

Índice

2. Comentário dos diretores	
2.1 Condições financeiras e patrimoniais	1
2.2 Resultados operacional e financeiro	13
2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases	15
2.4 Efeitos relevantes nas DFs	17
2.5 Medições não contábeis	18
2.6 Eventos subsequentes as DFs	22
2.7 Destinação de resultados	23
2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs	25
2.9 Comentários sobre itens não evidenciados	26
2.10 Planos de negócios	27
2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional	29
5. Política de gerenciamento de riscos e controles internos	
5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado	30
5.2 Descrição dos controles internos	35
5.3 Programa de integridade	39
5.4 Alterações significativas	40
5.5 Outras informações relevantes	41

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

2. Comentários dos Diretores

2.1 Condições financeiras e patrimoniais gerais

As informações financeiras incluídas neste Formulário de Referência, exceto quando expressamente ressaltado, referem-se às demonstrações financeiras da Companhia, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS") emitidas pelo *International Accounting Standards Board* ("IASB"), relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021, e 2020.

Os termos "AH" e "AV" constantes das colunas de determinadas tabelas abaixo significam "Análise Horizontal" e "Análise Vertical", respectivamente. A Análise Horizontal compara índices ou itens das demonstrações financeiras ao longo de um período. A Análise Vertical representa o percentual de determinado item em relação à receita líquida para os períodos aplicáveis aos resultados das operações, ou em relação ao total do ativo e/ou total do passivo e patrimônio líquido nas datas aplicáveis para o balanço patrimonial.

As informações constantes neste item 2 devem ser lidas e analisadas em conjunto com as demonstrações financeiras da Companhia, disponíveis no website da Companhia (<http://www.gafisa.com.br/ri>) e no website da Comissão de Valores Mobiliários (<http://www.gov.br/cvm>).

a) condições financeiras e patrimoniais gerais

A Companhia é uma empresa do mercado de incorporação, com atuação nacional e foco em empreendimentos residenciais de alta qualidade no segmento de média-alta e alta classe no Brasil.

As receitas da Companhia provêm principalmente de incorporações e vendas de empreendimentos imobiliários. A Companhia reconhece as receitas resultantes de empreendimentos imobiliários durante o período de construção, com base em uma mensuração financeira de conclusão dos empreendimentos e não à época da celebração dos contratos de venda. Em menor escala, a Companhia também gera receitas a partir de serviços imobiliários tais como administração de construção e gerência técnica e imobiliária que presta a terceiros. A Companhia estrutura alguns de seus projetos através de suas subsidiárias ou sociedades controladas em conjunto, constituídas como sociedades de propósito específico.

Indicadores de Liquidez (em R\$ Mil, exceto índices)	Em 31 de dezembro de		
	2022	2021	2020
(a) Ativo Circulante	3.969.282	2.909.195	2.542.887
(b) Ativo Não Circulante	1.394.102	1.813.029	1.207.112
(c) Passivo Circulante	1.886.426	1.367.625	1.466.986
(d) Passivo Não Circulante	1.704.052	1.538.654	724.625
(e) Imóveis a Comercializar (AC)	2.479.436	1.679.739	1.243.841
Liquidez Corrente (a/c)	210,4%	212,7%	173,3%
Liquidez Geral (a+b)/(c+d)	149,4%	162,5%	171,1%
Liquidez Seca (a-e)/c	79%	89,9%	88,6%
Endividamento Líquido ⁽¹⁾	1.194.761	308.460	318.804
Patrimônio Líquido	1.772.906	1.815.954	1.558.388
Índice de Endividamento Líquido	66,8%	17,0%	20,4%

(1) Para informações sobre o endividamento líquido, vide o item 2.5 deste Formulário de Referência.

A Diretoria entende a Companhia apresenta condições financeiras e patrimoniais suficientes para implementar seu plano de negócios e cumprir suas obrigações de curto e médio prazo.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

A alavancagem, medida pela relação endividamento líquido sobre patrimônio líquido, refletiu 66,79%, 16,99% e 20,46% ao final dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e, respectivamente. O aumento do índice de endividamento líquido no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 para 66,79% deve-se principalmente à tomada de crédito no montante de R\$518.952 mil, referente ao início de projetos ao longo do ano. Adicionalmente dentro do período houve a incorporação dos saldos da Bait Inc., adicionando um montante de R\$ 312.788 mil.

A redução do índice de endividamento líquido em 31 de dezembro de 2021 para 16,99% deve-se principalmente, ao aumento na rubrica de disponibilidades em R\$ 400.893 mil, em função da aquisição, por Gafisa Propriedades, de cotas de fundos de investimentos, no contexto das aquisições do Hotel Fasano, Cidade Matarazzo e Shopping Fashion Mall e Jardim Guadalupe Shopping

Em 31 de dezembro de 2020, a redução do índice de endividamento líquido para 20,46% deve-se ao aumento do Patrimônio Líquido da Companhia no exercício, em R\$ 663.245 mil, basicamente em função do aumento de capital da Companhia em R\$ 742.001 mil e consequente aumento das disponibilidades em R\$ 207.790 mil em relação a 31 de dezembro de 2019.

O montante de dívida líquida era de R\$ 1.194.761mil, R\$ 308.460mil e R\$ 318.804 mil, ao final dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, respectivamente.

A alavancagem da Companhia ocorre de maneira disciplinada e por meio de projetos da Companhia. Excluindo-se os financiamentos de projetos, a relação Endividamento Líquido / Patrimônio Líquido apresentou, e nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, uma razão de 66,79%, 17% e 20,46%, respectivamente.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia tinha uma posição de caixa de R\$ 23.005 mil. Na mesma data, a dívida líquida totalizava 1.194.761mil e o índice endividamento líquido sobre patrimônio líquido era de 66,79%.

Em 31 de dezembro de 2022, a margem EBITDA ajustada recorrente da Companhia (ex juros capitalizados, contingências e *impairment* de terrenos, estoques e *software*) foi de 16,65%. Nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a margem EBITDA ajustada recorrente da Companhia foi de 41,00% e 20,4%, respectivamente.

O índice de liquidez corrente em 31 de dezembro de 2022 foi de 2,1. O índice de liquidez corrente nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021 e 2020 foram de 2,13 e 1,73, respectivamente. O aumento dos índices de liquidez ao longo dos períodos evidencia o aumento consistente, bem como a solidez dos ativos da Companhia, principalmente na rubrica de imóveis a comercializar referente a imóveis em construção e terrenos, em relação ao aumento de passivos de curto prazo.

(b) comentários dos Diretores sobre a estrutura de capital

A Diretoria acredita que a estrutura de capital da Companhia é adequada para atender às demandas e necessidades das suas operações, apresentando uma proporção equilibrada entre capital próprio e de terceiros.

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Companhia, bem como a segregação de tal valor entre capital de terceiros e capital próprio (tanto em termos reais quanto em termos percentuais), para cada período indicado:

(em R\$ mil)	Em 31 de dezembro de		
	2022	2021	2020
Total capital de terceiros	3.590.478	2.906.270	2.191.611
Total capital próprio (patrimônio líquido)	1.772.906	1.815.954	1.558.388
Capitalização total	5.363.384	4.722.224	3.749.999
Relação capital de terceiros sobre capitalização total	66,9%	61,5%	58,4%
Relação capital próprio sobre capitalização total	33,1%	38,4%	41,5%

Em 31 de dezembro de 2021, o Patrimônio Líquido da Companhia era de R\$ 1.815.954 mil, passando para R\$ 1.772.906 mil em 31 de dezembro de 2022. Esta redução decorreu da verificação de prejuízos no exercício de 2022., em (R\$ 83.174 mil), também dentro do mesmo exercício houve aumento de capital no montante de R\$ 40.144 mil.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2020, o Patrimônio Líquido da Companhia era de R\$ 1.558.388 mil, passando para R\$ 1.815.954 mil em 31 de dezembro de 2021. Este aumento decorreu, principalmente, do aumento de capital da Companhia, no montante de R\$ 165.326 mil e do lucro do exercício, no montante de R\$ 81.049 mil.

Como padrão, a Companhia financia os seus empreendimentos, desde a aquisição dos terrenos até a conclusão das obras, por meio de capital de terceiros. O capital próprio é utilizado principalmente para manutenção de fluxo de caixa.

(c) comentários dos Diretores em relação a capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

Os diretores da Companhia, por meio da análise dos indicadores de desempenho e da geração operacional de caixa da Companhia, entendem que a Companhia tem a capacidade de honrar com as obrigações de curto, médio e longo prazo existentes.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possuía endividamento líquido de R\$ 1.194.761 mil, sendo que a posição de caixa e equivalentes de caixa correspondia a R\$ 23.005 mil, frente a uma dívida total de R\$ 1.726.891 mil, apresentando assim uma relação dívida líquida sobre patrimônio líquido de 66,79%.

Adicionalmente, a Companhia possuía o montante de R\$ 747.880 mil na forma de recebíveis imobiliários e R\$ 444.123 mil de imóveis concluídos e não vendidos, a valor de custo, frente a um montante de R\$ 300.769 mil de imóveis a pagar, e R\$ 431.407 mil de custos a incorrer. Ao considerar a soma do total de recebíveis e estoques concluídos e não vendidos, este montante representa 0,41 vezes a soma da dívida líquida, imóveis a pagar e custos a incorrer.

