)	(833.694)
	(816.607)	(791.933)	(860.356)	(833.694)
Passivo				
Deságios	(1.448)	(1.448)	(2.362)	(534)
Diferenças temporárias - Ajuste CPC	(47.554)	(33.892)	(47.554)	(39.207)
Tributação de receita entre regimes de caixa e competência	(38.960)	(43.124)	(98.025)	(96.880)
	(87.962)	(78.464)	(147.941)	(136.621)
Total líquido	(50.728)	(37.067)	(106.345)	(92.439)

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

	Controladora					
	31/03/2023			31/12/2022		
	Imposto de renda	Contribuição social	Total	Imposto de renda	Contribuição social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	1.593.930	1.593.930	-	1.526.223	1.526.223	-
Crédito fiscal (25% - 9%)	398.482	143.454	541.936	381.556	137.360	518.916
Crédito fiscal reconhecido	15.442	5.559	21.001	7.796	2.806	10.602
Crédito fiscal não reconhecido =(a+b)	383.040	137.895	520.935	373.760	134.554	508.314
	Consolidado					
	31/03/2023			31/12/2022		
	Imposto de renda	Contribuição social	Total	Imposto de renda	Contribuição social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	1.786.325	1.786.325	-	1.712.004	1.712.004	-
Crédito fiscal (25% - 9%)	446.581	160.769	607.350	428.001	154.080	582.082
Crédito fiscal reconhecido	28.888	10.400	39.287	7.796	2.806	10.602
Crédito fiscal não reconhecido =(a+b)	417.693	150.369	568.063	420.205	151.274	571.480

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

Gafisa S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

31 de março de 2023

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

19. Instrumentos financeiros

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

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

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

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua. Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real, representada pela unidade imobiliária, de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência durante o período de construção. Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

(b) Instrumentos financeiros derivativos

No período findo em 31 de março de 2023, a Companhia possui um instrumento derivativo referente a sua 17ª emissão de debêntures, o instrumento é avaliado a mercado em cada uma das datas base de encerramento do período a fim de atualizar o saldo e reconhecer os impactos dessa variação dentro das suas demonstrações.

No período findo em 31 de março de 2023, a Companhia não contratou novos instrumentos financeiros derivativos.

(c) Risco de taxa de juros

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

(d) Risco de liquidez

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

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

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

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

31 de março de 2023

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

19. Instrumentos financeiros -- Continuação

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

Período findo em 31 de março de 2023		Controladora			
Passivo	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	377.075	66.838	-	-	443.913
Debêntures (Nota 13)	14.496	289.253	-	-	303.749
Fornecedores (Nota 14 e 19.ii.a)	4.666	5.962	-	-	10.628
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 16)	64.252	-	-	-	64.252
	460.489	362.053	-	-	822.542
Ativo					
Caixa e equivalente de caixa e Títulos e valores mobiliários (Notas 4.1 e 4.2)	68.954	-	-	-	68.954
Instrumentos Debênture Conversível	-	180.414	-	-	180.414
Créditos a Receber participação de capital	65.241	-	-	-	65.241
Contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 5)	314.798	35.077	22.011	-	371.886
	448.993	215.491	22.011	-	686.495
Período findo em 31 de março de 2023		Consolidado			
Passivo	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	479.064	866.595	-	-	1.345.659
Debêntures (Nota 13)	213.593	350.335	-	-	563.928
Fornecedores (Nota 14 e Nota 19.ii.a)	41.717	8.247	-	-	49.964
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 16)	325.696	150.977	-	-	476.673
	1.060.070	1.376.154	-	-	2.436.224
Ativo					
Caixa e equivalente de caixa e Títulos e valores mobiliários (Notas 4.1 e 4.2)	500.076	-	-	-	500.076
Instrumentos Debênture Conversível	-	180.414	-	-	180.414
Créditos a Receber participação de capital	65.241	-	-	-	65.241
Contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 5)	714.668	61.506	25.383	-	801.557
	1.279.985	241.920	25.383	-	1.547.288

