

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022

(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, 3º andar, Bloco 2, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo - Brasil e iniciou suas operações em 1997, tendo como objetivo social: (i) a promoção e administração de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, próprios ou de terceiros, nestes últimos como construtora ou mandatária; (ii) a alienação e aquisição de imóveis de qualquer natureza; (iii) a construção civil e prestação de serviços de engenharia civil; (iv) o desenvolvimento e implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros; e (v) a participação em outras sociedades, com os mesmos objetivos sociais da Companhia.

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

A Companhia possui ações negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (antiga BM&FBovespa), reportando suas informações à Comissão de Valores Mobiliários (CVM). A Companhia concluiu 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.

1.1 Coronavírus - COVID19

No exercício de 2022 a Companhia continua observando o cenário econômico em relação à pandemia do Coronavírus e já identificou uma recuperação dos impactos em suas operações. Com a flexibilização das restrições impostas pela pandemia, retomada do comércio e volta do funcionamento de stands, os efeitos sobre suas operações já são mínimos. A Administração monitora constantemente as suas projeções que não devem sofrer mudanças significativas em função do evento, mantendo assim as premissas utilizadas.

1.2 Aquisição Bait

Em 21 de março de 2022, a Companhia informou a celebração de proposta vinculante referente à aquisição da totalidade do capital da Bait, Inc. Neste contexto, em 27 de junho de 2022, foi realizado o protocolo frente o Conselho Administrativo de Defesa da Concorrência ("CADE"), uma das condições precedentes necessárias para a conclusão da operação.

Em 16 de setembro de 2022, a Companhia informou a conclusão da aquisição da Bait Incorporadora e seus ativos (Nota 9.3). Os projetos adquiridos estão em linha com a atual estratégia da Companhia de concentrar seus lançamentos futuros nos segmentos para públicos de alta e altíssima renda. A operação envolveu uma composição entre ativos imobiliários e um componente em espécie, sendo parte deste com determinados eventos futuros como condição necessária para o desembolso de mais recursos. A Bait, agora parte do grupo Gafisa, está à frente do desenvolvimento e implantação de empreendimentos de alta renda na cidade do Rio de Janeiro.

1.3 Negociação São José

Em 11 de maio de 2022, a Companhia informou a celebração de Memorando de Entendimentos preliminar visando a aquisição da Construtora São José. Ato contínuo, em 18 de maio de 2022, foi realizado o protocolo frente o CADE. Em 23 de agosto de 2022, a Companhia informou que encerrara as negociações com a Construtora São José, sem a formalização de quaisquer parcerias neste momento.

1.4 Venda Fasano

Em 26 de dezembro de 2022, a Companhia efetuou uma cisão de parte de seus investimentos na Gafisa Propriedades, onde foram negociados os investimentos através do fundo de investimento imobiliário que controlava a parte Hotel Fasano, essa negociação gerou um ganho para a Companhia de R\$24.808 (Nota 22). Essa operação afeta diretamente a alavancagem da companhia de forma positiva reduzindo o total de capital de terceiros na operação em R\$ 246.643.

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

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

Em 27 de março de 2023, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.1. Demonstrações financeiras consolidadas

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

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

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

2.1.1. Demonstrações financeiras consolidadas Continuação

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

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

2.1.2. Moeda funcional e de apresentação

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis

2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

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

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

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

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

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

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

Os fluxos de caixa derivam do orçamento para os próximos cinco anos e não incluem atividades de reorganização com as quais a Companhia ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como aos recebimentos de caixa futuro esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação.

O teste de perda por redução ao valor recuperável de ativos intangíveis de vida útil indefinida e ágio por expectativa de rentabilidade futura é efetuado anualmente e/ou quando as circunstâncias indicarem perda por desvalorização do valor contábil. As principais premissas utilizadas para determinar o valor recuperável das unidades geradoras de caixa são detalhadas na Nota 9.

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis -- Continuação

b) Transações com pagamentos baseados em ações

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

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

c) Provisão para demandas judiciais

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

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

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

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

d) Provisão para perdas esperadas em créditos

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

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

e) Provisão para garantia

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis -- Continuação

f) Custos orçados dos empreendimentos

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

g) Realização do imposto de renda diferido

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

h) Provisão de distratos

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

As demais provisões reconhecidas na Companhia estão descritas na Nota 2.2.22.

2.2.2. Reconhecimento de receitas e despesas

A Companhia aplicou o CPC 47 – Receitas de Contratos com Clientes a partir de 01 de janeiro de 2018, incluindo as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas entidades de incorporação. De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas "obrigações de performance contratuais". A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) A Companhia registra os efeitos contábeis dos contratos somente quando: (i) as partes aprovam o contrato; (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; (iii) o contrato possuir substância comercial; e (iv) for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito.

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

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.2. Reconhecimento de receitas e despesas -- Continuação

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

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque (Nota 2.2.7);
- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua, utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica "Contas a receber de incorporação e serviços prestados". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes";
- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "*pro rata temporis*";
- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

(ii) Prestação de serviços de construção

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

(iii) Operações de permuta

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

(iv) Administração de Obras

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.3. Instrumentos financeiros

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

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

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

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

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

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos ativos. A Companhia não adota a prática contábil de Hedge Accounting.

(ii) Ativos financeiros

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

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

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

Desreconhecimento (baixa)

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

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.3. Instrumentos financeiros -- Continuação

(ii) Ativos financeiros -- Continuação

Desreconhecimento (baixa)

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

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

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros:

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

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

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

(iii) Passivos financeiros

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

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

Empréstimos e financiamentos

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

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

Desreconhecimento (baixa)

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

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

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

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

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

2.2.5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados

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

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

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

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

2.2.6. Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs)

A Companhia e suas controladas realizam a cessão e/ou securitização de recebíveis, relativas aos créditos com alienação fiduciária de empreendimentos concluídos e em andamento. Essa securitização é realizada mediante a emissão de CCIs, que são cedidas às instituições financeiras. Quando não apresenta qualquer direito de regresso, essa cessão é registrada como conta redutora do saldo de contas a receber. Quando da existência de direitos de regresso contra a Companhia, o contas a receber cedido é mantido no balanço patrimonial e os recursos obtidos pela cessão são classificados na rubrica "Obrigações com cessões de créditos", até a liquidação das cédulas pelos. Nesta situação, o custo da operação é registrado na rubrica "despesas financeiras" na demonstração do resultado no exercício em que a operação é realizada.

2.2.7. Imóveis a comercializar

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras-- Continuação

31 de dezembro de 2022

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.7. Imóveis a comercializar -- Continuação

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

2.2.8. Despesas pagas antecipadamente

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

2.2.9. Terrenos destinados à venda

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

2.2.10. Investimentos em participações societárias

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

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

2.2.11. Imobilizado

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

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

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

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

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

2.2.12. Intangível

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

(ii) Os investimentos da Companhia nas controladas incluem ágio quando o custo de aquisição ultrapassa o valor de mercado dos ativos líquidos da controlada adquirida. O teste de perda por redução ao valor recuperável de ágio (*"impairment"*) é feito anualmente ou quando as circunstâncias indicarem perda por desvalorização do valor contábil.

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.13. Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes

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

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

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

(i) Imposto de renda e contribuição social correntes

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

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

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social é baseada no lucro estimado apurado à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas, respectivamente, sobre o qual se aplica as alíquotas nominais do respectivo imposto e Conforme facultado pela legislação, a incorporação de alguns empreendimentos estão submetidas ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações a ela vinculados, estão apartados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Adicionalmente, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo "Regime Especial de Tributação – RET", segundo o qual o imposto de renda e contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando PIS e COFINS sobre as receitas).

(ii) Imposto de renda e contribuição social diferidos

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

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

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

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.15. Outros passivos circulantes e não circulantes

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

2.2.16. Plano de opção de compra de ações

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

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

Em uma transação liquidada, para os títulos patrimoniais em que o plano é modificado, uma despesa mínima é reconhecida e corresponde às despesas como se os termos não tivessem sido alterados. Uma despesa adicional é reconhecida para qualquer modificação que aumenta o valor justo total das opções outorgadas, ou que de outra forma beneficia o funcionário, mensurada na data da modificação. Em caso de cancelamento de um plano de opção de compra de ações, este é tratado como se tivesse sido outorgado na data do cancelamento, e qualquer despesa não reconhecida do plano, é reconhecida imediatamente. Porém, se um novo plano substitui o plano cancelado, e é designado um plano substituto na data de outorga, o plano cancelado e o novo plano são tratados como se fossem uma modificação ao plano original, conforme mencionado anteriormente.

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

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

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

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

2.2.18. Outros benefícios a empregados

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

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

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.19. Ajuste a valor presente - De ativos e passivos

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

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

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

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

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

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

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

2.2.21. Custos de empréstimos

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

2.2.22. Provisões

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

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

2.2.23. Impostos sobre vendas

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

2.2.24. Ações em Tesouraria

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.25. Juros sobre o capital próprio e dividendos

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

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

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

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

2.2.27. Ativo não circulante mantido para venda

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

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

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

2.2.28. Combinação de negócios

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

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

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia realizou a aquisição da totalidade da participação do capital da Bait Inc. no Rio de Janeiro (Nota 9.3).

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis -- Continuação

2.2.29. Propriedade para investimento

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

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

2.2.30. Sociedade em contas de participação – “SCP”

Para viabilização dos projetos imobiliários, a Companhia firmou acordos com parceiros empreendedores em alguns negócios, os quais são denominados como sócios participantes, de acordo com o Art. 991 do Código Civil. As obrigações com os parceiros são constituídas pelos valores aportados pelos mesmos nos respectivos empreendimentos, sendo registrado no grupo outros compromissos com terceiros (Nota Explicativa nº15). As obrigações serão liquidadas na medida em que ocorrer a distribuição de lucros nos empreendimentos imobiliários. Nesses acordos a Companhia figura como o sócio ostensivo, sendo o responsável legalmente pelos riscos e obrigações do empreendimento imobiliário conforme previsto na Lei, logo todos os ativos e passivos relacionados a estes acordos são apresentados integralmente nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

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

3.1 Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e adotadas a partir de 2022

A partir de 1º de janeiro de 2022, a Companhia e sua Controladas avaliaram e adotaram as normas abaixo para o exercício, entretanto, não houve impacto relevante nas demonstrações contábeis e individuais e consolidadas:

- (i) Imobilizado: Receitas antes do uso pretendido (alterações ao CPC 27/IAS 16)
- (ii) Contratos onerosos – custos para cumprir um contrato (alterações ao CPC 25/IAS 37).