Ademais, do montante de R\$ 1.726.891 mil correspondentes à dívida total da Companhia, R\$ 366.487 mil eram relativos aos contratos de SFH/SFI, os quais têm o uso dos recursos para o financiamento à construção de empreendimentos imobiliários e contam, como garantia, com cessão fiduciária ou penhor dos recebíveis imobiliários de cada empreendimento, que, em sua maioria, vencem na entrega do empreendimento. Desta forma, ao finalizá-los, os recursos advindos da quitação do saldo devedor pelos clientes são obrigatoriamente utilizados na amortização do saldo dos contratos da Companhia. Do total do endividamento da Companhia, 85,1% eram referentes a dívidas atreladas a projetos.

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia possuía dívida líquida de R\$ 304.132 mil, sendo que a posição de caixa e equivalentes de caixa correspondia a R\$ 1.013.678 mil, frente a uma dívida total de R\$ 1.322.138 mil, apresentando assim uma relação dívida líquida sobre patrimônio líquido de 16,99%.

Adicionalmente, a Companhia possuía o montante de R\$ 541.731 mil na forma de recebíveis imobiliários e R\$ 193.556 mil, de imóveis concluídos e não vendidos, a valor de custo, frente a um montante de R\$ 135.539 mil de imóveis a pagar, e R\$ 208.843 mil de custos a incorrer. Ao considerar a soma do total de recebíveis e estoques concluídos e não vendidos, esta excede 1,13 vezes a soma da dívida líquida, imóveis a pagar e custos a incorrer.

Ademais, do montante de R\$ 1.322.138 mil correspondentes à dívida total da Companhia, R\$ 334.063 mil eram relativos aos contratos de SFH/SFI, os quais têm o uso dos recursos para o financiamento à construção de empreendimentos imobiliários e contam, como garantia, com cessão fiduciária ou penhor dos recebíveis imobiliários de cada empreendimento, que, em sua maioria, vencem na entrega do empreendimento. Desta forma, ao finalizá-los, os recursos advindos da quitação do saldo devedor pelos clientes são obrigatoriamente utilizados na amortização do saldo dos contratos da Companhia. Do total do endividamento da Companhia, 77,6% eram referentes a dívidas atreladas a projetos.

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia possuía dívida líquida de R\$ 318.804 mil, sendo que a posição de caixa e equivalentes de caixa correspondia a R\$ 622.120 mil, frente a uma dívida total de R\$ 940.924 mil, apresentando assim uma relação dívida líquida sobre patrimônio líquido de 20,46%.

Adicionalmente, a Companhia possuía o montante de R\$ 1.020.616 mil na forma de recebíveis imobiliários e R\$ 73.291 mil, de imóveis concluídos e não vendidos, a valor de custo, frente a um montante de R\$ 264.257 mil de imóveis a pagar, e R\$ 201.715 mil de custos a incorrer. Ao considerar a soma do total de recebíveis e estoques concluídos e não vendidos, esta excede 2,52 vezes a soma da dívida líquida, imóveis a pagar e custos a incorrer.

Ademais, do montante de R\$ 940.924 mil correspondentes à dívida total da Companhia, R\$ 389.258 mil eram relativos aos contratos de SFH/SFI, os quais têm o uso dos recursos para o financiamento à construção de empreendimentos imobiliários e contam, como garantia, com cessão fiduciária ou penhor dos recebíveis imobiliários de cada empreendimento, que, em sua maioria, vencem na entrega do empreendimento. Desta forma, ao finalizá-los, os recursos advindos da quitação do saldo devedor pelos clientes são obrigatoriamente utilizados na amortização do saldo dos contratos da Companhia. Do total do endividamento da Companhia, 93,40% eram referentes a dívidas atreladas a projetos.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

(d) fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes utilizadas

Nos últimos três exercícios sociais, nossas necessidades para capital de giro e investimentos vêm sendo financiadas por meio da combinação de recursos próprios e recursos de terceiros, conforme descritos no item 2.1(f) abaixo. Dessa forma, conforme nossas necessidades, realizamos captações no mercado de capitais local e/ou obtemos empréstimos e financiamentos para fazer frente às nossas necessidades de caixa.

Apesar de não significativa, a necessidade de investimentos em ativos não circulantes, exceto investimentos em empreendimentos, é financiada pela própria geração de caixa ou utilização de fontes de financiamento de longo prazo.

(e) fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

Atualmente a Companhia possui um nível de liquidez e perspectivas de geração de caixa que lhe permite gerir suas operações. Isto, no entanto, não exclui a possibilidade de se estruturar ou obter novas linhas para contratação de capital de giro de acordo com os instrumentos disponíveis e condições de mercado vigentes à época da contratação, conforme indicado nos itens 2.1(c) e 2.1(d) acima.

(f) níveis de endividamento e as características de tais dívidas

(i) contratos de empréstimo e financiamento relevantes

Os diretores da Companhia apresentam no quadro abaixo o montante total da dívida de qualquer natureza consolidada da Companhia, que é igual à somatória do total do passivo circulante e do total do passivo não circulante, nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020:

	Exercício Social findo em 31 de dezembro de		
(em R\$ mil)	2022	2021	2020
Total do passivo circulante	1.886.426	1.367.625	1.466.986
Total do passivo não circulante	1.704.052	1.538.645	724.625
Montante Total de Dívida de qualquer natureza	3.590.478	2.906.270	2.191.611

Abaixo, os diretores da Companhia apresentam algumas das principais características dos financiamentos e empréstimos consolidados da Companhia, agrupados por modalidade, nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020:

			Em 31 de dezembro de		
(em R\$ mil)	Custo Médio	Vencimentos	2022	2021	2020
Financiamento Projetos (SFH/SFI)	TR + 7,00% a 18,54% / CDI 18,20% a 19,52%	Maior/2019 a Junho/2025	366.487	334.063	389.258
Debêntures, ex-debênture conversível ^(a)	CDI +4,5% a 6,0% / IPCA + 6,25% a 7,8% e 100% CDI	Dezembro/2023 a Agosto/2028	314.971	447.022	264.325
CCB/CRÍ/Capital de Giro/Outras operações	143% CDI / CDI +4% a 28,06% / IPCA + 7,85% a 19,06% / Pré 11,35%	Dezembro/2022 a Agosto/2027	1.045.034	541.054	281.216
Endividamento Total			1.726.492	1.317.810	940.924

(a) Excluindo o montante da 17ª Emissão de debêntures, a qual é considerada um instrumento patrimonial por ser conversível em ações ordinárias possibilidade de desembolso de caixa.

Financiamento Projetos (SFH e SFI)

É representado pelos financiamentos tomados juntos aos bancos comerciais nacionais com o objetivo de prover recursos para a construção de empreendimentos imobiliários da Companhia e suas controladas e coligadas. Estes contratos possuem garantia real representada pela hipoteca do terreno e pela cessão fiduciária ou penhor dos

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

recebíveis e os recursos são liberados mediante a comprovação de evolução física e financeira de obras, iniciando o período de amortização após a conclusão da obra objeto do contrato. Durante o período de amortização do contrato, os recursos oriundos da quitação do saldo devedor dos clientes são utilizados para amortizar o montante da dívida.

Os financiamentos acima referidos totalizam em 31 de dezembro de 2022, aproximadamente R\$ 366.487 mil e contavam com o saldo em aberto em 31 de dezembro de 2021 de R\$ 371.038 mil.

Debêntures

O saldo de Debêntures em 31 de dezembro de 2022, refere-se a: 10^a, 18^a emissões da Companhia, à emissão da RB Capital, Debênture 365^o e 391^o, Debênture 440^{o1} e Debênture 39^a e o uso dos recursos destas emissões é para o reforço de capital de giro da Companhia e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 a Companhia realizou a 17^o emissão de debêntures, conversíveis em ações ordinárias, em duas séries, de espécie quirografária no montante total de R\$242.757mil 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. No mesmo período a Companhia realizou a 18^o emissão privada de Debêntures não conversíveis em ações, da espécie quirografária em série única no montante total de R\$ 85.000 mil com liberação de R\$64.308 mil com vencimento em novembro de 2027. Os recursos levantados na emissão serão utilizados no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários selecionados, suas garantias são representadas pela cessão fiduciária de direitos creditórios. Sobre o valor nominal da dívida incidirão juros remuneratórios correspondentes a variação acumulada dos DIs (Depósitos Interfinanceiros) acrescidos de uma sobretaxa equivalente à 4,5% a.a. Também em 31 de dezembro de 2021, o montante da mensuração adicional do valor justo da operação é de R\$ 4.328 mil. Já em 30 de junho de 2022, o montante da mensuração adicional do valor justo da operação é de R\$ 10.490 mil.

No período findo em 31 de dezembro de 2022, houve a quitação da 1^a emissão de debêntures da Gafisa Propriedades, com o pagamento do montante de R\$ 176.251 mil.

Durante o exercício de 2021, a controlada Gafisa Propriedades firmou o instrumento da 1^a emissão de debêntures, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real em duas séries, no montante total de R\$165.000 mil, com valor unitário a R\$1.000 mil, com vencimento final em agosto de 2028. Sobre o valor nominal da emissão, incidirá juros remuneratórios correspondentes à variação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) acrescida de uma sobretaxa de 6,25% ao ano. Os recursos líquidos serão destinados ao reembolso de gastos, custos e despesas de natureza imobiliária e predeterminadas, relacionados à aquisição de imóveis.