(i) Considerações sobre riscos

Hierarquia de valor justo

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

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

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

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

Segue o nível de hierarquia do valor justo para os instrumentos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado da Companhia apresentados em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022:

Em 31 de março de 2023	Hierarquia de valor justo					
	Controladora			Consolidado		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros						
Equivalentes de caixa (Nota 4.1)	-	-	-	-	15.090	-
Créditos a Receber participação de capital	-	65.241	-	-	65.241	-
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	-	68.954	-	-	484.986	-
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 13)	-	180.414	-	-	180.414	-
Em 31 de dezembro de 2022	Hierarquia de valor justo					
	Controladora			Consolidado		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros						
Equivalentes de caixa (Nota 4.1)	-	-	-	-	23.005	-
Créditos a Receber participação de capital (Nota 7)	-	65.241	-	-	65.241	-
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	-	178.767	-	-	509.125	-
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 13)	-	123.291	-	-	123.291	-

No decorrer do período findo em 31 de março de 2023 e exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não houve transferências entre avaliações de valor justo Nível 1 e Nível 2 nem transferências entre avaliações de valor justo Nível 3 e Nível 2.

Gafisa S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

31 de março de 2023

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

19. Instrumentos financeiros--Continuação

(ii) Valor justo dos instrumentos financeiros

a) Cálculo do valor justo

A Companhia utiliza os mesmos métodos e premissas divulgados na Nota 20(ii)(a) das demonstrações financeiras de 31 de março de 2023 para estimar o valor justo para cada classe dos instrumentos financeiros para os quais estimativa de valores é praticável.

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

	Controladora				Classificação
	31/03/2023		31/12/2022		
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	
Ativos financeiros					
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)	-	-	-	-	(*)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	68.954	68.954	178.767	178.767	(*)
Recebíveis de clientes (Nota 5)	371.886	371.886	359.235	359.235	(**)
Instrumentos debênture conversível (Nota 13)	180.414	180.414	123.291	123.291	(*)
Créditos a Receber participação de capital	65.241	65.241	65.241	65.241	(**)
Mútuo a receber (Nota 20.1)	84.777	84.777	84.777	84.777	(**)
Passivo financeiros					
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	443.913	396.993	504.733	451.219	(**)
Debêntures (Nota 13)	303.749	296.682	308.026	296.676	(**)
Fornecedores	10.628	10.628	10.349	10.349	(**)
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 16)	64.252	64.252	66.445	66.445	(**)
Mútuo a pagar (Nota 20.2)	18.629	18.629	18.629	18.629	(**)
	Consolidado				Classificação
	31/03/2023		31/12/2022		
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	
Ativos financeiros					
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)	15.090	15.090	23.005	23.005	(*)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	484.986	484.986	509.125	509.125	(*)
Créditos a Receber participação de capital	65.241	65.241	65.241	65.241	(**)
Recebíveis de clientes (Nota 5)	801.557	801.557	747.880	747.880	(**)
Instrumentos debênture conversível (Nota 13)	180.414	180.414	123.291	123.291	(*)
Mútuo a receber (Nota 20.1)	55.107	55.107	55.107	55.107	(**)
Passivo financeiros					
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	1.345.659	1.049.348	1.411.520	937.888	(**)
Debêntures (Nota 13)	563.928	548.651	578.617	520.897	(**)
Fornecedores	49.964	49.964	14.747	14.747	(**)
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 16)	476.673	476.673	582.280	582.280	(**)
Mútuo a pagar (Nota 20.1)	11.219	11.219	11.219	11.219	(**)

(*) Valor justo por meio do resultado

(**) Custo amortizado

(*) Valor justo por meio do resultado

(**) Custo amortizado

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

31 de março de 2023

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

19. Instrumentos financeiros--Continuação

(ii) Valor justo dos instrumentos financeiros -- Continuação

b) Risco de aceleração de dívida

Em 31 de março de 2023, a Companhia possuía contratos de empréstimos e financiamentos em vigor, com cláusulas restritivas ("covenants"), relacionadas à geração de caixa, índices de endividamento capitalização, cobertura de dívidas, manutenção de composição acionária e outros. O descumprimento de tais obrigações pela Companhia poderá gerar o vencimento antecipado de suas dívidas e/ou a aceleração de outras dívidas da Companhia, inclusive em razão do exercício de eventuais cláusulas de vencimento cruzado (*cross default* ou *cross acceleration*), podendo impactar negativamente os resultados da Companhia e o valor de suas ações.