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

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2023. A Companhia não adotou essas normas na preparação destas Demonstrações Financeiras. As seguintes normas alteradas e interpretações não deverão ter um impacto significativo nas Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas da Companhia:

- (iv) Referência à Estrutura Conceitual (alterações ao CPC 15 / IFRS 3).
- (v) Classificação do Passivo em Circulante e Não Circulante (alterações ao CPC 26/IAS 1).
- (vi) IFRS 17 Contratos de Seguros.
- (vii) IAS 12 Tributos sobre o Lucro - Imposto Diferido Relacionado a Ativos e Passivos Resultantes de uma Única Transação (alteração CPC 32).
- (viii) IAS 8 (CPC 23) Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro.

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais

31 de dezembro de 2022

(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	
	2022	2021	2022	2021
Caixa e bancos (a)	-	576	23.005	35.424
Total caixa e equivalentes a caixa (Nota 19.i.d, 19.ii.a e 19.iii)	-	576	23.005	35.424

(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	
	2022	2021	2022	2021
Fundos de renda fixa (a)	138.197	254.779	173.838	277.868
Títulos do governo (LFT/LTN) (a)	30.377	-	30.377	-
Fundo de investimento imobiliário (a)	9.558	29.291	9.558	29.292
Certificado de depósitos bancários (b)	635	14.455	71.004	110.252
Aplicações financeiras restritas (c)	-	3.167	152.693	159.949
Subtotal títulos e valores mobiliários circulante	178.767	301.692	437.470	577.361
Fundos de investimento não circulante (d)	-	-	71.655	400.893
Total títulos e valores mobiliários (Nota 19.i.d, 19.ii.a e 19	178.767	301.692	509.125	978.254

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

(b) Em 31 de dezembro de 2022 os Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) incluem juros auferidos variando de 75% a 105% (95,5% a 115,5% em 31 de dezembro de 2021) do Certificado de Depósito Interbancário.

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

(d) No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia manteve os ativos por meio de fundos de investimentos:

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

ii. Shopping Fashion Mall e Jardim Guadalupe Shopping, efetuada por um fundo de participações.

iii. O fundo de investimento Akita, responsável pela administração dos ativos do empreendimento Cidade Matarazzo, teve a conclusão da sua transformação em sociedade anônima no trimestre findo em 30 de junho de 2022.

A Companhia, através da sua controlada Gafisa Propriedades, efetuou a marcação a valor justo por meio de resultado, em linha com o CPC 38 – Instrumentos Financeiros, da rubrica aplicada em fundos de investimento e o montante total mensurado de valorização das cotas dos fundos foi de R\$45.933 (Nota 23). Dentro do exercício a companhia efetuou uma venda do seu investimento no Hotel Fasano, gerando um ganho R\$24.382, essa movimentação reduziu o saldo em R\$271.016

5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Clientes de incorporação e venda de imóveis (a)	201.570	342.942	777.689	599.459
(-) Provisão para perdas esperadas em créditos	(15.357)	(7.101)	(8.875)	(9.447)
(-) Provisão para distratos	(21.459)	(40.679)	(52.138)	(67.648)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(15.139)	(7.219)
Clientes de serviços e construção e outros (b)	194.481	133.124	46.343	26.586
Total contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 19.i.d e 19.ii.a)	359.235	428.286	747.880	541.731
Circulante	301.767	358.081	679.546	425.508
Não circulante	57.468	70.205	68.334	116.223

(a) Da variação apresentada, o montante de R\$211.373 refere-se a consolidação dos saldos do grupo Bait Inc. incorporados durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022. (Nota 9.3)

(b) Sobre o total apresentado na rubrica, R\$148.138 refere-se a operação entre empresas coligadas do grupo.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

31 de dezembro de 2022

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

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

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

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Vencidas: (a)				
Até 90 dias	6.356	5.061	30.753	12.493
De 91 a 180 dias	5.519	5.939	19.936	6.460
Acima de 180 dias	229.773	113.609	92.740	163.077
	241.648	124.609	143.429	182.030
A vencer:				
2022	-	279.449	-	322.089
2023	107.599	16.264	622.069	45.198
2024	12.642	15.074	22.492	33.279
2025	11.784	13.147	13.239	15.842
2026 em diante	22.378	27.523	22.803	27.607
	154.403	351.457	680.603	444.015
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(15.139)	(7.219)
(-) Provisão para perdas esperadas e incorridas em créditos e distratos	(36.816)	(47.780)	(61.013)	(77.095)
	359.235	428.286	747.880	541.731

(a) O montante de vencidos até 90 dias deve-se principalmente a relação de empreendimentos entregues e/ou próximos a data de entrega, devido ao tempo necessário para o processamento do fluxo de repasse das unidades junto aos bancos e cartórios, representando assim apenas uma variação temporal.

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

As parcelas recebidas de clientes, superiores ao montante de receita reconhecida totalizaram, em 31 de dezembro de 2021, R\$114 (R\$160 em 2021) na controladora e R\$57.154 (R\$57.356 em 2021) no consolidado e estão classificadas na rubrica "Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes" (Nota 16 – "Incorporação e serviços").

O saldo de contas a receber de unidades concluídas, financiado pela Companhia, é atualizado monetariamente pela variação do IGP-M, acrescido de juros de 12% ao ano, sendo essa receita apropriada ao resultado, na rubrica "Receita de incorporação e venda de imóveis, permuta e prestação de serviços". Os saldos das provisões para perdas esperadas em créditos são considerados suficientes pela Administração da Companhia para fazer face à estimativa com perdas futuras na realização do saldo de contas a receber. Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a movimentação nas provisões para perdas esperadas em créditos e distratos está sumarizada a seguir:

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

O valor total do ajuste a valor presente reconhecido nas receitas de incorporação imobiliária do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$0 (R\$329 em 2021), na controladora, e R\$7.920 (R\$181 em 2021) no consolidado.

As contas a receber de imóveis não concluídos foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto apurada segundo critérios descritos na Nota 2.2.2. A taxa de desconto praticada pela Companhia e suas controladas foi de 13,3% para o exercício de 2021 (3,76% em 2021), líquida do INCC.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

31 de dezembro de 2022

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

6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Terrenos	266.499	279.040	1.345.742	1.221.023
(-) Provisão para perda na realização de terrenos	(9)	(68.101)	(9)	(68.101)
(-) Ajuste a valor presente	(1.818)	(557)	(9.927)	(1.118)
Imóveis em construção (Nota 29)	45.009	64.548	1.114.192	818.068
Unidades concluídas (a)	55.882	117.439	444.123	193.556
(-) Provisão para perda na realização de imóveis em construção e unidades concluídas	(8.966)	(7.525)	(35.736)	(10.774)
Provisão para distratos	21.054	33.238	58.729	58.166
Total imóveis a comercializar	377.651	418.410	2.917.114	2.210.850
Circulante	342.514	365.848	2.539.009	1.679.739
Não circulante	35.137	52.562	378.105	531.111

(a) Aumento na rubrica refere-se a transformação do Fundo Akita em Akita S/A, com a consolidação de suas demonstrações contábeis. (Nota 4.2 (e) iii.)

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a movimentação da provisão para perda na realização está sumarizada a seguir:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2020	(120.033)	(120.438)
Adições	(1.482)	(4.459)
Baixas	14.465	14.598
Reversão	31.424	31.424
Saldo em 31 de dezembro de 2021	(75.626)	(78.875)
Adições	(2.762)	(49.849)
Baixas (a)	31.424	31.424
Reversão (b)	37.989	61.555
Saldo em 31 de dezembro de 2022	(8.975)	(35.745)

(a) O montante de baixas refere-se a reclassificação de um landbank para terrenos destinados à venda.

(b) Valor referente à reversão de *impairment* de terreno em função de revisão do projeto e de sua viabilidade.

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

Conforme mencionado na Nota 12, o saldo de encargos financeiros capitalizados em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$89.268 (R\$120.629 em 2021) na controladora, e R\$ 277.236 (R\$119.618 em 2021) no consolidado.

7. Demais ativos

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Adiantamentos a fornecedores (a)	28.449	22.862	69.674	38.308
Adiantamentos para futuras aquisições (b)	-	-	23.742	-
Valor a receber operação Fasano (c) (Nota 19.d)	65.241	-	65.241	-
Impostos a recuperar (IRRF, PIS, COFINS, entre outros)	12.758	9.635	16.405	11.813
Depósitos judiciais (Nota 15.a)	71.453	97.579	76.216	107.343
Valor sentença arbitral (d)	5.777	5.777	66.391	66.391
Outros ativos (e)	9.665	1.682	33.680	29.257
Total demais ativos	193.343	137.535	351.349	253.112
Circulante	121.892	43.200	251.378	150.865
Não circulante	71.451	94.335	99.971	102.247

(a) A variação no exercício refere-se aos pagamentos realizados a fornecedores devido evolução das obras.

(b) Adiantamento referente a aquisição de terreno consolidados junto a aquisição da Bait inc.

(c) O montante refere-se ao valor à receber sobre a operação de venda da Operação Fasano.

(d) 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 2022.

(e) Outros ativos referente a diversos valores pulverizados.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

31 de dezembro de 2022

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

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 2020	12.486	(8.777)	3.709	15.792	(8.778)	7.014
Reversões/ baixas	-	-	-	31	-	31
Saldo em 31 de Dezembro de 2021	12.486	(8.777)	3.709	15.823	(8.778)	7.045
Adições	-	-	-	7	-	7
Saldo em 31 de dezembro de 2022	12.486	(8.777)	3.709	15.830	(8.778)	7.052

A venda dos ativos mantidos para venda é considerada altamente provável, a Companhia possui negociações em andamento esses ativos. Adicionalmente, a Administração vem envidando os esforços necessários no sentido de obter sucesso na alienação desses ativos por valores não inferiores aos registrados. Mudanças em condições econômicas ou nas transações atualmente em discussão podem resultar no reconhecimento de perdas adicionais às já reconhecidas.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação
31 de dezembro de 2022
(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