O saldo em 31 de dezembro de 2020, referia-se à 10^a Emissão, 12^a Emissão, 13^a Emissão, 14^a Emissão, 15^a Emissão, 16^a emissão e RB Capital, e o uso dos recursos destas emissões é para o reforço de capital de giro da Companhia e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

Para mais informações a respeito das emissões de Debêntures, vide item 2.3 deste Formulário de Referência.

CCB/CRÍ/Capital de Giro/Outras operações

É composto pelas Cédulas de Crédito Bancário (CCB) e outros instrumentos bancários que configuram dívida da companhia e tem o seu recurso direcionado ao capital de giro da companhia. Estes instrumentos podem possuir garantias reais ou fidejussórias e contam com cláusulas restritivas (*covenants*) cujo não cumprimento podem ensejar o vencimento antecipado das obrigações, conforme descritas no subitem (iv) abaixo.

As operações acima referidas apresentam o saldo em aberto em 31 de dezembro de 2022 de R\$ 1.011.878 mil.

(ii) outras relações de longo prazo mantidas com instituições financeiras

A Diretoria da Companhia informa que não existem outras relações de longo prazo com instituições financeiras, referentes aos últimos três exercícios sociais, além daquelas já destacadas no item 2.1(f) acima.

(iii) grau de subordinação entre as dívidas da Companhia

Nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 as dívidas da Companhia, contratadas na forma de financiamentos e empréstimos junto às instituições financeiras, podem ser segregadas, de acordo com a natureza de suas garantias, conforme abaixo:

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

(em R\$ mil)	Exercício Social de 31 de dezembro de		
	2022	2021	2020
Total dívida com Garantia Real	1.411.921	1.093.729	781.449
Total dívida com Garantia Flutuante	214.155	68.829	48.984
Total dívida Quirografária	100.816	155.252	110.491
Endividamento total	1.726.892	1.317.810	940.944

As dívidas da Companhia que são garantidas com garantia real e garantia fluante contam com as preferências e prerrogativas previstas em lei. Em eventual concurso universal de credores, a subordinação entre as obrigações registradas no Passivo Exigível acontecerá de acordo com o disposto na Lei 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme em vigor: (i) obrigações sociais e trabalhistas; (ii) impostos a recolher; (iii) créditos com garantia real; (iv) empréstimos e financiamentos; (v) créditos quirografários; (vi) créditos subordinados; e (vii) dividendos e juros sobre capital próprio.

(iv) restrições impostas à Companhia, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário, bem como se o emissor vem cumprindo essas restrições.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possuía o montante de R\$1.466.909 mil em contratos que possuem cláusulas de *cross default* e/ou *cross acceleration*, 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.

Tipo	Credor	Valor Contratado	Vencimento final	Saldo Devedor
SFH	CEF	199.645	jul/20	157.403
Debênture	55% Rec 16 % VBI 8% Planner 21% Diversos	190.000	set/24	100.816
CCB	Valora	75.000	out/25	74.989
Debênture	Akita FII	71.770	mai/23	72.311
CCB	Master	60.528	jan/23	65.083
Debênture	Akita FII	56.000	ago/31	64.983
CCB	BTG e Diversos	81.000	dez/25	62.047
CCB	Iridium	80.000	dez/24	60.359
SFH	CEF	60.240	jul/20	59.306
SFH	CEF	103.681	jul/20	58.627
CCB	60% VBI 40% Vectis	120.000	jun/25	57.073
SFI	BB	300.000	jun/25	50.110

*As contratações mencionadas neste item referem-se, principalmente, às operações financeiras e/ou de mercados de capitais destinadas a subsidiar os negócios relacionados a cada empreendimento, cujas garantias e obrigações estão vinculadas a cada SPE, com a Gafisa S.A. como parte garantidora.

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

Os principais pontos de restrição dos instrumentos financeiros, nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, estão abaixo destacados:

- pedido de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou ingressar em juízo com requerimento de recuperação judicial;

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

- ocorrência de alteração do controle acionário direto ou indireto da Emissora, nos termos do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, que implique em rebaixamento da classificação de risco (rating) abaixo de classificação vigente no momento da emissão ou classificação de risco equivalente em escala nacional pelas principais agências classificadoras de risco;
- pagamento, pela Companhia, de dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outra participação nos lucros estatutariamente prevista, quando estiver em mora com as emissões vigentes na declaração do evento, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- decretação de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras e dívidas da Companhia e/ou das suas Controladas Relevantes, conforme definidas no instrumento aplicável, no mercado local ou internacional;
- alteração ou modificação do objeto social da Companhia que faça com que a Companhia deixe de atuar como incorporadora e construtora imobiliária;
- transformação da Companhia em sociedade limitada, nos termos do artigo 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- cisão, fusão ou incorporação da Companhia por outra sociedade, salvo se tal alteração societária for previamente aprovada pelos detentores dos títulos de dívidas ou for lhes garantido o direito de retirada;
- redução de capital social da Companhia que resulte em capital social inferior a 95,00% (noventa e cinco por cento) do capital social da existente, exceto (i) nos casos de redução de capital realizada com o objetivo de absorver prejuízos, nos termos do artigo 173 da Lei das Sociedades por Ações; ou (ii) se previamente autorizado pelos detentores dos títulos de dívidas;
- alienação, desapropriação, confisco ou qualquer outra forma de disposição pela Companhia de ativos permanentes de valor equivalente conforme de definidos nas escrituras e contratos e que possa afetar sua capacidade financeira.

As restrições descritas acima podem não se aplicar integralmente a todos os contratos em vigor nesta data, podendo estabelecer limites distintos para cada contrato.

A Companhia também se comprometeu a manter os seguintes indicadores financeiros dentro dos limites estabelecidos. As fórmulas e os limites máximo e mínimo, bem como suas referências são apresentados a seguir:

	Em 31 de dezembro		
	2022	2021	2020
Décima emissão de Debêntures			
Total de contas a receber mais estoques deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida menos dívida de projetos ³ .	5,81 vezes	13,02 vezes	-81,57 vezes
Dívida total, menos dívida de projetos ³ , menos disponibilidades ¹ , não deve exceder a 75% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores.	41,68%	13,12%	-2,03%
CCBs e Outros Instrumentos			
Total de contas a receber mais estoques deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida de projetos ³	2,39 vezes	9,69 vezes	7,35 vezes
Total de contas a receber mais estoques de unidades concluídas deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida menos dívida de projetos.	5,81 vezes	4,42 vezes	-34,63 vezes
Dívida total, menos dívida de projetos, menos disponibilidades ¹ , não deve exceder 75% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores.	41,68%	13,12%	-2,03%
Total de recebíveis ² 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	2,52 vezes

⁽¹⁾ Disponibilidades referem-se a caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários.

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

⁽³⁾ 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, bem como a dívida referente à sétima emissão.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

A Companhia encontra-se adimplente em relação às cláusulas restritivas para as operações de debêntures.

(g) limites de utilização dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados

Nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, os financiamentos à construção contratados pela Companhia junto às instituições nacionais julgadas pela empresa como de primeira linha no âmbito do SFH possuem seus recursos destinados exclusivamente para utilização nas obras dos respectivos empreendimentos. Os recursos contratados são liberados à Companhia conforme avanço físico-financeiro das obras. Além disso, a Companhia utilizou de outras fontes de financiamentos, como debêntures, Sistema de Financiamento Imobiliário e Cédulas de Créditos Bancários, liberados à Companhia no momento da contratação.

(em R\$ mil)		Em 31 de dezembro de		
Dívida	Percentual utilizado	2022	2021	2020
Debêntures	N/A	444.376	689.779	264.325
CCBs	N/A	1.012.278	541.054	281.216
SFH/SFI	86,7%	366.487	334.063	389.258
Total²	-	1.823.141	1.564.896	940.924

(h) alterações significativas em itens das demonstrações de resultado e de fluxo de caixa

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS

R\$ mil, exceto percentuais	31/12/2022	AV	31/12/2021	AV	AH
Operações continuadas					
Receita operacional líquida	1.135.997	100,00%	818.308	100,00%	38,82%
Custos Operacionais					
Incorporação e venda de imóveis	(982.930)	(86,52%)	(609.678)	(74,50%)	61,22%
Lucro bruto operacional	153.067	13,47%	208.630	25,49%	(26,63%)
(Despesas)/ receitas operacionais	(55.397)	(4,88%)	(44.195)	(5,40%)	25,35%
Despesas com vendas	(117.674)	(10,36%)	(123.432)	(5,68%)	(4,66%)
Despesas gerais e administrativas	69.495	6,12%	(21.126)	(15,08%)	(428,95%)
Resultado de equivalência patrimonial sobre os investimentos	(34.697)	(3,05%)	(20.886)	(2,55%)	66,13%
Depreciação e amortização	(12.082)	(1,06%)	211.629	(2,14%)	(105,71%)
Outras receitas/(despesas), líquidas	(55.397)	(4,88%)	(44.195)	(5,40%)	25,35%
Lucro (prejuízo) antes das receitas e despesas financeiras e do imposto de renda e contribuição social	2.712	(0,24 %)	210.602	25,73%	(98,71%)
Despesas Financeiras	(140.584)	(12,37%)	(110.447)	(13,49%)	27,29%
Receitas Financeiras	76.659	6,74%	65.867	8,04%	16,38%
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(61.233)	(5,39%)	166.040	20,29%	(136,88%)
Imposto de renda e contribuição social corrente	(26.347)	(2,31%)	(13.678)	(1,67%)	92,62%
Imposto de renda e contribuição social diferido	4.389	(0,38%)	(71.312)	(8,71%)	(106,15%)
Total de imposto de renda e contribuição social	(21.958)	(1,93%)	(4.990)	(0,61%)	340,04%
Resultado líquido das operações continuadas	(83.192)	(7,32%)	81.050	9,90%	(202,64%)
Lucro (prejuízo) do período	(83.174)	(7,32%)	81.254	5,44%	(202,36%)