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

(iii) Gestão do capital social

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

A Companhia inclui dentro da estrutura de dívida líquida: empréstimos e financiamentos, debêntures menos disponibilidades (caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários):

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	443.913	504.733	1.345.659	1.411.520
Debêntures (Nota 13)	303.749	308.026	563.928	578.617
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários (Nota 4.1 e 4.2)	(68.954)	(178.767)	(500.076)	(532.130)
Dívida líquida	678.708	633.992	1.409.511	1.458.007
Patrimônio líquido	1.782.467	1.772.108	1.783.263	1.772.906

(iv) Análise de sensibilidade

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

Em 31 de março de 2023, além dos instrumentos derivativos, a Companhia possui os seguintes instrumentos financeiros:

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

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

31 de março de 2023

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

19. Instrumentos financeiros -- Continuação

Para a análise de sensibilidade do período findo em 31 março de 2023, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 13,28%, TR a 2,01%, INCC a 7,48%, IPCA a 4,65% e IGP-M a 0,17%. Os cenários considerados foram:

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

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

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

A Companhia apresenta a seguir o quadro de sensibilidade para os riscos que a Companhia está exposta, considerando que os eventuais efeitos impactariam os resultados futuros tomando como base as exposições apresentadas em 31 de março de 2023. Os efeitos no patrimônio líquido são basicamente os mesmos do resultado.

Operação	Risco	Cenário - Consolidado					
		I Alta 50%	II Alta 25%	III Alta 10%	III Queda 50%	II Queda 25%	I Queda 10%
Aplicações financeiras	Alta/queda do CDI	12.576	6.288	2.515	(12.576)	(6.288)	(2.515)
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do CDI	(39.931)	(19.965)	(7.986)	39.931	19.965	7.986
Debêntures	Alta/queda do CDI	(12.468)	(6.234)	(2.494)	12.468	6.234	2.494
Instrumentos financeiros derivativos	Alta/queda do CDI	9.945	4.972	1.989	(9.945)	(4.972)	(1.989)
Efeito líquido da variação do CDI		(29.878)	(14.939)	(5.976)	29.878	14.939	5.976
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do TR	(3.046)	(1.523)	(609)	3.046	1.523	609
Efeito líquido da variação do TR		(3.046)	(1.523)	(609)	3.046	1.523	609
Debêntures	Alta/queda do IPCA	(1.999)	(999)	(400)	1.999	999	400
Efeito líquido da variação do IPCA		(1.999)	(999)	(400)	1.999	999	400
Contas a Receber	Alta/queda do INCC	109	54	22	(109)	(54)	(22)
Obrigações por compra de imóveis	Alta/queda do INCC	6.981	3.490	1.396	(6.981)	(3.490)	(1.396)
Efeito líquido da variação do INCC		7.090	3.545	1.418	(7.090)	(3.545)	(1.418)
Contas a Receber	Alta/queda do IGP-M	20.647	10.324	4.129	(20.647)	(10.324)	(4.129)
Efeito líquido da variação do IGP-M		20.647	10.324	4.129	(20.647)	(10.324)	(4.129)