Controladas	Controladora								Consolidado							
	Participação no capital social - %		Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido e adto. para futuro		Lucro (prejuízo) do exercício		Investimentos		Resultado de equivalência		Investimentos		Resultado de equivalência	
	2022	2021	2022	2022	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Gafisa Propriedades S.A	-	100%	100%	1.139.093	589.523	549.570	529.736	(6.016)	113.389	549.570	529.736	(6.016)	113.389	-	-	-
J040 - Empreendim Imob. Ltda.	-	100%	100%	434.596	165.364	269.232	1	51	-	269.232	1	51	-	-	-	-
Gafisa Rio	-	100%	100%	1.097.353	833.403	263.950	91.397	9.664	3.135	266.263	91.397	13.724	3.329	-	-	-
Gdu Loteamentos Ltda.	-	100%	100%	71.240	1.610	69.630	70.389	(759)	27.185	69.630	70.389	(759)	27.185	-	-	-
Gafisa Spe-104 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	85.787	20.844	64.944	67.507	205	725	64.944	67.507	205	725	-	-	-
Novum Directiones - Invest	-	100%	100%	368.557	305.880	62.677	88.032	(33.097)	10.758	62.677	88.032	(33.097)	10.758	-	-	-
J020 Nuove Direzioni Spe	-	100%	100%	121.461	59.554	61.907	42.161	7.761	4.877	61.907	42.161	7.761	4.877	-	-	-
Delfim Moreira Spe - Empreendimento Imobiliario Ltda	-	100%	100%	135.161	79.542	55.620	48.107	7.513	6.793	55.620	48.107	7.513	6.793	-	-	-
Upcon Spe 29 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	53.805	1	53.805	53.805	-	-	53.805	53.805	-	-	-	-	-
Gafisa Spe-81 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	48.956	495	48.461	48.764	(303)	675	48.461	48.764	(303)	675	-	-	-
Upcon Spe 28 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	44.092	46	44.046	44.047	(1)	-	44.046	44.047	(1)	-	-	-	-
Upcon Spe 33 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	116.618	73.853	42.765	44.869	(2.103)	(23)	42.765	44.869	(2.103)	(23)	-	-	-
Upcon Spe 34 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	149.802	107.879	41.923	26.479	(5.277)	(1.189)	41.923	26.479	(5.277)	(1.189)	-	-	-
Hugarias Empr. Imob. Ltda	-	100%	100%	102.105	68.872	33.233	17.636	(2.947)	(432)	33.233	17.636	(2.947)	(432)	-	-	-
Gafisa Spe- 132 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	39.605	9.115	30.490	30.224	1	(130)	30.490	30.224	1	(130)	-	-	-
Plewades Empre Imob Ltda	-	100%	100%	64.701	37.295	27.406	31.091	(3.684)	145	27.406	31.091	(3.684)	145	-	-	-
Gafisa Spe-137 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	25.806	157	25.650	25.607	(1)	(1)	25.650	25.607	(1)	(1)	-	-	-
Aurigal Empreendime Imobi	-	100%	100%	59.157	35.416	23.741	9	(42)	9	23.741	9	(61)	9	-	-	-
Upcon Spe 37 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	53.035	31.168	21.867	10.863	(6.323)	(1.205)	21.867	10.863	(6.323)	(1.205)	-	-	-
Gafisa Spe-89 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	20.933	979	19.954	19.979	(26)	(1.033)	19.954	19.979	(26)	(1.033)	-	-	-
Gafisa Spe-111 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	18.022	1.831	16.191	16.252	(61)	582	16.191	16.252	(61)	582	-	-	-
Upcon Spe 36 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	73.139	58.470	14.669	16.697	(5.833)	1.372	14.669	16.697	(5.833)	1.372	-	-	-
J070 - Nunkis Empreend.	-	100%	100%	47.090	33.544	13.546	-	(319)	-	13.546	-	(319)	-	-	-	-
Gafisa Spe 33 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	18.803	5.238	13.565	13.526	39	90	13.565	13.526	39	90	-	-	-
Crucisux Empreendimentos	-	100%	100%	60.650	47.573	13.078	-	(511)	-	13.078	-	(511)	-	-	-	-
Atrixax Empreendimentos Imob.	-	100%	100%	72.732	60.473	12.259	80	60	80	12.259	80	60	80	-	-	-
Upcon Spe 32 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	56.699	46.879	9.819	93	71	-	9.819	93	(7)	-	-	-	-
Gafisa Spe 80 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	11.924	3.377	8.546	7.041	1.975	624	8.546	7.041	1.975	624	-	-	-
Upcon Spe 7 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	29.110	20.563	8.548	9.837	(1.289)	(1.201)	8.548	9.837	(1.289)	(2.124)	-	-	-
Gafisa Spe-134 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	10.599	2.003	8.597	8.312	285	794	8.597	8.312	285	794	-	-	-
Maraville Gafsa Spe Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	8.184	903	7.281	7.160	121	701	7.281	7.160	121	701	-	-	-
Gafisa Spe 78 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	100%	100%	9.851	2.521	7.330	7.395	(65)	1.387	7.330	7.395	(65)	1.387	-	-	-
Upcon Spe 13 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	100%	100%	7.841	648	7.193	6.803	390	-	7.193	6.803	390	-	-	-	-
Pamplona Spe Empreendimentos	-	100%	100%	23.748	17.920	5.828	3.737	2.091	(1.738)	5.828	3.737	2.091	(1.738)	-	-	-
Ajuste Ocpc01 - Juros Capitalizados (d)	(a)	-	-	-	-	-	-	-	-	99.902	45.184	54.718	28.703	-	-	-
Outros (*)	-	-	-	589.283	524.659	64.619	63.901	(8.210)	2.322	62.673	64.119	(8.077)	3.763	-	-	-
Subtotal Controladas			5.269.538	3.247.598	2.021.940	1.451.537	(46.640)	168.691	2.122.209	1.496.939	12.174	198.106	-	-	-	-
Controladas em Conjunto			2022	2022	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Gafisa E Ivo Rizzo SPE-47 Emp. Imob. Ltda.	-	80%	80%	98.946	1.739	97.207	90.256	4.114	50.881	77.766	72.205	3.291	40.705	77.766	72.205	3.291
Varandas Grand Park Emp. Imob. Spe Ltda.	-	50%	50%	42.812	3.388	39.424	38.782	642	9.723	19.712	19.391	321	4.861	19.712	19.391	321
Sitio Jatiuca Emp. Imob. SPE Ltda.	-	50%	50%	37.924	4.034	33.890	33.744	146	1.399	16.945	16.872	73	700	16.945	16.872	73
Parque Arvores Empr. Imob. Ltda.	-	50%	50%	29.607	2.729	26.877	26.086	791	175	13.439	13.043	395	88	13.439	13.043	395
FIT 13 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(b)	50%	50%	22.255	1.260	20.995	20.614	346	745	10.497	10.322	175	460	10.497	10.322	175
Gafisa SPE-116 Emp. Imob. Ltda.	-	50%	50%	20.410	903	19.507	21.177	(1.671)	314	9.753	10.589	(835)	157	9.753	10.589	(835)
Atins Emp. Imob.s Ltda.	-	50%	50%	17.404	968	16.436	16.347	89	(946)	8.218	8.174	44	(473)	8.218	8.174	44
Performance Gafisa General Severiano Ltda	-	50%	50%	11.731	77	11.654	11.673	(19)	-	5.827	5.836	(9)	-	5.827	5.836	(9)
Outros	-	-	-	58.426	14.471	43.956	42.363	35.356	3.493	23.684	21.907	36.982	1.690	61.736	33.113	(3.570)
Subtotal Controladas em Conjunto			339.515	29.569	309.946	301.042	39.794	65.784	185.841	178.339	40.437	48.188	223.893	189.545	(115)	48.575

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação
31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9.1 Investimentos em participações societárias -- Continuação

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

(f) 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\$174 no resultado de equivalência patrimonial do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 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) Durante o exercício de 2022, a Companhia adquiriu participação societária de 100% do capital social das holdings Idea Part. LTDA e Nivi Part. LTDA detentoras de 100% do capital do grupo Bait Inc pelo valor de R\$178.000, inicialmente a operação gerou um ágio de R\$160.588, sendo registrado na rubrica de investimento. A Companhia encenou um laudo de PPA através de uma empresa especializada, alocando parte do ágio no montante de R\$55.667 para a linha de estoques, um montante de R\$20.974 para a linha de intangível e R\$5.115 em contas a receber da companhia adquirida.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro 2022

(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	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Caixas e Equivalente de Caixa	349.776	228.321	11.229	6.938	497	807
Ativo Circulante	4.100.392	2.060.294	155.380	162.369	2.549	2.734
Ativo Não Circulante	1.169.146	1.437.541	184.135	173.492	2.466	2.649
Passivo Circulante	2.237.954	923.402	21.334	26.011	747	405
Passivo Não Circulante	1.009.644	1.122.883	8.235	8.808	282	72
Receita Líquida	709.201	371.683	3.401	39.309	24	478
Custos operacionais	(579.966)	(273.362)	(145)	(21.582)	(98)	17
Depreciação e Amortização	(945)	(6)	-	-	-	-
Resultado Financeiro	(58.207)	(7.191)	(2.851)	(500)	(1)	(1)
Resultado de IR e Contribuição Social	2.361	(70.265)	(148)	(933)	3	28
Resultado Operação Continuada	(46.640)	168.691	39.794	65.784	(979)	(828)

(iii) Movimentação dos investimentos

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de Dezembro de 2021	1.844.866	272.009
Equivalência patrimonial	52.155	(569)
Integralização (redução) capital	666.616	-
Ágio Investimentos BAIT	-	4.286
Transferência de investimento com passivo a descoberto	-	-
Dividendos a receber	(3.737)	(500)
Baixa de ágio fundamentado por mais valia de estoque (Nota 9.i (d))	-	8.877
Transferência de Investimento (SPES Gafisa RIO)	(79.013)	-
Reclassificação do Ágio Rentabilidade Futura	(42.031)	-
Outros Investimentos	(3.706)	21.801
Saldo em 31 de Dezembro de 2022	2.435.150	305.904

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a movimentação está sumarizada a seguir:

No exercício de 2022 a Companhia realizou a aquisição da Bait Inc, conforme detalhado abaixo, para a qual a foi realizada uma análise interna para a alocação preliminar do ágio gerado na operação, conforme CPC 15 (R1) – Combinação de Negócios:

(i) - Bait Incorporadora Ltda.

Em 15 de setembro de 2022, a Companhia concluiu a aquisição da totalidade da participação da Idea Participações Ltda, Nivi Participações Ltda e Roark 154 Empreendimentos e Participações Ltda, sociedades estas que em conjunto controlam as demais sociedades Bait Inc. O valor total da operação foi de R\$178.096 sendo R\$87.325 negociados em dinheiro e R\$90.770 mediante dação em pagamento de imóveis. A referida transação gerou um ágio no montante de R\$160.588.