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

Receita operacional líquida

A Receita Operacional Líquida no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 1.135.997 mil, comparada com R\$ 818.308 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, representando um aumento de R\$ 317.689 mil ou 38,82%. Esta variação é atribuída substancialmente aos seguintes fatores (i) aumento de vendas dentro do período, onde totalizou-se um montante de venda líquida no exercício de 2022 de R\$1.049.284 mil, (ii) Novos lançamentos ocorridos no ano, total de 6 lançamentos com um total de VGV de R\$340.000 mil e (iii) Aquisição da Bait Inc. na cidade do Rio de Janeiro, adicionando 8 empreendimentos já lançados ou entregues ao portfólio da companhia adicionado um total de R\$187.339 mil no montante consolidado.

Custos Operacionais de incorporação e venda de imóveis

Os custos operacionais de incorporação e venda de imóveis no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 foram de R\$ 982.930 mil comparados com R\$ 609.678 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, representando um aumento de R\$ 373.252 mil ou 61,22%. Esta variação decorre substancialmente do aumento das vendas do período, em R\$237.454 mil onde são considerados os impactos das baixas de estoque sobre o resultado, bem como dos montantes adicionados através da aquisição da Bait Inc. de R\$135.798 mil, a total adicionado aos custos operacionais referente a Bait Inc esta relacionado a vendas apuradas através do empreendimentos controlados por esta, que garantiram uma margem bruta líquida de 27,7% no exercício.

Lucro bruto operacional

O Lucro Bruto Operacional no exercício social em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 153.067 mil comparado com R\$ 208.630 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, representando uma redução de R\$ 55.563 mil ou 25,49%. A margem bruta operacional no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 foi de 13,5% em comparação a 25,5% em 2021. Esta variação é atribuída substancialmente aos seguintes fatores (i) aumento de participação de receitas originadas de empreendimentos lançados no exercício de R\$ 130.320 mil, que representam margem inferior na medida em que contam com baixa evolução de obra, considerando a mensuração financeira de conclusão dos empreendimentos, (ii) houve também o aumento de participação de receitas originadas de empreendimentos lançados até o exercício de R\$ 304.836 mil, sobre os quais incidiam maiores custos financeiros, impactando negativamente as margens dos empreendimentos.

Despesas operacionais

As Despesas Operacionais no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 foram de R\$ R\$55.397 mil comparadas com R\$ 44.195 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, representando uma redução de R\$ 11.202 mil ou 5,40%. Esta variação é atribuída substancialmente aos seguintes fatores (i) reajuste no custo total devido a taxa de inflação e demais índices atribuídos a contratos, (ii) aumento no volume de empreendimentos lançados ao longo de 2022 os quais contam com um aumento no montante total de despesas de marketing e propaganda de 42,8%, e (iii) ao aumento de 54,9% referente a despesas com corretagem para impulsionar nas despesas, como consequência dos fatores anteriormente descritos.

Resultado Financeiro

O Resultado Financeiro no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 foi uma despesa financeira líquida de R\$ 63.945 mil comparado com uma despesa financeira líquida de R\$ 44.580 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, representando um aumento de R\$ 19.365 mil ou 56,38%. Esta variação é atribuída substancialmente ao aumento de juros incorridos referente sobre captações, em R\$20.063 mil.

Imposto de renda e contribuição social

O Imposto de Renda e Contribuição Social no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 representou uma despesa de R\$ 21.959 mil, comparado com uma despesa de R\$ 84.990 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, representando uma redução de R\$ 63.031 mil ou 74,16%. Esta variação é atribuída substancialmente à revisão do saldo de impostos diferidos da companhia devido a natureza das suas receitas estarem relacionadas a eventos futuros líquidos e certos de liquidação, em R\$63.301 mil.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Lucro (Prejuízo) do Período

O Lucro (Prejuízo) apurado no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 foi de (R\$ 83.172) comparado com um lucro de R\$ 81.050 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, representando uma redução de R\$ 164.222 mil ou 202.62%. Esta variação é atribuída substancialmente aos seguintes fatores (i) redução da margem líquida da companhia de 12%, considerando os impactos descritos acima em relação a receitas e custos dos empreendimentos, e (ii) aumento do custo financeiro da companhia em 43,33%, devido a juros sobre as operações financeiras captadas ao longo do exercício.

EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

R\$ mil, exceto percentuais	31/12/2021	AV	31/12/2020	AV	AH
Operações continuadas					
Receita operacional líquida	818.308	100,00%	884.045	100,00%	(7,44)%
Custos Operacionais					
Incorporação e venda de imóveis	(609.678)	(74,50)%	(702.824)	(79,50)%	(13,25)%
Lucro bruto operacional	208.630	45,50%	181.221	42,21%	15,12%
(Despesas)/ receitas operacionais	1.990	0,43%	(177.617)	(41,37)%	(101,12)%
Despesas com vendas	(44.195)	(5,40)%	(28.992)	(3,28)%	52,44%
Despesas gerais e administrativas	(123.432)	(15,08)%	(81.553)	(9,22)%	51,35%
Resultado de equivalência patrimonial sobre os investimentos	36.189	4,42%	(2.339)	(0,26)%	(1647,20)%
Depreciação e amortização	(20.886)	(2,55)%	(8.278)	(0,94)%	152,31%
Outras receitas/(despesas), líquidas	154.314	18,86%	(56.455)	(6,39)%	(373,34)%
Lucro (prejuízo) antes das receitas e despesas financeiras e do imposto de renda e contribuição social	210.620	45,93%	3.604	0,84%	5744,06%
Despesas Financeiras	(110.447)	(24,09)%	(101.532)	(23,65)%	8,78%
Receitas Financeiras	65.867	14,36%	28.537	6,65%	130,81%
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	166.039	36,21%	(69.391)	(16,16)%	(339,28)%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(13.678)	(2,98)%	(7.608)	(1,77)%	79,78%
Imposto de renda e contribuição social diferido	(71.312)	(15,55)%	-	n/a	n/a
Total de imposto de renda e contribuição social	(84.990)	(18,53)%	(7.608)	(1,77)%	1017,11%
Resultado líquido das operações continuadas	81.049	17,67%	(76.999)	(17,93)%	(205,26)%
Lucro (prejuízo) do exercício	81.049	17,67%	(76.999)	(17,93)%	(205,26)%

Receita operacional líquida

A Receita Operacional Líquida do exercício social de 2021 foi de R\$ 818.308 mil comparada com R\$ 884.045 mil no exercício social de 2020, representando uma redução de R\$ 65.737 mil ou 7,40%. Esta variação é atribuída substancialmente à redução no reconhecimento de receita de permuta, no montante de R\$ 183.700 mil em 2020, para R\$ 90.021 mil em 2021, representando uma redução de 51%. Em 2020, o montante de R\$ 156.200 mil estava relacionado à operações de permuta do empreendimento Cyano no Rio de Janeiro. Excluindo este montante, houve um aumento na receita operacional líquida de 12.4% em 2021, principalmente devido ao (i) maior volume de lançamentos no período, (ii) aumento no reconhecimento de receita de projetos em andamento e a melhor performance operacional da Companhia e (iii) maior volume de vendas.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Custos Operacionais de incorporação e venda de imóveis

Os custos operacionais de incorporação e venda de imóveis do exercício social de 2021 foram de R\$ 609.678 mil comparados com R\$ 702.824 mil no exercício social de 2020, representando uma redução de R\$ 93.146 mil ou 13,30%. Esta variação é atribuída substancialmente à redução de custos operacionais da Companhia relacionados a transações de permuta do empreendimento Cyano. Esta redução foi parcialmente neutralizada pelo maior volume de lançamentos e vendas e a melhor performance dos empreendimentos em construção.

Lucro bruto operacional

O Lucro Bruto do exercício social de 2021 foi de R\$ 208.630 mil comparado com R\$ 181.221 mil no exercício social de 2020, representando um aumento de R\$ 27.409 mil ou 15,10%. Esta variação é atribuída substancialmente ao maior volume de lançamentos e uma melhora nas vendas de unidades de empreendimentos da Companhia com melhor desempenho operacional. Em 2021, a margem bruta operacional aumentou para 25,5% em relação a 20,5% em 2020. Este aumento deve-se ao maior volume de lançamentos e vendas e melhor eficiência na performance da Companhia.