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

31 de março de 2023

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

20. Partes relacionadas

20.1 Saldos com partes relacionadas

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

Contas correntes	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Ativo				
Conta corrente (a):				
Total SPEs	-	-	37.543	31.891
Controladas	-	-	37.543	31.891
Condomínios, consórcios (b) e obras de terceiros (c)	18.359	18.359	18.359	18.359
Mútuo a receber (d) (Nota 19.ii.a)	76.660	84.777	55.412	55.107
Dividendos a receber	11.746	11.743	-	-
Total contas correntes - ativo	106.765	114.879	111.314	105.357
Circulante	51.643	54.032	33.504	29.965
Não circulante	55.122	60.847	77.810	75.392
Passivo				
Conta corrente (a):				
Total SPEs:	(620.216)	(646.210)	(70.173)	(42.701)
Controladas	(564.769)	(591.355)	(35.747)	(11.219)
Controladas em conjunto	(24.564)	(24.564)	(3.543)	(2.464)
Coligadas	(30.883)	(30.291)	(30.883)	(29.018)
Mútuo a pagar (d) (Nota 19.ii.a)	(18.629)	(18.629)	(9.576)	(9.428)
Subtotal contas correntes - passivo	(638.845)	(664.839)	(79.749)	(52.129)
Circulante	629.497	655.491	78.670	51.058
Não circulante	9.348	9.348	1.079	1.071

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

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

(c) Refere-se a operações em obras de terceiros.

Os mútuos da Companhia com suas controladas, demonstrados abaixo, ocorrem em função da necessidade de caixa destas controladas para o desenvolvimento das suas respectivas atividades, sendo sujeitas aos encargos financeiros ali descritos contratualmente. Os negócios e operações com partes relacionadas são realizados com base em condições estritamente comutativas e adequadas de modo a preservar os interesses de ambas as partes envolvidas no negócio.

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

31 de março de 2023

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

20. Partes relacionadas -- Continuação

20.1 Saldos com partes relacionadas -- Continuação

A composição, a natureza e as condições dos saldos de mútuos a receber e a pagar da Companhia são demonstrados a seguir:

	Controladora		Consolidado		Natureza	Taxa de juros
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022		
Gafisa Propriedades S.A	10.486	10.486	-	-	Capital de Giro	n/a
Lagunas - Tembok Planej. E Desenv. Imob. Ltda.	6.624	6.624	6.624	6.624	Construção	12% a.a. + IGPM
Upcon 33 Empr. Imob.	1.779	1.779	-	-	Construção	12% a.a. + IGPM
Upcon 36 Empr. Imob.	2.672	2.672	-	-	Construção	12% a.a. + IGPM
Upcon Spe 20 Empr. Imob.	154	154	-	-	Construção	3% a.a. + CDI
Upcon Spe 22 Empr. Imob.	5.594	5.594	-	-	Construção	4% a.a. + CDI
Manhattan Residencial I	405	405	405	405	Construção	10% a.a. + TR
Scena Ipiranga - Liga das Senhoras Católicas	11.005	19.122	-	-	Construção	10% a.a. + TR
Target Offices & Mall- SPE Yogo Part. Emp. Im. e Comasa Const	37.941	37.941	37.941	37.941	Construção	12% a.a. + IGPM
REC Maguta	-	-	10.442	10.137	Gestão de Prop.	10% a.a. + CDI
Total a receber	76.660	84.777	55.412	55.107		
Gafisa Propriedades S.A	9.337	9.337	-	-	Capital de Giro	n/a
Dubai Residencial	1.398	1.398	1.398	1.398	Construção	6% a.a.
Parque Arvores	4.097	4.097	4.086	4.097	Construção	6% a.a.
Parque Aquas	3.797	3.797	4.092	3.933	Construção	6% a.a.
Total a pagar	18.629	18.629	9.576	9.428		

As demais explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na Nota 21 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

20.2 Avais, garantias e fianças

As operações financeiras das controladas possuem garantias de aval ou fiança na proporção da participação da Companhia no capital social de tais sociedades, no montante de R\$2.099.471 em 31 de março de 2023 (R\$1.387.598 em 31 de dezembro de 2022).