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

Ativo Circulante	233.981
Estoques	335.231
Ativo Não Circulante	4.166
Passivo Circulante	(100.289)
Passivo não Circulante	(383.851)
Patrimônio Líquido	(17.712)
Total dos ativos identificáveis, líquido	71.526

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

Contraprestação transferida	178.300
Patrimônio Líquido Adquirido	(17.712)
Ágio no momento da aquisição	160.588
Alocação do Ágio Líquido	71.526
Alocação do Ágio para Estoque	55.667
Alocação do Ágio para Contas a Receber	(5.115)
Alocação do Ágio para Intangíveis	20.974

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras --Continuação

31 de dezembro de 2022

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

10. Imobilizado

Descrição	Controladora				Consolidado					
	2021	Adições	Baixas	2022	2021	Adições	Baixas	Itens 100% depreciados	Adição Bait	2022
Custo										
Hardware	1.032	46	(84)	994	1.194	303	(127)	-	-	1.370
Benfeitorias em imóveis de terceiros	3.444	3.156	-	6.600	6.636	5.353	-	(46)	-	11.943
Móveis e utensílios	167	263	-	430	390	293	-	(8)	241	916
Máquinas e equipamentos	30	-	(26)	4	52	9	1	(26)	498	534
Direito de uso de ativo	7.917	-	-	7.917	12.242	180	-	-	-	12.422
Estande de vendas	2.586	-	(1.890)	696	45.845	25.117	(19.789)	(5.154)	-	46.019
	15.176	3.465	(2.000)	16.641	66.359	31.255	(19.915)	(5.234)	739	73.204
Depreciação acumulada										
Hardware	(187)	(601)	84	(704)	(323)	(691)	127	-	-	(887)
Benfeitorias em imóveis de terceiros	(159)	(2.185)	-	(2.344)	(761)	(3.791)	-	46	-	(4.506)
Móveis e utensílios	(131)	(23)	-	(154)	(302)	(25)	-	8	(47)	(366)
Máquinas e equipamentos	(27)	(2)	26	(3)	(35)	(8)	-	26	(136)	(153)
Direito de uso de ativo	(3.006)	(1.406)	-	(4.412)	(4.290)	(2.451)	-	-	-	(6.741)
Estande de vendas	(642)	-	-	(642)	(16.615)	(32.315)	10.403	5.154	-	(33.373)
	(4.152)	(4.217)	110	(8.259)	(22.326)	(39.281)	10.530	5.234	(183)	(46.026)
Total imobilizado	11.024	(752)	(1.890)	8.382	44.033	(8.026)	(9.385)	-	556	27.178

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

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não havia indicadores de impairment sobre o imobilizado.

11. Intangível

	Controladora				
	2021	Adições	Baixas	Amortizações	2022
Software – Custo	10.212	2.122	(3.380)	-	8.954
Software – Depreciação	(4.738)	-	3.366	(1.255)	(2.627)
Outros	1.004	353	-	(1.252)	105
Total intangível	6.478	2.475	(14)	(2.507)	6.432

	Consolidado					
	2021	Adições	Baixas	Amortizações	Adição Bait	2022
Software – Custo	10.948	3.842	(3.382)	-	12	11.420
Software – Depreciação	(5.411)	-	3.367	(1.484)	(3)	(3.531)
Licenças alocação ágio (a)	161.271	-	-	-	-	161.271
Marcas (b)	-	20.973	-	-	-	20.973
Outros	1.006	354	-	(1.252)	(1)	107
Total intangível	167.814	25.169	(15)	(2.736)	8	190.240

(a) A rubrica refere-se a licenças para construção do empreendimento Perú. A Companhia realiza tempestivamente o acompanhamento e o teste de recuperabilidade sobre essa licença.

(b) O saldo apresentado refere-se a alocação preliminar do ágio referente a aquisição da Bait Inc. (Nota 9.3)

Outros intangíveis referem-se aos gastos com aquisição e implantação de sistemas de informação e licenças para utilização de software, amortizado no prazo médio de cinco anos (20% ao ano).

Em 31 de dezembro de 2022, o teste de recuperação dos ativos intangíveis da Companhia resultou na necessidade de reconhecimento de provisão para perda na realização ("impairment") no montante de R\$0 (R\$83 em 2021), referente aos softwares da Companhia.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2022

(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	
			2022	2021	2022	2021
Sistema Financeiro de Habitação - SFH / SFI (i)	Maio/19 a Junho/25	TR + 7,00% a 18,54% / CDI 18,20% a 19,52%	360.749	313.312	366.487	334.063
Cédula de Crédito Bancário - CCB (ii)	Jan/23 a Ago/27	143% CDI / CDI +4% a 28,06% / IPCA + 7,85% a 19,06% / Pré 11,35%	117.379	24.926	1.011.878	476.943
Outras operações			26.605	33.427	33.155	64.111
Total de empréstimos e financiamentos (Nota 19.i.d, 19.ii.a e 19.iii)			504.733	371.665	1.411.520	875.117
Circulante			429.764	293.142	522.562	384.134
Não circulante			74.969	78.523	888.958	490.983

- (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 Dezembro de 2022, a Companhia efetuou pagamentos no montante total do exercício 2022 no valor de R\$136.060, sendo R\$99.268 referente ao principal, e R\$36.791 referente à remuneração devida. Também durante o período a Companhia realizou a contratação de CCB's no montante de R\$355.693 com vencimento entre janeiro de 2023 e agosto de 2027.

Índices

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

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
2022	-	293.142	-	384.134
2023	429.764	7.800	522.562	47.800
2024	15.763	7.800	162.319	74.506
2025	40.931	62.923	649.921	368.677
2026 em Diante	18.275	-	76.718	-
	504.733	371.665	1.411.520	875.117

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

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

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:

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

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

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

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Total dos encargos financeiros no exercício	105.854	58.000	284.332	80.649
Encargos financeiros capitalizados (Nota 29.i)	(11.815)	(10.619)	(209.877)	(37.045)
Subtotal (Nota 23)	94.039	47.381	74.455	43.604
Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar":				
Saldo inicial no exercício	120.628	146.583	206.638	173.228
Encargos financeiros capitalizados	11.815	10.619	209.877	37.045
Encargos financeiros referente terreno distratado	-	(360)	-	(360)
Encargos apropriados ao resultado (Nota 22)	(43.175)	(20.816)	(149.231)	(41.863)
Saldo Adquirido Bait Inc.	-	-	9.952	-
Saldo final	89.268	120.628	277.236	206.638

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

13. Debêntures

Programa / emissões	Principal R\$	Remuneração anual	Vencimento final	Controladora		Consolidado	
				2022	2021	2022	2021
Decima emissão (i)	11.000	IPCA + 7,8%	dezembro-23	10.266	21.963	10.266	21.963
RB Capital (ii)	100.000	100% CDI	setembro-24	-	-	100.816	187.861
Debênture 229ª e 230ª(iii)	172.158	CDI + 6,00%	agosto-28	-	-	-	172.789
Decima Sétima emissão (a)	245.515	100% DI	dezembro-24	263.246	242.757	263.246	242.757
Décima Oitava emissão (iv)	42.729	CDI + 4,5%	novembro-27	34.514	64.409	34.514	64.409
Debênture 365ª e 391ª (v) (b)	91.171	CDI + 6,50%	março-23	-	-	82.955	-
Debênture 440ª (vi) (b)	55.236	IPCA + 6,50%	agosto-31	-	-	64.983	-
Debênture 39ª (vii)	20.345	CDI + 6,50%	setembro-23	-	-	21.837	-
Total debêntures (Nota 19.i.d, 19.ii.a, 19.iii e 29.ii)				308.026	329.129	578.617	689.779
Circulante				14.528	12.783	220.532	20.291
Não circulante				293.498	316.346	358.085	669.488

(a) Em dezembro de 2021 a Companhia emitiu a 17ª emissão de debêntures, conversíveis em ações ordinárias, em duas séries, O valor de conversão de tais debêntures foi fixado no momento de sua emissão e - considerando o grupamento - é equivalente, em valores atuais, à cotação de R\$19,04, ainda a serem computados juros e correção monetária, a emissão é de espécie quirográfica no montante total de R\$245.523 com vencimento em 14 de dezembro de 2024. O objeto dessa transação é o pagamento as quotas das sociedades que detêm os empreendimentos localizados em Cabo Frio e em Campo Grande, na cidade do Rio de Janeiro. Em 31 de dezembro de 2022, o impacto da mensuração do valor justo da operação é de R\$123.491 (R\$4.328 em 31 de dezembro de 2021) (Nota 19 (i)(d)). Sobre o valor nominal da emissão incidirá juros remuneratórios correspondente a 100% da variação acumulada da taxa DI.

(b) Aumento na rubrica refere-se a transformação do Fundo Akita em Akita S/A, com a consolidação de suas demonstrações contábeis.

13. Debêntures--Continuação

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia efetuou os seguintes pagamentos:

	Valor Nominal	Remuneração Devida	Total da Amortização
(i)	13.034	1.009	14.043
(ii)	90.000	22.672	112.672
(iii)	183.033	8.492	191.525
(iv)	49.418	8.839	58.257
(v)	19.520	7.211	26.731
(vi)	1.075	1.248	2.323
	356.080	49.471	405.551

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
2022	-	12.783	-	20.291
2023	14.528	9.281	220.532	9.280
2024	264.738	247.085	266.785	435.228
2025	2.876	64.308	4.607	229.308
2026 em diante	25.884	-	86.693	-
	308.026	333.457	578.617	694.107

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

	2022	2021
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⁾ .	5,81 vezes	13,02 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.	41,68%	13,12%

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

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

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

14. Outras obrigações

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Aquisição de participações (a)	-	-	84.627	-
Obrigações por administração de obra (b)	-	-	10.314	-
Obrigações com Investidores (c)	-	-	392.533	205.828
Provisões multa sobre atraso de obras	3.144	3.056	6.376	9.572
Distratos a pagar e Provisão de Distratos	43.547	51.002	76.620	82.409
Provisão para garantia	19.041	29.685	32.518	31.169
PIS e COFINS de longo prazo (diferidos e a recolher)	13.560	11.663	21.268	13.999
Provisão para passivo a descoberto (Nota 9 (f))	76.992	38.227	39.360	23.293
Fornecedores de longo prazo (Nota 19.i (d))	9.549	202	10.937	1.011
Remuneração com base em ações - Phantom Shares (Nota 17.3)	-	177	-	177
Outros passivos (d)	9.599	(1.964)	2.377	(163)
Total outras obrigações	175.432	132.048	676.930	367.295
Circulante	152.564	118.670	496.324	344.030
Não circulante	22.868	13.378	180.606	23.265

(a) Rubrica referente a valores a 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. Também foram incorporados ao saldo R\$ 44.804 referente a consolidação dos saldos da Bait Inc.

(d) Outros passivos referentes a diversos valores pulverizados.

15. Provisões para demandas judiciais e compromissos

A Companhia e suas controladas são parte em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões tributárias, trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e, quanto às ações trabalhistas, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as pendências em curso. A Companhia não espera reembolsos em conexão com o resultado desses processos.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, as movimentações na provisão estão sumarizadas a seguir:

Controladora	Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Total
Saldo em 31 de Dezembro de 2020	228.488	1.075	19.076	248.639
Complemento de provisão (Nota 23)	61.980	-	-	61.980
Pagamentos e reversões de provisão não utilizada	(53.543)	(38)	(12.221)	(65.802)
Saldo em 31 de Dezembro de 2021	236.925	1.037	6.855	244.817
Complemento de provisão (Nota 22)	39.387	-	-	39.387
Pagamentos e reversões de provisão não utilizada	(46.336)	(1.020)	(3.048)	(50.404)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	229.976	17	3.807	233.800
Circulante	98.019	15	131	98.165
Não circulante	131.957	2	3.676	135.635

Consolidado	Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Total
Saldo em 31 de Dezembro de 2020	229.676	1.731	19.076	250.483
Complemento de provisão (Nota 23)	60.474	-	-	60.474
Pagamentos e reversões de provisão não utilizada	(52.461)	(694)	(12.221)	(65.376)
Saldo em 31 de Dezembro de 2021	237.689	1.037	6.855	245.581
Complemento de provisão (Nota 22)	39.878	-	2.983	42.861
Pagamentos e reversões de provisão não utilizada	(46.310)	(1.020)	(6.030)	(53.360)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	231.257	17	3.808	235.082
Circulante	98.023	15	131	98.169
Não circulante	133.234	2	3.677	136.913

(a) Processos cíveis, tributários e trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia e suas controladas mantinham depositado em juízo o montante de R\$ 71.453 (R\$97.579 em 2021) na controladora, e R\$76.216 (R\$107.343 em 2021) no consolidado (Nota 7).