Despesas/Receitas operacionais, líquidas

As Despesas/receitas Operacionais, líquidas do exercício social de 2021 foram de uma receita de R\$ 1.990 mil comparadas com uma despesa de R\$ 177.617 mil no exercício social de 2020, representando um aumento de R\$ 179.607 mil ou 101,10%. Esta variação é atribuída substancialmente ao ganho de compra vantajosa registrado da aquisição do empreendimento Costa do Pero em R\$175.440 mil.

Resultado Financeiro

O Resultado Financeiro do exercício social de 2021 foi uma despesa de R\$44.580 mil comparado com uma despesa de R\$ 72.995 mil no exercício social de 2020, representando uma redução de R\$ 28.415 mil ou 38,90%. Esta variação é atribuída substancialmente à (i) um aumento na receita referente ao registro a valor de mercado de cotas de fundos de investimentos no montante de R\$42.852 mil e (ii) redução nas despesas com juros como resultado de amortização de financiamentos antigos e renegociação dos termos de pagamentos para o endividamento corrente da Companhia durante o período.

Imposto de renda e contribuição social

O Imposto de Renda e Contribuição Social do exercício social de 2021 foi uma despesa de R\$ 84.990 mil comparado com R\$ 7.608 mil no exercício social de 2020, representando um aumento de R\$ 77.382 mil ou 100% já que no período comparativo não houve montante apurado. Esta variação é atribuída substancialmente ao imposto diferido passivo no montante de R\$ 59.650 mil relacionado ao ganho por compra vantajosa resultante da aquisição do empreendimento Costa do Pero. Adicionalmente, o imposto de renda e contribuição social corrente teve uma despesa de R\$ 13.678 mil em 2021, em comparação com R\$ 7.608 mil em 2020, em função do maior volume de lançamentos e vendas da Companhia no exercício.

Lucro (Prejuízo) do Exercício

O Lucro (Prejuízo) do exercício social de 2021 foi de R\$ 81.050 mil comparado com um prejuízo de R\$ 76.999 mil no exercício social de 2020, representando um aumento de R\$ 158.049 mil ou 205,30%. Esta variação é atribuída substancialmente (i) ao maior volume de lançamentos e vendas e a melhor performance operacional da Companhia e (ii) à aquisição do empreendimento Costa do Però, o qual resultou em um ganho de R\$ 175.440 mil.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

A tabela a seguir apresenta os valores relativos ao Fluxo de Caixa consolidado da Companhia para os períodos indicados:

	Exercício social encerrado em		
	31 de dezembro de		
	2022	2021	2020
(R\$ mil)			
Geração (utilização) de caixa e equivalentes de caixa nas atividades operacionais	(95.303)	(279.916)	(452.895)
Geração (utilização) de caixa nas atividades de investimento	10.561	(284.083)	(237.933)
Geração (utilização) de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos	67.634	570.384	693.798
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(16.737)	6.385	16.603

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Atividades Operacionais

O Caixa Líquido utilizado nas atividades operacionais totalizou R\$ 23.005 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, em comparação a R\$ 35.424 mil de Caixa Líquido utilizado no mesmo período de 2021, uma redução de R\$ 12.419 mil ou 35% decorrente, principalmente, (i) da redução do saldo de contas a receber, em R\$190.067 mil, comparado a um aumento em 2021 de R\$190.067 mil; (ii) aumento do montante relacionado a juros e encargos financeiros não realizados para R\$220.122 mil, em relação a R\$59.122 mil em 2021, em função do aumento do endividamento e da taxa básica de juros no período (iii) redução do saldo de obrigações por compra de imóveis em R\$199.399 mil em comparação um aumento de R\$32.499 mil no mesmo período de 2021; e (iv) outras variações menos significativas em outras categorias operacionais.

O Caixa Líquido utilizado nas atividades operacionais totalizou R\$ 279.916 mil em 2021 em comparação a R\$ 452.895 mil de Caixa Líquido utilizado em 2020, decorrente, principalmente, do maior volume de operações da Companhia em 2021 e resultado da Companhia em função principalmente do ganho decorrente de compra vantajosa na aquisição do empreendimento Costa do Perú, com um efeito não caixa de R\$ 175.440 mil.

Atividades de Investimento

O Caixa Líquido gerado nas atividades de Investimento totalizou R\$ 10.561 mil em 31 de dezembro de 2022, em comparação a (R\$ 284.083) mil de caixa líquido utilizado no exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, decorrente principalmente do ganho com aplicações financeiras de R\$139.891 mil.

As aplicações financeiras da companhia resultaram em uma receita de R\$35.489 mil no exercício de 2022, em comparação com R\$ 21.786 mil no exercício de 2021. Os investimentos feitos pela Gafisa Propriedades em fundos de investimentos imobiliários, resultaram em um ganho de R\$38.689 mil no exercício de 2022, comparado a R\$ 42.852 no exercício de 2021.

O Caixa Líquido utilizado nas atividades de Investimento totalizou R\$ 284.083 mil em 2021, em comparação a R\$ 238.777 mil em 2020. Esta variação deve-se à redução no montante de aplicação líquida em títulos e valores mobiliários: de R\$ 92.413 mil em 2020 para um resgate líquido de R\$ 300.165 mil. Adicionalmente, em 2021, há o desembolso relacionado à aquisição de cotas de fundos de investimentos no montante de R\$ 258.055 mil

Atividades de Financiamento

As atividades de Financiamento proporcionaram um aumento de Caixa no montante de R\$ 67.634 mil em 2022, em comparação a R\$ 570.384 mil em 2021. A menor geração de caixa líquido em 2022 deve-se à captação de empréstimos no montante de R\$ 763.268 mil e amortizações no montante de R\$ 194.377 mil, em comparação aos montantes de R\$ 625.678 mil e R\$ 416.427 mil em 2020, respectivamente. Adicionalmente, em 2020, houve a entrada de recursos no montante de R\$ 477.900 mil em decorrência de aumento de capital.

2.2 Resultados operacional e financeiro

2.2 Comentários dos diretores sobre:

(a) resultados das operações da Companhia

(i) descrição de quaisquer componentes importantes da receita

A Companhia gera suas receitas principalmente a partir da incorporação e venda de empreendimentos imobiliários. Em menor escala, a Companhia também gera receitas a partir de serviços imobiliários tais como administração de construção, gerência técnica e imobiliária, a qual presta a terceiros. O quadro a seguir apresenta a reconciliação da receita obtida, para a receita operacional líquida, apresentada nas demonstrações dos resultados:

	31 de dezembro de		
(R\$ mil)	2022	2021	2020
Incorporação, venda de imóveis e prestação de serviços de construção	1.158.928	834.063	974.787
(Constituição) reversão de provisão para devedores duvidosos e distratos	16.081	19.997	(39.774)
Impostos sobre vendas de imóveis e serviços	(39.012)	(35.752)	(50.968)
Total receita líquida	1.135.997	818.308	884.045

Desde 2020 a administração da Companhia analisa informações por meio dos diferentes segmentos em que atua e à localização geográfica das suas operações.

Os segmentos nos quais a Companhia atua são: (i) Gafisa, para empreendimentos de alta e média renda no Brasil, exceto Rio de Janeiro; (ii) Gafisa Rio, para empreendimentos de alta e média renda no estado do Rio de Janeiro; e (iii) Gafisa Propriedades, voltada para a gestão de imóveis próprios e de terceiros, localizados nos estados do Rio de Janeiro e de São Paulo, na busca por geração de renda.

A Administração da Companhia, responsável por alocar recursos nos negócios e monitorar o progresso dos mesmos, utiliza informações a valor presente econômico, derivada de uma combinação de resultados operacionais históricos e resultados operacionais projetados da Companhia. A Companhia apresenta abaixo a receita líquida relacionada a cada segmento de atuação.

R\$ mil	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Receita Líquida			
Gafisa S.A.	763.202	700.977	625.575
Gafisa Rio	372.795	75.628	258.470
Gafisa Propriedades	-	41.703	-
Total	1.135.997	818.308	884.045

(ii) fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, a receita operacional líquida apresentou um aumento de 38,82% em relação ao mesmo período em 2021. Esta variação é atribuída substancialmente ao aumento de 61,54% das vendas contratadas no período, de R\$ 523.455 mil em 2021, para R\$ 711.852 mil em 2022, bem como ao maior reconhecimento de receita em função do andamento de obras no período.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a receita operacional líquida apresentou uma redução de 7,4% em relação a 2020. Esta redução deve-se (i) ao efeito pontual da permuta do empreendimento Cyano de R\$ 234 milhões registrado em 2020 quando do seu lançamento. Ao desconsiderarmos este efeito pontual, a receita no exercício de 2021 apresentou um aumento real de aproximadamente 25,00% em função de (i) maior volume operacional; (ii) maior velocidade de vendas de estoque, que apresenta maior contribuição ao nível de receita, (iii) resultado do momento de mercado na precificação dos ativos e, (iv) aumento no volume de lançamentos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a receita operacional líquida apresentou um aumento de 120,80% em relação a 2019, devido principalmente aos seguintes itens: (i) retomada de lançamentos no exercício, com um total de 5 empreendimentos e VGV de R\$ 619 milhões; (ii) maior volume operacional; (iii) maior velocidade de vendas de estoque, que apresenta maior contribuição ao nível de receita, (iv) resultado do momento de mercado na precificação dos ativos e, (v) aumento no volume de lançamentos.