Gafisa S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2022

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

21. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Receita operacional bruta				
Incorporação e venda de imóveis, permuta e prestação de serviços de construção	29.990	46.935	303.955	205.200
Reversão (constituição) de provisão para perdas esperadas e distratos (Nota 5)	(2.581)	(2.031)	(1.770)	(2.526)
Impostos sobre vendas de imóveis e serviços	(2.692)	(3.953)	(9.679)	(7.376)
Receita operacional líquida (a)	24.717	40.951	292.506	195.298

(a) Os montantes apresentados no período findo de 31 de março de 2023 contempla os saldos consolidados da Bait Inc.

22. Custos e despesas por natureza

Estão representadas por:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Custo de incorporação e venda de imóveis:				
Custo de construção	(14.358)	(14.547)	(158.072)	(89.466)
Custo de terrenos	(583)	29.593	(60.244)	(5.341)
Custo de incorporação	(74)	(1.269)	(3.535)	(4.697)
Encargos financeiros capitalizados (Nota 12)	(8.412)	(14.249)	(49.277)	(27.080)
Manutenção/garantia	4.368	(4.857)	8.680	(8.117)
Total custo de incorporação e venda de imóveis	(19.059)	(5.329)	(262.448)	(134.701)
Despesas comerciais:				
Despesas com marketing de produto	(423)	(2.076)	(2.299)	(10.400)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	(1.289)	(1.052)	(6.463)	(3.534)
Despesas com marketing institucional e <i>Customer Relationship Management</i> (CRM)	(17)	(633)	(868)	(3.176)
Outras	(8)	(3)	(291)	(201)
Total despesas comerciais	(1.737)	(3.764)	(9.921)	(17.311)
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(8.589)	(10.307)	(12.146)	(12.818)
Despesas com benefícios a empregados	(1.263)	(1.056)	(1.822)	(1.323)
Despesas com viagens e utilidades	(271)	(425)	(402)	(537)
Despesas com serviços prestados	(11.322)	(6.091)	(13.107)	(7.613)
Despesas com aluguéis e condomínios	(958)	(530)	(1.623)	(827)
Despesas com informática	(3.959)	(2.210)	(4.191)	(2.211)
Despesas com desenvolvimento organizacional	(485)	(182)	(598)	(194)
Despesas com plano de opções de ações (Nota 17.3)	(301)	(697)	(301)	(697)
Despesas com provisão de participação no lucro	-	3.338	-	3.338
Outras	-	5.004	600	4.106
Total despesas gerais e administrativas (a)	(27.148)	(13.156)	(33.590)	(18.776)
Outras receitas/(despesas), líquidas:				
Despesas com demandas judiciais (Nota 15)	(22.484)	(13.231)	(22.476)	(13.719)
Outras	(370)	6.069	(4.033)	6.805
Total outras receitas/(despesas), líquidas (a)	(22.854)	(7.162)	(26.509)	(6.914)

(a) Os montantes apresentados no período findo de 31 de março de 2023 contempla os saldos consolidados da Bait Inc.

Gafisa S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2022

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

23. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	3.259	6.342	8.332	10.028
Operações com derivativos (Nota 19.1)	57.503	-	57.503	-
Valorização cotas fundos de investimento (Nota 4.2)	-	-	438	10.364
Outras receitas financeiras	113	21	763	56
Sub-total receitas financeiras	60.875	6.363	67.036	20.448
Despesas financeiras				
Juros sobre captações, líquido de capitalização (Nota 12)	(19.963)	(16.009)	(28.614)	(13.233)
Amortização custo das debêntures	(112)	-	(3.824)	-
Despesas bancárias	(2.572)	(1.923)	(3.046)	(5.032)
Operações com derivativos (Nota 19.1.d)	(229)	-	(229)	-
Descontos concedidos e outras despesas financeiras	(2.608)	(365)	(4.907)	(2.433)
Sub-total despesas financeiras	(25.484)	(18.297)	(40.620)	(20.698)
Total resultado financeiro, líquido	35.391	(11.934)	26.416	(250)