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Processos cíveis (a)	28.119	49.419	32.722	56.887
Processos tributários	38.065	39.186	38.135	41.202
Processos trabalhistas	5.269	8.974	5.359	9.254
Total (Nota 7)	71.453	97.579	76.216	107.343

(a) A redução do valor decorre basicamente de levantamento realizado em processo de natureza cível, que envolvia depósito judicial de aproximadamente 12MM.

- (i) Em 31 de dezembro de 2022 há provisionado o montante de R\$17.707 referentes a demandas judiciais de processos cíveis, nos quais a Companhia foi incluída no polo passivo para responder patrimonialmente por cobranças de dívidas judiciais e extrajudiciais em que a devedora original é uma antiga acionista da Companhia, a Cimob Companhia Imobiliária ("Cimob"), ou envolvem outras sociedades do mesmo grupo econômico da Cimob. Nestas ações, o demandante alega que a Companhia deveria responder por dívidas da Cimob, por entender que estariam presentes os requisitos para desconsideração inversa da personalidade jurídica da Cimob para atingir a Companhia (sucessão empresarial, confusão patrimonial e/ou formação de um mesmo grupo econômico envolvendo a Companhia e o Grupo Cimob).

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

15. Provisões para demandas judiciais e compromissos -- Continuação**(ii) Risco ambiental**

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

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

(iii) A Companhia solicitou instauração de Procedimento Arbitral perante o Centro de Mediação e Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, em 31 de julho de 2018, em face de Yogo Participações e Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Yogo");

Polo Real Estate Fundo de Investimentos e Participações e a Polo Capital Real Estate Gestão de Recursos Ltda. como as acionistas da Yogo; e Comasa – Construtora Almeida de Martins Ltda., em face do inadimplemento de obrigações contratuais. Em 31 de dezembro de 2022, ainda não há sentença proferida.

(i) Demandas judiciais com probabilidade de perda possível

A Companhia e suas controladas têm conhecimento, em 31 de dezembro de 2022 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\$718.228 (R\$534.533 em 2021) na controladora e R\$765.703 (R\$537.760 em 2021) 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	
	2022	2021	2022	2021
Processos cíveis	434.911	303.006	459.454	303.390
Processos tributários	204.596	163.276	221.461	163.617
Processos trabalhistas	78.721	68.251	84.788	70.753
Total	718.228	534.533	765.703	537.760

(b) Compromissos relacionados com a conclusão dos empreendimentos imobiliários

A Companhia assume o compromisso de concluir as unidades vendidas, assim como atender às leis que regem o setor da construção civil, incluindo a obtenção de licenças das autoridades competentes e prazos para início e entrega dos empreendimentos sujeita a penalidades legais e contratuais. Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia e suas controladas possuem aplicações financeiras caucionadas que serão liberadas à medida que atingir os índices de garantia descritos na Nota 4.2, que incluem ainda, terrenos e recebíveis dados em garantia para a formação dos 120% do saldo devedor da dívida.

(c) Outros compromissos

Além dos compromissos mencionados nas Notas 6, 12 e 13, a Companhia possui compromissos relacionados à locação de quatro conjuntos comerciais onde se situam suas instalações, com o custo mensal de R\$488 (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\$26.341, considerando o vencimento acima mencionado, conforme abaixo:

Estimativa de pagamentos	Consolidado
	2022
2023	1.145
2024	4.700
2025	4.826
2026 em diante	15.670
	26.341

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2022

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

16. Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes

Vencimento		Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Obrigações por compra de imóveis (a)	Jan/23 à Dez/26	37.802	41.215	300.769	136.596
Ajuste a valor presente		(1.865)	(718)	(10.029)	(1.281)
Adiantamentos de clientes					
Incorporações e serviços		114	160	57.154	57.356
Permuta física – Terrenos (Nota 29.i) (b)		30.394	32.215	234.386	191.366
Total obrigações com imóveis e adiantamento de clientes (Notas 19.i.d e 19.ii.a)		66.445	72.872	582.280	382.980
Circulante	:	40.437	43.439	413.010	256.113
Não circulante	:	26.008	29.433	169.270	126.867

(a) Aumento na rubrica refere-se na transformação do Fundo Akita em Akita S/A (R\$72.250) e consolidação da sociedade Bait de R\$74.236.

(b) Variação referente a novos acordos realizados para aquisição de terrenos.

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
2022	-	43.439	-	256.113
2023	37.354	276	430.637	39.542
2024	253	458	42.876	42.974
2025	28.838	28.699	73.988	44.351
2026 em diante	-	-	34.779	-
	66.445	72.872	582.280	382.980

17. Patrimônio líquido

17.1 Capital social

O Conselho de Administração da Companhia homologou o seguinte aumento de capital no exercício findo em 31 de dezembro de 2022:

- Subscrição de 3.507.200 ações ordinárias (389.689 ações ordinárias ajustadas pelo grupamento), totalizando um aumento de R\$4.384 (Nota 30.ii), o preço unitário de cada ação emitida para esse aumento foi de R\$1,25 (R\$11,25 ajustado pelo grupamento).

Durante o exercício de 2022, a Companhia realizou os procedimentos relativos ao grupamento de ações da Companhia. Neste sentido, o capital da Companhia passa a ser dividido em 37.883.658 ações ordinárias de emissão da Companhia na razão de 9:1 ações.

Desta forma no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o capital da Companhia era de R\$1.252.958.113 (R\$1.248.575 em 2021), representado por 37.883.658 (337.445.361 ações em 2021 equiparado à 37.493.929 ações após o grupamento) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, das quais 32.913 ações ordinárias (296.221 em 2021 equiparadas à 32.913 após o grupamento) eram mantidas em tesouraria.

Em 24 de novembro de 2022, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o aumento de capital no valor máximo de R\$150.000, com a possibilidade de emissão particular de 25.466.894 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, com o valor mínimo de subscrição de R\$25.000, correspondentes a 4.244.485 ações ordinárias. Dentro do exercício foi realizado um adiantamento para futuro aumento de capital no montante de R\$34.000, em período subsequente ao exercício de 2022 foi subscrito o capital de R\$78.793 (Nota 30).

		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	2022	2021	2022	2021
2011	20/11/2001	4.940	350,3891	0,00%	87	115	1.731	1.731
2013	Aquisições	152.455	467,9345	0,05%	2.689	3.539	71.339	71.339
2014	Aquisições	360.439	319,7910	0,11%	6.357	8.369	115.265	115.265
2014	Transferências	(45.023)	390,5357	-0,01%	(794)	(1.046)	(17.583)	(17.583)
2014	Cancelamentos	(226.565)	404,7093	-0,07%	(3.997)	(5.261)	(91.693)	(91.693)
2015	Aquisições	98.274	245,8116	0,03%	1.733	2.282	24.157	24.157
2015	Transferências	(10.069)	300,1258	0,00%	(177)	(234)	(3.022)	(3.022)
2015	Cancelamentos	(247.224)	300,1888	-0,08%	(4.361)	(5.741)	(74.214)	(74.214)
2016	Aquisições	37.113	234,2285	0,01%	655	862	8.693	8.693
2016	Transferências	(7.646)	281,0620	0,00%	(135)	(177)	(2.149)	(2.149)
2017	Transferências	(12.467)	275,5274	0,00%	(220)	(290)	(3.435)	(3.435)
2018	Aquisições	1.469.033	121,4574	0,46%	25.914	34.111	178.425	178.425
2018	Transferências	(1.924)	275,4201	0,00%	(33)	(45)	(530)	(530)
2018	Cancelamentos	(114.481)	-	-0,04%	(2.019)	(2.658)	-	-
2018	Alienação	(1.018.698)	145,3169	-0,32%	(17.970)	(23.654)	(148.034)	(148.034)
2019	Aquisições	754.890	132,6193	0,24%	13.317	17.529	100.113	100.113
2019	Transferências	(1.019)	138,3257	0,00%	(18)	(24)	(141)	(141)
2019	Cancelamentos	(41.111)	139,7919	-0,01%	(725)	(955)	(5.747)	(5.747)
2019	Alienação	(819.689)	133,7799	-0,26%	(14.459)	(19.034)	(109.658)	(109.658)
2020	Alienação	(298.315)	137,0533	-0,09%	(5.262)	(6.927)	(40.885)	(40.885)
Total		32.913	79.9673	0,01%	582	761	2.632	2.632

(*) Valor de mercado calculado com base no preço de fechamento da ação em 31 de dezembro de 2022 de R\$9,90 (R\$18,09 em 2021) 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)).

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2022

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

17. Patrimônio líquido -- Continuação

17.1 Capital social -- Continuação

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 2020	290.513
Subscrição de ações	36.770
Movimentação de ações detidas pelos Administradores da Companhia	(8.807)
Ações em circulação em 31 de dezembro de 2021	318.476
Grupamento de ações	(283.090)
Subscrição de ações	390
Movimentação de ações detidas pelos Administradores da Companhia	15.364
Ações em circulação em 31 de dezembro de 2022	51.140
Média ponderada das ações em circulação (Nota 26)	37.428

17.2 Destinações do resultado do exercício

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

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

O Conselho de Administração, ad referendum da Assembleia Geral Ordinária apreciará as contas e as demonstrações financeiras relativas ao exercício social de 2022.

Em função do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a destinação foi conforme a seguir:

Saldo de resultados acumulados de 2020	-
Destinação de lucros acumulados:	
Resultado líquido do exercício em 2021	81.254
Reserva legal	(4.063)
Reserva de lucros à realizar	(19.298)
Reserva para Investimentos	(57.893)
Saldo de resultados acumulados de 2021	-
Reserva para Investimentos	-
Resultado líquido do exercício em 2022	(83.173)
Absorção de Prejuízos acumulados	83.173
Saldo de resultados acumulados de 2022	-

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2022

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

17. Patrimônio líquido -- Continuação

17.3 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 exercícios findos em 31 de dezembro de 2022.