2.2 Resultados operacional e financeiro

R\$ mil	31 de dezembro de				
	2022	2021	2022 vs. 2021	2020	2021 vs. 2020
Vendas Contratadas	890.209	581.531	61,54%	437.975	32,78%
Lançamentos	1.070.167	1.684.576	(26,97)%	898.255	87,54%
Receita Líquida	1.135.997	818.308	35,92%	884.045	-7,44%

(b) variações relevantes das receitas atribuíveis a introdução de novos produtos e serviços, alterações de volumes, modificações de preços, taxas de câmbio e inflação

A Companhia reconhece as receitas resultantes de empreendimentos imobiliários em função de suas construções, com base em uma mensuração financeira de conclusão dos empreendimentos e não à época da celebração dos contratos de venda.

A Companhia não possui dívidas ou valores a receber denominados em moeda estrangeira e nenhum dos custos relevantes da Companhia é denominado em moeda estrangeira.

Os principais impactos nas variações de receitas durante os exercícios de 2022, 2021 e 2020 são explicados em decorrência de alterações em volumes de vendas, lançamentos, introdução de novos produtos e serviços da Companhia e revisão detalhada das operações da Companhia e de sua estratégia de atuação, conforme descritos no item 2.1(a)(ii) acima.

(c) impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro da Companhia, quando relevante

Os diretores da Companhia esclarecem que a situação financeira e o resultado das operações da Companhia são afetados pela inflação, taxa de juros.

Adicionalmente, conforme mencionado no item 5.1 deste Formulário de Referência, as principais taxas indexadoras presentes no plano de negócios da Companhia são o INCC, IGP-M, CDI e TR:

- **INCC:** a maior parte dos custos da Companhia, e toda a sua carteira de recebimentos de projetos não finalizados são atualizados por este índice. Hipoteticamente, na data base de 30 de setembro de 2022, um aumento de 1% no INCC representaria um incremento de R\$8.102 mil nas receitas operacionais da Companhia com base no atual nível de ativos atrelados a este índice.
- **IGP-M e IPCA:** toda a carteira de recebimentos de projetos finalizados pela Companhia é atualizada por estes índices. Hipoteticamente, na data base de 30 de setembro de 2022, um aumento de 1% no IGP-M ou no IPCA não representaria uma variação significativa nas receitas operacionais da Companhia com base no atual nível de ativos atrelados a estes índices.
- **CDI:** 10% das aplicações financeiras da Companhia e aproximadamente 45,46% do seu endividamento total estão atrelados ao CDI. Hipoteticamente, na data base de 30 de setembro de 2022, um aumento de 1% no CDI representaria um decréscimo de R\$8.020 mil no resultado financeiro da Companhia com base no atual nível de endividamento atrelado a este índice.

2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

2.3 Comentários dos diretores sobre:

a) mudanças significativas nas práticas contábeis que tenham resultado em efeitos significativos sobre as informações previstas nos campos 2.1 e 2.2

Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022

Não houve a aplicação de novos pronunciamentos e práticas contábeis no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2021

As normas efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2021 não foram adotadas e não tiveram impactos significativos na preparação das Demonstrações Financeiras da Companhia. As seguintes normas alteradas e interpretações não tiveram um impacto significativo nas Demonstrações Financeiras consolidadas da Companhia:

- i. Contratos onerosos – custos para cumprir um contrato (alterações ao CPC 25/IAS 37)
- ii. Reforma da taxa de juros de referência – Fase 2 (alterações ao CPC 48/IFRS 9, CPC 38/IAS39, CPC 40/IFRS 7, CPC 11/IFRS 4 e CPC 06/IFRS 16)
- iii. Imobilizado: Receitas antes do uso pretendido (alterações ao CPC 27/IAS 16)
- 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.

Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2020

A Companhia aplicou pela primeira vez certas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2020 ou após essa data. A adoção dessas normas e Interpretações não teve nenhum impacto relevante sobre as divulgações ou os valores divulgados nestas demonstrações financeiras:

- i. Alterações no CPC 15 (R1): Definição de negócios - esclarecem que, para ser considerado um negócio, um conjunto integrado de atividades e ativos deve incluir, no mínimo, um input - entrada de recursos e um processo substantivo que, juntos, contribuam significativamente para a capacidade de gerar output - saída de recursos. Essas alterações não tiveram impacto sobre as demonstrações financeiras da Companhia.
- ii. Alterações no CPC 38, CPC 40 (R1) e CPC 48: Reforma da Taxa de Juros de Referência, fornecem isenções que se aplicam a todas as relações de proteção diretamente afetadas pela reforma de referência da taxa de juros. Uma relação de proteção é diretamente afetada se a reforma suscitar incertezas sobre o período ou o valor dos fluxos de caixa baseados na taxa de juros de referência do item objeto de hedge ou do instrumento de hedge. Essas alterações não têm impacto nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que esta não possui relações de hedge de taxas de juros.
- iii. Alterações no CPC 26 (R1) e CPC 23: Definição de material, fornecem uma nova definição de material que afirma, "a informação é material se sua omissão, distorção ou obscuridade pode influenciar, de modo razoável, decisões que os usuários primários das demonstrações contábeis de propósito geral tomam como base nessas demonstrações contábeis, que fornecem informações financeiras sobre relatório específico da entidade". As alterações esclarecem que a materialidade dependerá da natureza ou magnitude de informação, individualmente ou em combinação com outras informações, no contexto das demonstrações financeiras. Uma informação distorcida é material se poderia ser razoavelmente esperado que influencie as decisões tomadas pelos usuários primários. Essas alterações não tiveram impacto sobre as demonstrações financeiras, nem se espera que haja algum impacto futuro para a Companhia.
- iv. Revisão no CPC 00 (R2): Estrutura Conceitual para Relatório Financeiro, fornece definições atualizadas e critérios de reconhecimento para ativos e passivos e esclarece alguns conceitos importantes. Estas alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras da Companhia.
- v. Alterações no CPC 06 (R2): Benefícios Relacionados à Covid-19 Concedidos para Arrendatários Contratos de Arrendamento, preveem concessão aos arrendatários na aplicação das orientações do CPC 06 (R2) sobre a modificação do contrato de arrendamento, ao contabilizar os benefícios relacionados como consequência direta da pandemia Covid-19. Como um expediente prático, um arrendatário pode optar por não avaliar se um benefício relacionado à Covid-19 concedido pelo arrendador é uma modificação do contrato de arrendamento. Essa alteração não teve impacto nas demonstrações financeiras da Companhia.

2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

A seguir é apresentada a análise do impacto das novas normas, alterações ou interpretações das mesmas para a Companhia:

No exercício social de 2022

Não houve efeitos significativos como resultado das alterações em práticas contábeis no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

No exercício de 2021

Não houve alterações em práticas contábeis no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.

Nos exercícios de 2020

Não houve efeitos significativos como resultado das alterações em práticas contábeis no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.

b) Opiniões modificadas e ênfases presentes no parecer do auditor

O parecer dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras consolidadas relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 contém ênfase relacionada ao fato de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas terem sido elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro *International Financial Reporting Standards* ("IFRS") emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Desta forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15).

A Administração da Companhia entende que tal parágrafo de ênfase é padronizado entre as empresas de auditorias e alinhado com as entidades do setor de incorporação imobiliária e órgãos reguladores em função da aplicação da Orientação OCPC04, em adição às normas de IFRS e não possuem comentários adicionais às ênfases em questão. Os auditores reforçaram ainda que a opinião deles não está modificada em função deste assunto.

A Administração da Companhia esclarece não ter havido quaisquer ressalvas no parecer dos auditores independentes sobre a elaboração das demonstrações financeiras relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020.

2.4 Efeitos relevantes nas DFs

2.4 Eventos com efeitos relevantes, ocorridos e esperados, nas Demonstrações Financeiras

(a) introdução ou alienação de segmento operacional

Não aplicável, uma vez que não houve introdução ou alienação de segmento operacional nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020.

(b) constituição, aquisição ou alienação de participação societária

Seguem abaixo operações em que houve introdução ou alienação de participação societária nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020:

Em 23 de setembro de 2020, a Companhia concluiu a aquisição da participação da Upcon S.A., atual Gafisa Propriedades, liquidada através de ações da Companhia pelo montante equivalente a R\$252.895 mil. A referida transação gerou um ágio no valor de R\$130.643 mil.

Em 31 de novembro de 2020, a Companhia concluiu a aquisição de quatro empreendimentos da Calçada S.A. A negociação dessas SPEs foi realizada através de emissão de ações da Companhia no valor equivalente a R\$ 73.165 mil. A referida transação integral gerou um ágio de R\$32.240 mil.

Em 29 de outubro de 2021, a Companhia concluiu a aquisição de dois empreendimentos da Wotan Realty Ltda. A negociação dessas SPEs foi feita através de emissão de debêntures conversíveis em ações da Companhia no valor equivalente a R\$245.515 mil. A referida transação um gerou um ágio no momento da aquisição de R\$190.178 mil.

Em 15 de setembro de 2022, a Companhia concluiu a aquisição da totalidade da participação da Idea Participações Ltda. e Nivi Participações Ltda., sociedades estas que, em conjunto, controlam a estrutura societária da Bait Inc. O valor total da operação foi de R\$ 178.096 mil sendo R\$ 87.325 mil negociados em dinheiro e R\$ 90.770 mil mediante dação em pagamento de imóveis. A referida transação gerou um ágio no montante de R\$ 160.588 mil. O ágio gerado pela aquisição da Bait Inc. foi analisando e alocado por especialistas contratados pela Companhia, cujo relatório foi validado pela nossa auditoria externa.