24. Transações com a Administração e empregados

(i) Remuneração da Administração

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

Período findo em 31 de Março de 2023	Remuneração da Administração		
	Conselho de Administração	Diretoria executiva	Conselho fiscal
Número de membros	7	7	3
Remuneração Fixa do período (em R\$)			
Salário/pró-labore	210	898	90
Benefícios diretos e indiretos	-	84	-
Outros (INSS)	42	192	18
Valor mensal da remuneração (em R\$)	21	391	9
Total da remuneração	252	1.173	108
Participação nos lucros e resultado (Nota 24.iii)	-	-	-
Total remuneração administração	252	1.173	108

Período findo em 31 de Março de 2022	Remuneração da Administração		
	Conselho de Administração	Diretoria executiva	Conselho fiscal
Número de membros	7	10	3
Remuneração Fixa do período (em R\$ mil)			
Salário/pró-labore	210	1.277	90
Benefícios diretos e indiretos	-	131	-
Outros (INSS)	42	315	18
Valor mensal da remuneração (em R\$)	84	574	36
Total da remuneração	252	1.723	108
Participação nos lucros e resultado (Nota 24.iii)	-	-	-
Total remuneração administração	252	1.723	108

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

(ii) Operações comerciais

No período findo em 31 de Março de 2023 e 2022, não houve operações contratadas por unidades vendidas à Administração atual e o saldo total a receber das operações comerciais realizadas é de R\$1.060 (R\$0 em 2022)

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2022

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

25. Seguros

Segue abaixo quadro demonstrativo das responsabilidades cobertas por seguros e os respectivos montantes em 31 de março de 2023:

Modalidade seguro	Cobertura R\$mil
Riscos de engenharia e garantia de término de obra	1.383.987
Responsabilidade civil (Directors and Officers – D&O)	202.896
	1.586.883

26. Lucro e prejuízo por ação

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

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

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

	31/03/2023	31/03/2022
Numerador básico		
Lucro (Prejuízo) não distribuído de operações continuadas	(34.022)	115
Lucro (Prejuízo) não distribuído, disponível para os titulares de ações ordinárias	(34.022)	115
Denominador básico (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações (Nota 17.1) (a)	50.750	35.386
Lucro (prejuízo) básico por ação em Reais	(0,670)	0,003
De operações continuadas	(0,670)	0,003
Numerador diluído		
Lucro (Prejuízo) não distribuído de operações continuadas	(34.022)	115
Lucro (Prejuízo) não distribuído, disponível para os titulares de ações ordinárias	(34.022)	115
Denominador diluído (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações (Nota 17.1)	50.750	35.386
Opções de ações	(1.579)	526
Efeito anti-diluição	1.579	-
Média ponderada diluída do número de ações	50.750	35.912
Lucro (prejuízo) diluído por ação em Reais	(0,670)	0,004
De operações continuadas	(0,670)	0,004

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

Gafisa S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2022

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

27. Informações por segmento

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

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

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

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

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

	Gafisa	Gafisa Rio	Consolidado 31/03/2023
Receita operacional líquida	208.323	84.183	292.506
Custo operacional	(193.991)	(68.457)	(262.448)
Lucro bruto	14.332	15.726	30.058
Despesas com vendas	(9.015)	(906)	(9.921)
Despesas gerais e administrativas	(27.104)	(6.486)	(33.590)
Outras receitas / (despesas), líquidas	(26.161)	(348)	(26.509)
Depreciação e amortização	(6.201)	(44)	(6.245)
Equivalência patrimonial	5.349	-	5.349
Despesa financeira	(26.202)	(14.418)	(40.620)
Receita financeira	63.072	3.964	67.036
Despesas com impostos	(17.774)	(1.808)	(19.582)
Lucro (prejuízo) líquido do período atribuído a sócios da empresa controladora	(29.031)	(4.989)	(34.020)
Clientes (curto e longo prazos)	577.062	224.495	801.557
Estoques (curto e longo prazos)	2.323.692	405.541	2.729.233
Outros ativos	1.616.560	348.452	1.841.722
Total ativo	4.394.024	978.488	5.372.512
Total passivo	2.872.035	717.214	3.589.249