	Controladora e Consolidado	
	2022	2021
Programas de opção de compra de ações com liquidação em instrumentos patrimoniais	(1.646)	(2.822)
<i>Phantom Shares</i> (Nota 17.3)	175	815
Total despesas com outorga de ações (Nota 22)	(1.471)	(2.007)

As movimentações das opções em circulação no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, as quais incluem seus respectivos preços médios ponderados de exercício, estão apresentados a seguir:

	2022		2021	
	Número de opções	Média ponderada do preço de exercício (Reais)	Número de opções	Média ponderada do preço de exercício (Reais)
Opções em circulação no início do exercício	324.755	53,10	109.493	149,04
Opções outorgadas	-	-	360.347	31,41
Opções exercidas	-	-	(114.335)	31,41
Opções expiradas	-	-	(30.751)	(145,44)
Opções em circulação no final do exercício	324.755	53,10	324.755	53,10

As opções em circulação e as opções exercíveis em 31 de dezembro de 2022 são como segue:

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia não outorgou opções em conexão com seus planos de opção de compra de ações ordinárias.

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

17.4 Remuneração com base em ações - *Phantom Shares*

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

18. Imposto de renda e contribuição social

(i) Imposto de renda e contribuição social correntes

A reconciliação ao resultado efetivo da alíquota nominal para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 é conforme segue:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social e das participações estatutárias	(67.463)	90.054	(61.208)	166.039
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	22.937	(30.618)	20.811	(56.454)
Efeito líquido das controladas e empreendimentos tributados pelo lucro presumido e Equivalência patrimonial	(971)	300	(5.742)	8.760
Plano de opções de ações	(1.567)	66.636	(4.108)	62.195
Outras diferenças permanentes	560	1.000	560	1.000
Creditos Fiscais não constituídos	(8.315)	3.527	(5.734)	3.433
Direitos fiscais reconhecidos e (não reconhecidos)	(7.264)	(3.194)	(12.582)	(32.530)
Total	(21.091)	(46.451)	(15.164)	(71.394)
	(15.711)	(8.800)	(21.959)	(84.990)
Despesas de imposto corrente	(971)	(312)	(26.347)	(13.678)
Receitas de imposto diferido	(14.739)	(8.488)	4.387	(71.312)

(ii) Imposto de renda e contribuição social diferidos

A Companhia reconheceu créditos tributários sobre prejuízos fiscais e bases negativas da contribuição social de exercícios anteriores, que não possuem prazo prescricional, na extensão que é provável que o lucro tributável seja disponível para uso na compensação das diferenças temporárias, com base nas premissas e condições estabelecidas no modelo de negócios da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, o imposto de renda e a contribuição social diferidos têm a seguinte origem:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Ativo				
Provisões para demandas judiciais	79.492	83.238	79.918	83.497
Diferenças temporárias - PIS e COFINS diferido	10.129	11.671	10.258	11.720
Provisão sobre realização de ativos não financeiros	231.717	248.086	232.158	248.210
Diferenças temporárias - Ajuste CPC	6.988	10.282	6.988	10.282
Demais provisões	1.234	7.998	(95)	7.999
Prejuízos fiscais e bases negativas de imposto de renda e contribuição social	503.770	459.231	548.649	520.032
Benefício fiscal decorrente de controladas				
	833.330	820.506	877.876	881.740
Direitos fiscais não reconhecidos de operação continuada	(791.933)	(770.843)	(833.694)	(818.513)
	(791.933)	(770.843)	(833.694)	(818.513)
Passivo				
Deságios	(1.448)	(2.069)	(534)	(63.864)
Diferenças temporárias - Ajuste CPC	(33.892)	(20.260)	(39.207)	(20.260)
Tributação de receita entre regimes de caixa e competência	(43.124)	(49.663)	(96.880)	(65.804)
	(78.464)	(71.992)	(136.621)	(149.928)
Total líquido	(37.067)	(22.329)	(92.439)	(86.701)

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

	Controladora			Consolidado		
	2022	2021		2022	2021	
	Imposto de renda	Contribuição social	Total	Imposto de renda	Contribuição social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	1.526.223	1.526.223	-	1.350.679	1.350.679	-
Crédito fiscal (25% - 9%)	381.556	137.360	518.916	337.670	121.561	459.231
Crédito fiscal reconhecido	7.796	2.806	10.602	4.926	1.773	6.699
Crédito fiscal não reconhecido =(a+b)	373.760	134.554	508.314	332.744	119.788	452.532
	2022	2021		2022	2021	
	Imposto de renda	Contribuição social	Total	Imposto de renda	Contribuição social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	1.712.004	1.712.004	-	1.427.860	1.427.860	-
Crédito fiscal (25% - 9%)	428.001	154.080	582.082	356.965	128.507	485.472
Crédito fiscal reconhecido	7.796	2.806	10.602	4.926	1.773	6.699
Crédito fiscal não reconhecido =(a+b)	420.205	151.274	571.480	352.039	126.734	478.733

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

19. Instrumentos financeiros

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

(i) Considerações sobre riscos

(a) *Risco de crédito*

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

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua. Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real, representada pela unidade imobiliária, de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência durante o período de construção. Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

(b) *Instrumentos financeiros derivativos*

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia contratou 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 exercício afim de atualizar o saldo e reconhecer os impactos dessa variação dentro das suas demonstrações.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia não contratou novos instrumentos financeiros derivativos.

(c) *Risco de taxa de juros*

Decorre da possibilidade de a Companhia e as suas controladas sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Companhia e suas controladas buscam diversificar a captação de recursos em termos de taxas pré-fixadas ou pós-fixadas. As taxas de juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures estão mencionadas nas Notas 12 e 13. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 3. Sobre o saldo de contas a receber de imóveis concluídos (Nota 5), incide juros de 12% ao ano, apropriado "*pro rata temporis*".

(d) *Risco de liquidez*

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

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

19. Instrumentos financeiros -- Continuação

Os vencimentos dos instrumentos financeiros de empréstimos, financiamentos, fornecedores, debêntures, operações a termo, obrigações com cessões de créditos, fornecedores, obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes, são conforme segue:

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022		Controladora			
Passivo	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	429.764	74.969	-	-	504.733
Debêntures (Nota 13)	14.528	293.498	-	-	308.026
Operação derivativo	-	-	-	-	-
Obrigações com cessão de crédito (Nota 14)	-	-	-	-	-
Fornecedores (Nota 14 e 19.ii.a)	800	9.549	-	-	10.349
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 16)	40.437	26.008	-	-	66.445
	485.529	404.024	-	-	889.553
Ativo					
Caixa e equivalente de caixa e Títulos e valores mobiliários (Notas 4.1 e 4.2)	178.767	-	-	-	178.767
Instrumentos Debênture Conversível	-	123.291	-	-	123.291
Créditos a Receber participação de capital (Nota 7)	65.241	-	-	-	65.241
Contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 5)	301.766	25.896	31.573	-	359.235
	545.774	149.187	31.573	-	726.534
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022		Consolidado			
Passivo	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	522.562	888.958	-	-	1.411.520
Debêntures (Nota 13)	220.532	358.085	-	-	578.617
Operação derivativo	-	-	-	-	-
Obrigações com cessão de crédito (Nota 14)	-	-	-	-	-
Fornecedores (Nota 14 e Nota 19.ii.a)	3.810	10.937	-	-	14.747
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 16)	413.010	169.270	-	-	582.280
	1.159.914	1.427.250	-	-	2.587.164
Ativo					
Caixa e equivalente de caixa e Títulos e valores mobiliários (Notas 4.1 e 4.2)	23.005	-	-	-	23.005
Instrumentos Debênture Conversível	-	123.291	-	-	123.291
Créditos a Receber participação de capital (Nota 7)	65.241	-	-	-	65.241
Contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 5)	679.546	35.004	33.330	-	747.880
	767.792	158.295	33.330	-	959.417

(i) Considerações sobre riscos

Hierarquia de valor justo

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

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

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

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

Segue o nível de hierarquia do valor justo para os instrumentos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado da Companhia apresentados em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021:

		Hierarquia de valor justo					
		Controladora			Consolidado		
Em 31 de dezembro de 2022		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	-
		Hierarquia de valor justo					
		Controladora			Consolidado		
Em 31 de dezembro de 2021		Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros							
Equivalentes de caixa (Nota 4.1)	-	576	-	-	-	35.424	-
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	-	301.692	-	-	-	978.254	-
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 13)	-	4.328	-	-	-	4.328	-

No decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não houve transferências entre avaliações de valor justo Nível 1 e Nível 2 nem transferências entre avaliações de valor justo Nível 3 e Nível 2.

19. Instrumentos financeiros--Continuação

(ii) Valor justo dos instrumentos financeiros

a) Cálculo do valor justo

Os seguintes valores justos estimados foram determinados usando as informações de mercado disponíveis e metodologias apropriadas de avaliação. Entretanto, um julgamento considerável é necessário para interpretar informações de mercado e estimar o valor justo. Assim, as estimativas aqui apresentadas não são necessariamente indicativas dos montantes que a Companhia poderia realizar no mercado atual. O uso de diferentes premissas de mercado e/ou metodologias de estimativas podem ter um efeito significativo nos valores justos estimados.

Os seguintes métodos e premissas foram usados para estimar o valor justo para cada classe dos instrumentos financeiros para os quais a estimativa de valores é praticável.

- Os valores de caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber, demais recebíveis, fornecedores e demais passivo circulante se aproximam de seu valor justo registrado nas demonstrações financeiras.
- O valor justo de empréstimos bancários e outras dívidas financeiras, é estimado por meio dos fluxos de caixa futuro descontado utilizando taxas de juros de referência disponíveis para dívidas ou prazos semelhantes e remanescentes.