Em 29 de dezembro de 2022 foi celebrado contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças, por meio do qual a Companhia se comprometeu a alienar ao Albalí FIM a totalidade da participação detida pela Companhia na FLA III Participações Societárias S.A. uma subsidiária integral da Companhia que, após reorganização societária finalizada em 30 de dezembro de 2022, passou a deter: (a) 100% das cotas de emissão do OITA Fundo de Investimento Multimercado, o qual detém 80,37% das cotas de emissão do Pompeia Fundo de Investimento Imobiliário, que por sua vez detém imóveis integrantes do empreendimento “Fasano Itaim”; e (b) 100% das cotas representativas do capital social da Ostuni Administração Hoteleira Ltda., sociedade que explora comercialmente atividades de administração do empreendimento “Fasano Itaim”. Essa transação gerou um ganho contábil para a Companhia de R\$60.571 mil, trazendo um resultado financeiro à Companhia de R\$ 35,673 mil, afetando diretamente a alavancagem da companhia de forma positiva reduzindo o total de capital de terceiros na operação em R\$246.643 mil.

(c) eventos ou operações não usuais

Os Diretores da Companhia informam que nos exercícios findos em 2022, 2021 e 2020 não houve impactos ou efeitos significativos do surto de Coronavírus nas operações da Companhia. Em função disso, um Comitê de Gestão de Crise foi criado com reuniões diárias e com disponibilidade total para a discussão e definição de importantes medidas no tocante à prevenção da doença entre março de 2020 e junho de 2021.

Contudo a Administração da Companhia entendeu que não havia necessidade de alterar as projeções utilizadas na análise da realização de seus ativos que não devem sofrer mudanças significativas em função desse evento.

Para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 a Administração da Companhia continua observando o cenário econômico em relação a pandemia do Coronavírus e já nota uma recuperação dos impactos ocorridos referente ao surto 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.

2.5 Medições não contábeis

2.5 Medições não contábeis

a) Valor das medições não contábeis:

Seguem abaixo as definições das medições não contábeis divulgadas pela Companhia no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, bem como nos últimos três exercícios sociais:

EBITDA, EBITDA Ajustado, Margem EBITDA Ajustado:

O EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization ou “LAJIDA” Lucro Antes dos Juros, Impostos sobre Renda incluindo Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, Depreciação e Amortização) é uma medida não contábil elaborada pela Companhia em consonância com a Resolução emitida pela CVM (Comissão de Valores Mobiliários) nº 156/2022 (“[Resolução CVM 156](#)”), conciliada com suas demonstrações financeiras, e consiste no lucro líquido adicionado pela despesa de imposto de renda e contribuição social corrente e diferido, pelo resultado financeiro líquido e pelas despesas com depreciação e amortização.

O EBITDA Ajustado consiste no EBITDA ajustado por itens contábeis não recorrentes ou sem reflexo direto no caixa da Companhia, de forma a melhor refletir tal indicador, tais como: encargos financeiros capitalizados, operações de fusões e aquisições e despesas com plano de opções (não-caixa) e demandas judiciais.

O EBITDA Ajustado é calculado através do EBITDA adicionado dos encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção. São capitalizados e registrados em imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção. Dessa forma, trata-se de um custo financeiro que é excluído do EBITDA para se obter o EBITDA Ajustado pois tal medição não contábil não deve incluir impactos financeiros.

A Margem EBITDA corresponde ao EBITDA dividido pela receita operacional líquida consolidada da Companhia.

A Margem EBITDA Ajustada corresponde ao EBITDA Ajustado dividido pela receita operacional líquida consolidada da Companhia.

Endividamento líquido e Índice de endividamento líquido:

O endividamento é uma medição não contábil elaborada pela Companhia representada pela soma de empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante), menos o saldo de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras circulante e não circulante. O endividamento líquido Líquida não é medida contábil reconhecida pela BR GAAP nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - *International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), tampouco possui um significado padrão e pode não ser comparável a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras companhias. O índice de dívida líquida corresponde a dívida líquida dividida pelo patrimônio líquido da Companhia..

Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada:

O Lucro Bruto Ajustado é uma medida não contábil elaborada pela Companhia, conciliada com suas demonstrações financeiras e consiste no lucro bruto adicionado pelos encargos financeiros capitalizados.

A Margem Bruta Ajustada é calculada por meio da divisão do Lucro Bruto Ajustado pela receita líquida da Companhia.

Seguem abaixo os valores do EBITDA, do EBITDA Ajustado, da Margem EBITDA, da Margem EBITDA Ajustada, do Endividamento Líquido, do Índice de Endividamento Líquido, do Lucro Bruto Ajustado, bem como da Margem Bruta Ajustada da Companhia nos nos três últimos exercícios sociais:

2.5 Medições não contábeis

(R\$ mil, exceto %)	Em 31 de dezembro de		
	2022	2021	2020
EBITDA	37.426	231.710	12.360
EBITDA Ajustado	134.906	335.849	147.402
Margem EBITDA Ajustado	27,74%	41,0%	16,7%
Endividamento líquido	1.194.761	308.460	318.804
Índice endividamento líquido	66,8%	17,0%	20,4%
Margem bruta	13,5%	25,5%	20,5%
Lucro bruto ajustado	206.233	250.493	260.940
Margem bruta ajustada	18,1%	30,6%	29,5%

b) Conciliações entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras auditadas ou informações financeiras intermediárias revisadas:

A tabela abaixo apresenta a reconciliação do EBITDA, do EBITDA Ajustado, da Margem EBITDA, da Margem EBITDA Ajustada, do Endividamento Líquido, do Índice de Endividamento Líquido, do Lucro Bruto Ajustado, bem como da Margem Bruta Ajustada da Companhia nos três últimos exercícios sociais:

(R\$ mil, exceto %)	Em 31 de dezembro de		
	2022	2021	2020
EBITDA, EBITDA ajustado, Margem EBITDA e Margem EBITDA ajustada			
Resultado líquido	(83.174)	81.049	(76.999)
(+) Resultado financeiro Líquido	63.945	44.580	72.995
(+/-) Imposto de renda e Contribuição social	21.958	84.990	7.608
(+) Depreciação e Amortização	34.697	20.886	8.278
EBITDA	37.426	231.505	11.882
(+) Encargos sobre captações, líquido de capitalização	53.166	41.863	79.719
(+) Despesas com plano de opções	1.471	2.007	(347)
(+) Participação dos Minoritários	(18)	(205)	(478)
(+) Despesas com demandas judiciais	42.861	60.474	56.148
EBITDA ajustado	134.906	335.644	146.924
Receita Operacional Líquida	1.135.997	818.308	884.045
Margem EBITDA	4,6%	28,3%	1,4%
Margem EBITDA ajustada	16,65%	41,0%	16,7%

(R\$ mil, exceto %)	2022	2021	2020
Endividamento líquido e Índice endividamento líquido			
(+) Empréstimos e financiamentos	1.411.920	875.117	670.474
(+) Debêntures (a)	314.971	447.021	264.450
(1) Endividamento curto e longo prazo	1.726.891	1.322.138	940.924
(+) Caixa e equivalentes de caixa	23.005	35.424	29.038
(+) Títulos e valores mobiliários	509.125	978.254	593.082
(2) Disponibilidades	532.130	1.013.678	622.120
Endividamento líquido (1) - (2)	1.194.761	308.460	318.804
Patrimônio líquido	1.772.906	1.815.954	1.558.388
Índice endividamento líquido	67,39%	17,0%	20,4%
Endividamento de projetos (3)	1.469.494	1.025.676	879.154
Endividamento líquido (1) - (2) - (3)	(274.733)	(717.216)	(560.350)
Índice endividamento líquido (-) endividamento de projetos	66,8%	(39,5)%	(36,0)%

- (a) Excluindo o montante da 17ª Emissão de debêntures, a qual é considerada um instrumento patrimonial por ser conversível em ações ordinárias, sem a possibilidade de desembolso de caixa.

2.5 Medições não contábeis

Margem bruta, Lucro bruto operacional e Margem bruta ajustada	2022	2021	2020
Receita operacional líquida	1.135.997	818.308	884.045
(-) Custos operacionais	(982.930)	(609.678)	(702.824)
Lucro bruto operacional	153.067	208.630	181.221
Margem bruta	13,5%	25,5%	20,5%
(+) Encargos financeiros capitalizados	(53.166)	41.863	79.719
Lucro bruto ajustado	206.233	250.493	260.940
Margem bruta ajustada	18,1%	30,6%	29,5%

c) Motivo pelo qual se entende que tal medição é mais apropriada para a correta compreensão da condição financeira e do resultado das operações da Companhia

EBITDA, EBITDA Ajustado, Margem EBITDA Ajustado

O EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustada são indicadores financeiros utilizados para avaliar o resultado de empresas sem a influência de sua estrutura de capital, de efeitos tributários e outros impactos contábeis sem reflexo direto no fluxo de caixa da empresa.