Gafisa S.A. Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

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 março de 2023:

	Consolidado 31/03/2023
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	663.770
Custo orçado a incorrer de unidades vendidas	(447.224)
Custo orçado a incorrer de unidades em estoque	(459.935)
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	
Empreendimentos em construção:	
(a) Receita de vendas contratadas	1.853.307
Receita de vendas apropriadas:	
Receitas de vendas apropriadas	1.195.427
Distratos – receitas estornadas	(5.890)
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	1.189.537
Receita de vendas a apropriar (a-b) (a)	663.770
(ii) Receita de indenização por distratos	94
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita	62.900
(iv) Provisão para distratos (passivo)	
Ajustes em receitas apropriadas	127.639
Ajustes em contas a receber de clientes	105.414
Receita indenização por distratos	(8.890)
(v) Custos orçados a apropriar de unidades vendidas	
Empreendimentos em construção:	
(a) Custo orçado das unidades	(1.207.051)
Custo incorrido das unidades:	
Custo de construção	(670.374)
Encargos Financeiros Apropriados	(90.306)
Distratos – custos de construção	-
Distratos – encargos financeiros	853
(b) Custo incorrido líquido	(759.827)
Custo a incorrer das unidades vendidas (a-b) (b)	(447.224)
(iii) Custos orçados a apropriar de unidades em estoque	
Empreendimentos em construção:	
Custo orçado das unidades	(1.405.435)
Custo incorrido das unidades (Nota 6)	945.500
Custo orçado a apropriar	(459.935)

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

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

Em 31 de março de 2023, o percentual dos ativos consolidados nas demonstrações financeiras referentes a empreendimentos inseridos em estrutura de segregação patrimonial da incorporação, era de 68,0% (66,0% em 2022).

Gafisa S.A.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2022

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

29. Informações complementares à Demonstração de Fluxo de Caixa

(i) Transações que não afetaram o Caixa e Equivalentes de Caixa

A Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimentos e financiamentos que não afetaram o caixa e equivalentes de caixa, as quais não foram incluídas nas demonstrações de fluxo de caixa:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Integralização (redução) capital	1.191	222.846	290	-
Investimentos capitalização (nota 9)	4.515	(3.853)	-	-
Encargos financeiros capitalizados (Nota 12)	(2.136)	-	(57.615)	(25.588)
Permuta física - Terrenos (Nota 16)	(126)	(735)	(16.408)	(30.427)
	3.444	218.258	(73.733)	(56.015)

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

Controladora	Saldo Inicial 31/12/2022	Transações que afetaram o caixa			Transações que não afetaram o caixa		Saldo final 31/03/2023
		Captações/ Recebimento	Pagamento Juros	Pagamento principal	Juros e correção monetária	Outros	
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 12 e 13)	(689.473)	-	(35.678)	11.341	(33.852)	-	(747.662)
Operações com mútuos (Nota 20.1)	66.148	-	-	-	(8.117)	-	58.031
Capital social integralizado (Nota 17.1)	(1.252.959)	(44.079)	-	-	-	(34.000)	(1.331.038)
Reserva de capital	(108.801)	-	-	-	-	-	(108.801)
	(1.985.085)	(44.079)	(35.678)	11.341	(41.969)	(34.000)	(2.129.470)
Consolidado	Saldo Inicial 31/12/2022	Transações que afetaram o caixa			Transações que não afetaram o caixa		Saldo final 31/03/2023
		Captações/ Recebimento	Pagamento Juros	Pagamento principal	Juros e correção monetária	Outros	
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 12 e 13)	(1.866.845)	176.072	(133.761)	12.243	(97.296)	-	(1.909.587)
Operações com mútuos (Nota 20.1)	(9.576)	-	-	-	-	-	(9.576)
Capital social integralizado (Nota 17.1)	(1.252.959)	(44.079)	-	-	-	(34.000)	(1.331.038)
Reserva de capital	(108.801)	-	-	-	-	-	(108.801)
	(3.238.181)	131.993	(133.761)	12.243	(97.296)	(34.000)	(3.359.002)