Os principais valores contábeis e justos dos ativos e passivos e financeiros em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 estão demonstrados a seguir:

	Controladora				Classificação
	2022		2021		
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	
Ativos financeiros					
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)	-	-	576	576	(*)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	178.767	178.767	301.692	301.692	(*)
Recebíveis de clientes (Nota 5)	359.235	359.235	428.286	428.286	(**)
Instrumentos debênture conversível (Nota 13)	-	-	-	-	(*)
Créditos a Receber participação de capital (Nota 7)	65.241	65.241	-	-	(**)
Mútuo a receber (Nota 20.1)	84.777	84.777	85.662	85.662	(**)
Passivo financeiros					
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	504.733	451.219	371.665	320.888	(**)
Debêntures (Nota 13)	308.026	296.676	329.129	300.184	(**)
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 13)	-	-	4.328	4.328	(**)
Fornecedores	10.349	10.349	1.800	1.800	(**)
Obrigações com cessão de crédito	-	-	12.366	12.366	(**)
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 16)	66.445	66.445	72.872	72.872	(**)
Mútuo a pagar (Nota 20.2)	18.629	18.629	29.455	29.455	(**)
Consolidado					
	2022		2021		Classificação
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	
Ativos financeiros					
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)	23.005	23.005	35.424	35.424	(*)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	509.125	509.125	978.254	978.254	(*)
Créditos a Receber participação de capital (Nota 7)	65.241	65.241	-	-	(**)
Recebíveis de clientes (Nota 5)	747.880	747.880	541.731	541.731	(**)
Instrumentos debênture conversível (Nota 13)	-	-	-	-	(*)
Mútuo a receber (Nota 20.1)	55.107	55.107	44.972	44.972	(**)
Passivo financeiros					
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	1.411.520	937.888	875.117	670.315	(**)
Debêntures (Nota 13)	578.617	520.897	689.779	543.550	(**)
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 13)	-	-	4.328	4.328	(**)
Fornecedores	14.747	14.747	56.382	56.382	(**)
Obrigações com cessão de crédito	-	-	14.131	14.131	(**)
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 16)	582.280	582.280	382.980	382.980	(**)
Mútuo a pagar (Nota 20.1)	11.219	11.219	9.001	9.001	(**)
(*) Valor justo por meio do resultado					
(**) Custo amortizado					

(*) Valor justo por meio do resultado

(**) Custo amortizado

19. Instrumentos financeiros--Continuação**(ii) Valor justo dos instrumentos financeiros -- Continuação****b) Risco de aceleração de dívida**

Em 31 de dezembro de 2022, 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

O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha uma classificação de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas.

A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia pode efetuar pagamento de dividendos, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos, emissões de debêntures, entre outros.

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	504.733	371.665	1.411.520	875.117
Debêntures (Nota 13)	308.026	329.129	578.617	689.779
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários (Nota 4.1 e 4.2)	(178.767)	(302.268)	(532.130)	(1.013.678)
Dívida líquida	633.992	398.526	1.458.007	551.218
Patrimônio líquido	1.772.108	1.815.251	1.772.906	1.815.954

(iv) Análise de sensibilidade

A análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 descreve os riscos que podem gerar variações materiais no resultado da Companhia, nos termos determinados pela CVM por meio da Instrução 475/08, a fim de apresentar 10%, 25% e 50% de apreciação/ depreciação na variável de risco considerada.

Em 31 de dezembro de 2022, 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).

19. Instrumentos financeiros -- Continuação

Para a análise de sensibilidade do exercício findo em 31 dezembro de 2022, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 12,39%, TR a 1,63%, INCC a 9,27%, IPCA a 5,79% e IGP-M a 5,45%. Os cenários considerados foram:

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

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

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

A Companhia apresenta a seguir o quadro de sensibilidade para os riscos que a Companhia está exposta, considerando que os eventuais efeitos impactariam os resultados futuros tomando como base as exposições apresentadas em 31 de dezembro de 2022. 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	16.821	8.410	3.364	(16.821)	(8.410)	(3.364)
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do CDI	(44.204)	(22.102)	(8.841)	44.204	22.102	8.841
Debêntures	Alta/queda do CDI	(7.679)	(3.839)	(1.536)	7.679	3.839	1.536
Instrumentos financeiros derivativos	Alta/queda do CDI	(6.799)	(3.400)	(1.360)	6.799	3.400	1.360
Efeito líquido da variação do CDI		(41.861)	(20.931)	(8.373)	41.861	20.931	8.373
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do TR	(2.947)	(1.473)	(589)	2.947	1.473	589
Efeito líquido da variação do TR		(2.947)	(1.473)	(589)	2.947	1.473	589
Debêntures	Alta/queda do IPCA	(2.059)	(1.030)	(412)	2.059	1.030	412
Efeito líquido da variação do IPCA		(2.059)	(1.030)	(412)	2.059	1.030	412
Contas a Receber	Alta/queda do INCC	(9.631)	(4.815)	(1.926)	9.631	4.815	1.926
Obrigações por compra de imóveis	Alta/queda do INCC	9.741	4.870	1.948	(9.741)	(4.870)	(1.948)
Efeito líquido da variação do INCC		110	55	22	(110)	(55)	(22)
Contas a Receber	Alta/queda do IGP-M	25.194	12.597	5.039	(25.194)	(12.597)	(5.039)
Efeito líquido da variação do IGP-M		25.194	12.597	5.039	(25.194)	(12.597)	(5.039)

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2022

(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	
	2022	2021	2022	2021
Ativo				
Conta corrente (a):				
Total SPEs	-	33	31.891	35.607
Controladas	-	-	31.891	30.821
Controladas em conjunto	-	-	-	4.753
Coligadas	-	33	-	33
Condomínios, consórcios (b) e obras de terceiros (c)	18.359	17.854	18.359	17.854
Mútuo a receber (d) (Nota 19.ii.a)	84.777	85.662	55.107	44.972
Dividendos a receber	11.743	8.009	-	-
Total contas correntes - ativo	114.879	111.558	105.357	98.433
Circulante	54.032	49.673	29.965	31.667
Não circulante	60.847	61.885	75.392	66.766
Passivo				
Conta corrente (a):				
Total SPEs:	(646.210)	(168.024)	(42.701)	(64.565)
Controladas	(591.355)	(119.244)	(11.219)	(16.911)
Controladas em conjunto	(24.564)	(2.319)	(2.464)	(2.319)
Coligadas	(30.291)	(46.461)	(29.018)	(45.335)
Mútuo a pagar (d) (Nota 19.ii.a)	(18.629)	(29.455)	(9.428)	(9.001)
Subtotal contas correntes - passivo	(664.839)	(197.479)	(52.129)	(73.566)
Circulante	655.491	189.428	51.058	63.140
Não circulante	9.348	8.051	1.071	10.427

(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 às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2022

(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
	2022	2021	2022	2021		
Gafisa Propriedades S.A	10.486	30.491	-	-	Construção	12% a.a. + IGPM
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	406	405	407	Construção	10% a.a. + TR
Scena Ipiranga - Liga das Senhoras C&A	19.122	-	-	-	Construção	12% a.a. + IGPM
Target Offices & Mall- SPE Yogo	37.941	37.942	37.941	37.941	Construção	12% a.a. + IGPM
Part. Emp. Im. e Comasa Const	-	-	-	-	-	-
REC Maguta	-	-	10.137	-	Gestão de Prop.	10% a.a. + CDI
Total a receber	84.777	85.662	55.107	44.972		
Gafisa Propriedades S.A	9.337	20.454	-	-	Capital de Giro	n/a
Dubai Residencial	1.398	1.352	1.398	1.352	Construção	6% a.a.
Parque Arvores	4.097	3.962	4.097	3.962	Construção	6% a.a.
Parque Aquas	3.797	3.687	3.933	3.687	Construção	6% a.a.
Total a pagar	18.629	29.455	9.428	9.001		

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram registradas receitas financeiras referentes aos juros sobre mútuos no montante de R\$0 (R\$804 em 2021) na controladora e no consolidado (Nota 24).

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\$1.387.598 em 31 de dezembro de 2022 (R\$926.281 em 31 de dezembro de 2021).

21. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receita operacional bruta				
Incorporação e venda de imóveis, permuta e prestação de serviços de construção	148.092	221.200	1.158.928	834.063
Reversão (constituição) de provisão para perdas esperadas e distratos (Nota 5)	10.964	7.588	16.081	19.997
Impostos sobre vendas de imóveis e serviços	(14.918)	(19.144)	(39.012)	(35.752)
Receita operacional líquida	144.138	209.644	1.135.997	818.308

22. Custos e despesas por natureza

Estão representadas por:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Custo de incorporação e venda de imóveis:				
Custo de construção	(56.659)	(29.385)	(440.154)	(324.730)
Custo de terrenos	30.708	(48.425)	(343.975)	(242.258)
Custo de incorporação	(2.736)	(4.526)	(14.420)	(16.562)
Prov. para perda na realização de imóveis a comercializar (Notas 6 e 8)	(1.441)	44.103	(24.962)	41.235
Encargos financeiros capitalizados (Nota 12)	(43.175)	(20.816)	(149.231)	(41.863)
Manutenção/garantia	(4.608)	(28.121)	(10.188)	(25.500)
Total custo de incorporação e venda de imóveis	(77.911)	(87.170)	(982.930)	(609.678)
Despesas comerciais:				
Despesas com marketing de produto	(4.156)	(4.477)	(29.071)	(20.364)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	(5.956)	(6.813)	(17.593)	(11.355)
Despesas com marketing institucional e <i>Customer Relationship Management</i> (CRM)	(633)	(1.345)	(7.709)	(5.442)
Outras	(2.842)	(210)	(1.024)	(7.034)
Total despesas comerciais	(13.587)	(12.845)	(55.397)	(44.195)
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(38.055)	(36.880)	(49.294)	(36.880)
Despesas com benefícios a empregados	(5.641)	(4.701)	(7.277)	(4.701)
Despesas com viagens e utilidades	(1.541)	(940)	(2.420)	(940)
Despesas com serviços prestados	(26.972)	(38.913)	(35.247)	(38.913)
Despesas com aluguéis e condomínios	(2.646)	(4.781)	(5.327)	(4.781)
Despesas com informática	(9.670)	(7.594)	(10.260)	(7.594)
Despesas com desenvolvimento organizacional	(1.210)	(2.019)	(1.861)	(2.019)
Despesas com plano de opções de ações (Nota 17.3)	(1.471)	(2.007)	(1.471)	(2.007)
Despesas com provisão de participação no lucro	(3.622)	(31.588)	(3.622)	(31.588)
Outras	12.770	15.491	(895)	5.991
Total despesas gerais e administrativas	(78.058)	(113.932)	(117.674)	(123.432)
Outras receitas/(despesas), líquidas:				
Despesas com demandas judiciais (Nota 15)	(39.387)	(61.980)	(42.861)	(60.474)
Ganho por compra vantajosa	-	-	-	175.440
Outras	(23.456)	(330)	(24.513)	39.348
Total outras receitas/(despesas), líquidas	(62.843)	(62.310)	(67.374)	154.314

23. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	18.155	16.459	35.489	21.786
Operações com derivativos (Nota 19.1)	123.291	-	123.291	-
Receita financeira sobre contrato de mútuo (Nota 20.1)	-	804	-	804
Valorização cotas fundos de investimento (Nota 4.2)	-	-	38.689	42.852
Outras receitas financeiras	130	283	2.461	425
Sub-total receitas financeiras	141.576	17.546	199.930	65.867
Despesas financeiras				
Juros sobre captações, líquido de capitalização (Nota 12)	(94.039)	(43.053)	(74.455)	(39.276)
Amortização custo das debêntures	(313)	(1.632)	(4.491)	(1.632)
Despesas bancárias	(5.026)	(20.510)	(13.897)	(48.312)
Operações com derivativos (Nota 19.1.d)	(229)	(4.328)	(229)	(4.328)
Descontos concedidos e outras despesas financeiras	(8.189)	(7.725)	(36.962)	(16.899)
Sub-total despesas financeiras	(107.796)	(77.248)	(130.034)	(110.447)
Total resultado financeiro, líquido	33.780	(59.702)	69.896	(44.580)