30. Eventos subsequentes

(i) Homologação de aumento de Capital

Em 24 de abril de 2023, o Conselho de Administração homologou parcialmente o aumento de capital privado previamente aprovado em 10 de março de 2023, no montante de R\$ 65.124 mediante a emissão de 9.276.939 ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, subscritas e integralizadas pelo preço de emissão de R\$ 7,02. Tendo em vista a homologação parcial do aumento de capital, o capital social da Companhia passará a ser de R\$ 1.396.161 divididos em 60.416.860 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal. Em 26 de abril de 2023, a Companhia informou aos seus acionistas que o os bônus de subscrição atribuídos como vantagem adicional aos acionistas subscritores de novas ações, o bônus ficará disponível por 12 meses.

(ii) Assembleia Geral Ordinária

Em 28 de abril de 2023, foi realizada a Assembleia Geral Ordinária da Companhia, sendo as principais deliberações: (i) Aprovação das contas dos administradores, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022; (ii) Fixou o número de membros do Conselho de Administração da Companhia em 5 (iii) Eleger os membros do Conselho de Administração da Companhia; (iv) Fixou a remuneração global dos administradores da Companhia para o período de abril de 2023 à marco de 2024 em R\$23.000.

Gafisa S.A.
Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2022

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

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

i. Alienação de participação relevante, em 10 de abril de 2023 a companhia informou o mercado, que o seu acionista ESH Theta Fundo de Investimento Multimercado ("Esh") reduziu sua participação no capital da companhia para 14,81%.

ii. Alienação de participação relevante, em 27 de abril de 2023 a companhia informou o mercado, que o seu acionista Albali Fundo De Investimento Multimercado Crédito Privado ("Albali") aumentou sua participação no capital da companhia para 14,27%.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Gafisa S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o período de três meses findo naquela data incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais

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

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias consolidadas

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

Ênfase

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

Outros assuntos

Revisão dos valores correspondentes ao trimestre findo em 31 de março de 2022 e auditoria do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

As informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Gafisa S.A., contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, mencionadas no primeiro parágrafo, incluem informações contábeis correspondentes ao resultado, resultado abrangente, mutações do patrimônio líquido, fluxos de caixa e valor adicionado do trimestre findo em 31 de março de 2022, obtidas das informações trimestrais – ITR daquele trimestre, apresentadas para fins de comparação. A revisão das Informações Trimestrais - ITR do trimestre findo em 31 de março de 2022 foram por nós revisados e emitimos relatório de revisão com data de 16 de maio de 2022, sem modificação, contendo ênfase relacionada a práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na CVM. Os valores correspondentes relativos aos balanços patrimoniais, individuais e consolidados, em 31 de dezembro de 2022, foram por nós auditados, com emissão de relatório datado em 27 de março de 2023, sem modificação, contendo ênfase relacionada a práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na CVM.

Demonstrações do valor adicionado

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, relativas às demonstrações do valor adicionado (DVA), referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, apresentadas como informação suplementar para fins da IAS 34, foram submetidas a procedimento de revisão executados em conjunto com a revisão das Informações Trimestrais - ITR da Companhia. Para a formação da nossa conclusão, avaliamos se essas demonstrações estão reconciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de forma consistente com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 15 de maio de 2023.

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

D E C L A R A Ç Ã O

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

i) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes sobre as informações trimestrais do período findo em 31 de março de 2023; e

ii) reviram, discutiram e concordam com as informações trimestrais do período findo em 31 de março de 2023.

São Paulo, 15 de maio de 2023

GAFISA S.A.

A Diretoria

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

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes

D E C L A R A Ç Ã O

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

i) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes sobre as informações intermediárias do período findo em 31 de março de 2023; e

ii) reviram, discutiram e concordam com as informações trimestrais do período findo em 31 de março de 2023.

São Paulo, 15 de maio de 2023

GAFISA S.A.

A Diretoria