24. Transações com a Administração e empregados

(i) Remuneração da Administração

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os montantes registrados na rubrica “Despesas gerais e administrativas” referentes à remuneração dos membros da Administração da controladora estão demonstrados a seguir:

Exercícios findo em 31 de Dezembro de 2022	Remuneração da Administração		
	Conselho de Administração	Diretoria executiva	Conselho fiscal
Número de membros	7	7	3
Remuneração Fixa do exercício (em R\$)			
Salário/pró-labore	840	2.816	270
Benefícios diretos e indiretos	-	300	-
Outros (INSS)	121	628	52
Valor mensal da remuneração (em R\$)	70	260	23
Total da remuneração	961	3.744	322
Participação nos lucros e resultado (Nota 24.iii)	1.724	7.045	-
Total remuneração administração	2.685	10.789	322

Exercícios findo em 31 de Dezembro de 2021	Remuneração da Administração		
	Conselho de Administração	Diretoria executiva	Conselho fiscal
Número de membros	7	9	3
Remuneração Fixa do exercício (em R\$ mil)			
Salário/pró-labore	996	4.077	240
Benefícios diretos e indiretos	-	262	-
Outros (INSS)	193	2.034	42
Valor mensal da remuneração (em R\$)	99	541	24
Total da remuneração	1.189	6.373	282
Participação nos lucros e resultado (Nota 24.iii)	9.500	3.123	-
Total remuneração administração	10.689	9.496	282

A remuneração global dos administradores da controladora para o exercício de 2022, foi fixada no limite de até R\$21.559 (R\$11.986 em 2021), a título de remuneração fixa e variável, conforme aprovação em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 20 de abril de 2022.

(ii) Operações comerciais

No período findo em 31 de dezembro de 2022, o montante de operações contratadas por unidades vendidas à Administração é de R\$3.219 (R\$2.817 em 2021) e o saldo total a receber das operações comerciais realizadas é de R\$0 (R\$0 em 2021)

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras -- Continuação

31 de dezembro de 2022

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

24. Transações com a Administração e empregados -- Continuação

(iii) Participação nos lucros e resultado

A Companhia mantém um programa de remuneração variável que proporciona aos seus empregados e administradores, e aos de suas subsidiárias, o direito de participar nos lucros e resultados da Companhia.

Este programa está vinculado ao alcance de objetivos específicos, os quais são estabelecidos, acordados e aprovados pelo Conselho de Administração no início de cada ano.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia registrou uma provisão de despesa para participação nos lucros e resultados no montante de R\$31.588 na controladora e no consolidado (R\$16.194 em 2020) na rubrica "Despesas Gerais e Administrativas" (Nota 23).

	Controladora e Consolidado	
	2022	2021
Diretoria Executiva (Nota 24.i)	7.045	6.383
Demais colaboradores	-	25.205
Total participação nos lucros e resultados	7.045	31.588

25. Seguros

A Gafisa S.A. e suas controladas mantêm seguros de risco de engenharia, garantia de permuta, garantia de término de obra e responsabilidade civil, relativos a danos pessoais de caráter involuntário causados a terceiros e danos materiais a bens tangíveis, assim como para riscos de incêndio, queda de raio, danos elétricos, fenômenos naturais e explosão de gás. A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades.

Segue abaixo quadro demonstrativo das responsabilidades cobertas por seguros e os respectivos montantes em 31 de dezembro de 2022:

Modalidade seguro	Cobertura R\$mil
Riscos de engenharia e garantia de término de obra	3.750.060
Responsabilidade civil (Directors and Officers – D&O)	203.636
	3.953.696

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 exercício, e todas as ações com potencial de diluição em aberto para cada exercício 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 lucro e prejuízo por ação básico e diluído. Em função do prejuízo do período findo em 31 de dezembro de 2022, as ações com potenciais efeitos de diluição não são consideradas, pois o impacto seria de antidiluição.

	2022	2021
Numerador básico		
Lucro (Prejuízo) não distribuído de operações continuadas	(83.173)	81.254
Lucro não distribuído de operações descontinuadas	-	-
Lucro (Prejuízo) não distribuído, disponível para os titulares de ações ordinárias	(83.173)	81.254
Denominador básico (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações (Nota 17.1)	37.428	296.036
Lucro (prejuízo) básico por ação em Reais	(2,222)	0,274
De operações continuadas	(2,222)	0,274
Numerador diluído		
Lucro (Prejuízo) não distribuído de operações continuadas	(83.173)	81.254
Lucro (Prejuízo) não distribuído, disponível para os titulares de ações ordinárias	(83.173)	81.254
Denominador diluído (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações (Nota 17.1)	37.428	296.036
Opções de ações	(882)	3.022
Efeito anti-diluição	882	-
Média ponderada diluída do número de ações	37.428	299.058
Lucro (prejuízo) diluído por ação em Reais	(2,222)	0,272
De operações continuadas	(2,222)	0,272

Gafisa S.A.

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 Brasil, exceto Rio de Janeiro, 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 2022
Receita operacional líquida	763.202	372.795	1.135.997
Custo operacional	(673.628)	(309.302)	(982.930)
Lucro bruto	89.574	63.493	153.067
Despesas com vendas	(47.839)	(7.558)	(55.397)
Despesas gerais e administrativas	(96.767)	(20.907)	(117.674)
Outras receitas / (despesas), líquidas	(69.754)	5.408	(64.346)
Depreciação e amortização	(31.617)	(53)	(31.670)
Equivalência patrimonial	(12.082)	-	(12.082)
Despesa financeira	(108.664)	(21.370)	(130.034)
Receita financeira	195.105	4.825	199.930
Despesas com impostos	(13.825)	(8.134)	(21.959)
Lucro (prejuízo) líquido do exercício atribuído a sócios da empresa controladora	(92.836)	9.664	(83.172)
Clientes (curto e longo prazos)	461.184	286.696	747.880
Estoques (curto e longo prazos)	2.473.913	443.201	2.917.114
Outros ativos	1.481.131	340.549	1.821.680
Total ativo	4.489.374	997.300	5.486.674
Total passivo	2.982.731	731.037	3.713.768

28. Empreendimentos em construção – informações e compromissos

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

	Consolidado 2022
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	674.702
Custo orçado a incorrer de unidades vendidas	(431.407)
Custo orçado a incorrer de unidades em estoque	(595.084)
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	
Empreendimentos em construção:	
(a) Receita de vendas contratadas	1.832.994
Receita de vendas apropriadas:	
Receitas de vendas apropriadas	1.173.090
Distratos – receitas estornadas	(14.798)
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	1.158.292
Receita de vendas a apropriar (a-b) (a)	674.702
(ii) Receita de indenização por distratos	500
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita	37.883
(iv) Provisão para distratos (passivo)	
Ajustes em receitas apropriadas	82.160
Ajustes em contas a receber de clientes	59.223
Receita indenização por distratos	(9.175)
(v) Custos orçados a apropriar de unidades vendidas	
Empreendimentos em construção:	
(a) Custo orçado das unidades	(1.222.687)
Custo incorrido das unidades:	
Custo de construção	(718.772)
Encargos Financeiros Apropriados	(74.132)
Distratos – custos de construção	-
Distratos – encargos financeiros	1.625
(b) Custo incorrido líquido	(791.280)
Custo a incorrer das unidades vendidas (a-b) (b)	(431.407)
(iii) Custos orçados a apropriar de unidades em estoque	
Empreendimentos em construção:	
Custo orçado das unidades	(1.709.277)
Custo incorrido das unidades (Nota 6)	1.114.193
Custo orçado a apropriar	(595.084)

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

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

Em 31 de dezembro de 2022, o percentual dos ativos consolidados nas demonstrações financeiras referentes a empreendimentos inseridos em estrutura de segregação patrimonial da incorporação, era de 66,0% (52,57% em 2021).

29. Informações complementares à Demonstração de Fluxo de Caixa

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

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

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

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

Controladora	Saldo Inicial 2021	Transações que afetaram o caixa			Transações que não afetaram o caixa		
		Captações/ Recebimento	Pagamento Juros	Pagamento principal	Juros e correção monetária	Outros	Saldo final 2022
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 12 e 13)	(700.794)	(131.418)	26.041	173.955	(52.929)	-	(685.145)
Operações com mútuos (Nota 20.1)	(29.455)	-	-	-	(10.333)	-	(39.788)
Capital social integralizado (Nota 17.1)	(1.248.575)	(4.384)	-	-	-	(34.000)	(1.286.959)
Reserva de capital	(250.599)	-	-	-	-	-	(250.599)
	(2.229.423)	(135.802)	26.041	173.955	(63.262)	(34.000)	(2.262.491)

Consolidado	Saldo Inicial 2021	Transações que afetaram o caixa			Transações que não afetaram o caixa		
		Captações/ Recebimento	Pagamento Juros	Pagamento principal	Juros e correção monetária	Outros	Saldo final 2022
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 12 e 13)	(1.564.895)	83.038	(145.365)	(15.172)	(220.122)	-	(1.862.516)
Operações com mútuos (Nota 20.1)	(9.001)	-	-	-	(10.575)	-	(19.576)
Capital social integralizado (Nota 17.1)	(1.248.575)	(4.384)	-	-	-	(34.000)	(1.286.959)
Reserva de capital	(250.599)	-	-	-	-	-	(250.599)
	(3.073.070)	78.654	(145.365)	(15.172)	(230.697)	(34.000)	(3.419.650)

30. Eventos subsequentes

(i) Subscrição de Capital

Em 03 de janeiro de 2023, o Conselho de Administração da companhia deliberou a homologação do aumento de capital social mediante a emissão de novas 13.256.263 novas ações, pelo preço de emissão de R\$ 5,89, consolidado um aumento de capital na companhia de R\$78.794 (Nota 17). Tendo em vista a homologação do aumento de capital, o capital social da Companhia passará de R\$1.252.958 para R\$1.331.038.

(ii) Proposta de aumento de Capital

Em 10 de março de 2023, o Conselho de Administração da companhia aprovou o aumento do capital social mediante a emissão de novas 28.490.029 novas ações, dentro do limite máximo de R\$200.000 mil, com o mínimo de R\$50.000 mil e com a emissão particular de 7.122.508 ações ordinárias. Considerando o valor máximo deste aumento o capital social da Companhia será de R\$1.531.037 mil.

(iii) Desregister SEC

Em 17 de março de 2023, a Companhia concluiu seu processo de *deregister* junto a Comissão de Valores Mobiliários dos EUA ("SEC") através da apresentação do formulário 15F, a partir da apresentação desse formulário as obrigações de comunicações em relação à SEC serão imediatamente suspensas. A Companhia manterá a listagem de suas ações ordinárias na Bolsa de Valores de São Paulo – B3.