O EBITDA, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustada são informações adicionais às demonstrações financeiras da Companhia e não devem ser utilizados em substituição às informações das demonstrações financeiras auditadas.

A Companhia entende que a utilização do EBITDA Ajustado como medida de desempenho pode ser mais apropriada para a correta compreensão de sua condição financeira e do resultado de suas operações, além de permitir uma comparação com outras companhias do mesmo segmento, ainda que outras empresas possam calculá-lo de maneira distinta.

A Companhia acredita que o EBITDA Ajustado apresenta uma medida mais precisa de seu desempenho operacional e geração de caixa, uma vez que exclui efeitos não recorrentes e não caixa. Desse modo, a Companhia efetua os seguintes ajustes ao cálculo do EBITDA: (i) encargos financeiros capitalizados referentes aos custos de empréstimos alocados ao custo, e portanto, referentes aos custos financeiros de empréstimos incorridos, os quais foram capitalizados conforme CPC 20 (R1) – Custos de Empréstimos; (ii) despesas com plano de opções de compra de ações, as quais não representam desembolso de caixa pela Companhia no período; a (iii) resultados atribuíveis aos acionistas não controladores e (iv) despesas com demandas judiciais.

Portanto, a Companhia entende que o EBITDA Ajustado retrata seu desempenho sem a influência de fatores ligados, dentre outras coisas, (i) à sua estrutura de capital, como despesas com juros de seu endividamento, flutuações de taxas de juros e outros resultados financeiros, (ii) à sua estrutura tributária, como seu imposto de renda e contribuição social, (iii) às suas despesas com planos de opções de compra de ações, que não têm efeito no fluxo de caixa da Companhia, (iv) à suas despesas com depreciações e amortizações, especialmente as advindas de operações de fusões e aquisições. Estas características, no entendimento da Companhia, tornam o EBITDA Ajustado uma medida mais prática e mais apropriada de seu desempenho, pois afere de forma mais precisa o resultado advindo exclusivamente do desenvolvimento de seus projetos imobiliários.

O EBITDA, o EBITDA Ajustado, a Margem EBITDA e a Margem EBITDA Ajustada não são medidas contábeis reconhecidas segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil ("BR GAAP"), nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* (IASB) e tampouco deve ser considerado isoladamente, ou como alternativa a outros indicadores financeiros. O EBITDA, o EBITDA Ajustado, a Margem EBITDA e a Margem EBITDA Ajustada também não representam o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não devem ser considerados como substitutos para o lucro líquido ou como base para a distribuição de dividendos. Além disso, essas medidas não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidos por outras companhias.

Endividamento líquido e Índice de Endividamento Líquido

A divulgação de informações sobre o endividamento líquido visa apresentar uma visão geral do endividamento e da posição financeira da Companhia.

O endividamento líquido e o índice de endividamento líquido não são medidas de desempenho financeiro ou de liquidez segundo as práticas contábeis adotadas no Brasil ("BRGAAP") nem pelas Normas Internacionais de Relatório

2.5 Medições não contábeis

Financeiro - *International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB). Outras empresas podem calcular o endividamento líquido e seu índice de maneira diferente da Companhia. Na gestão de nossos negócios, utilizamos o endividamento líquido e seu índice como forma de avaliar nossa posição financeira.

A Companhia entende que essas medidas funcionam como ferramentas importante para comparar, periodicamente, a posição financeira da Companhia, analisar o grau de alavancagem financeira em relação ao fluxo de caixa operacional, bem como para embasar determinadas decisões gerenciais.

Adicionalmente, a Companhia utiliza o endividamento líquido e seu índice em obrigações (*covenants*) relacionadas com alguns de seus contratos de financiamento.

Lucro Bruto Ajustado e Margem Bruta Ajustada

A Companhia entende que o cálculo do Lucro Bruto Ajustado tem como objetivo avaliar os custos diretamente associados à formação do estoque excluindo-se os efeitos de endividamento, ou estrutura de capital, e com isto prover uma medida que permita a comparação entre os custos de empreendimentos, independentes do grau de alavancagem financeira a que os mesmos estão sujeitos.

Assim, a administração da Companhia acredita que o Lucro Bruto Ajustado é uma medida não contábil mais apropriada para medição e análise de seu desempenho, pois afere de forma mais precisa o resultado advindo exclusivamente da atividade de desenvolvimento e construção.

O Lucro Bruto Ajustado e a Margem Bruta Ajustada não são medidas de desempenho financeiro segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* (IASB) e tampouco devem ser consideradas isoladamente, ou como alternativa a outros indicadores financeiros, como seus fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez.

2.6 Eventos subsequentes as DFs

2.6 Eventos subsequentes às últimas demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e emitidas em 28 de março de 2023 e serão submetidas a aprovação dos acionistas da Gafisa na assembleia geral ordinária de 28 de abril de 2023

Nos termos das regras previstas no Pronunciamento Técnico CPC 24, aprovado pela Resolução CVM nº 105/22, a Companhia não identificou a ocorrência de eventos subsequentes significativos no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

2.7 Destinação de resultados

2.7 Política de destinação dos resultados

	2022	2021	2020
a) Regras sobre a retenção de lucros	O Estatuto Social da Companhia prevê que até 71,25% do lucro líquido ajustado anual pode ser destinado para a constituição de reserva estatutária de investimento, com a finalidade de financiar a expansão das atividades da Companhia e de empresas controladas, a qual não poderá ultrapassar 80% do capital social integralizado. (Reserva de Investimentos).	O Estatuto Social da Companhia prevê que até 71,25% do lucro líquido ajustado anual pode ser destinado para a constituição de reserva estatutária de investimento, com a finalidade de financiar a expansão das atividades da Companhia e de empresas controladas, a qual não poderá ultrapassar 80% do capital social integralizado. (Reserva de Investimentos).	O Estatuto Social da Companhia prevê que até 71,25% do lucro líquido ajustado anual pode ser destinado para a constituição de reserva estatutária de investimento, com a finalidade de financiar a expansão das atividades da Companhia e de empresas controladas, a qual não poderá ultrapassar 80% do capital social integralizado. (Reserva de Investimentos).
a.i) Valores das retenções de lucros	R\$ 160.272 mil	R\$243.446 mil	R\$162.191 mil
b) Regras sobre a distribuição de dividendos	O Estatuto Social da Companhia prevê que pelo menos 25% do lucro líquido ajustado seja, anualmente, distribuído aos acionistas a título de dividendo obrigatório.	O Estatuto Social da Companhia prevê que pelo menos 25% do lucro líquido ajustado seja, anualmente, distribuído aos acionistas a título de dividendo obrigatório.	O Estatuto Social da Companhia prevê que pelo menos 25% do lucro líquido ajustado seja, anualmente, distribuído aos acionistas a título de dividendo obrigatório.
c) Periodicidade das distribuições de dividendos	Anual	Anual	Anual
d) Eventuais restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou por regulamentação especial aplicável à Companhia, por contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais	<p>O Estatuto Social da Companhia, em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações, prevê que 5,00% do lucro líquido seja, anualmente, destinado à formação de reserva legal, a qual não poderá ultrapassar 20,00% do capital social integralizado ou o limite previsto no § 1º do art. 193 da Lei das Sociedades por Ações.</p> <p>Cumprir, ainda, que as escrituras de emissão de debêntures referentes à 17ª e 18ª décima, décima sétima e décima oitava emissões da Companhia, bem como à emissão da RB Capital possuem cláusula de vencimento antecipado relacionado ao pagamento, pela Companhia, de dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outra participação nos lucros estatutariamente prevista, quando a mesma estiver em mora perante os titulares das debêntures, ressalvado o pagamento do dividendo mínimo obrigatório.</p>	<p>O Estatuto Social da Companhia, em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações, prevê que 5,00% do lucro líquido seja, anualmente, destinado à formação de reserva legal, a qual não poderá ultrapassar 20,00% do capital social integralizado ou o limite previsto no § 1º do art. 193 da Lei das Sociedades por Ações.</p> <p>Cumprir, ainda, que as escrituras de emissão de debêntures referentes à [17ª e 18ª décima, décima sétima e décima oitava emissões da Companhia, bem como à emissão da RB Capital e à Debênture 229º e 230º possuem cláusula de vencimento antecipado relacionado ao pagamento, pela Companhia, de dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outra participação nos lucros estatutariamente prevista, quando a mesma estiver em mora perante os titulares das debêntures, ressalvado o pagamento do dividendo mínimo obrigatório.</p> <p>Para maiores informações vide itens 10.1(f) e 18.5 deste Formulário de Referência.</p>	<p>O Estatuto Social da Companhia, em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações, prevê que 5,00% do lucro líquido seja, anualmente, destinado à formação de reserva legal, a qual não poderá ultrapassar 20,00% do capital social integralizado ou o limite previsto no § 1º do art. 193 da Lei das Sociedades por Ações. Cumpre notar, ainda, que as escrituras de emissão de debêntures referentes à décima, décima segunda, décima terceira, décima quarta, décima quinta e 16ª décima sexta emissões da Companhia, bem como à primeira emissão da subsidiária Novum e às emissões da RB Capital, possuem cláusula de vencimento antecipado relacionado ao pagamento, pela Companhia, de dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outra participação nos lucros estatutariamente prevista, quando a mesma estiver em mora perante os titulares das debêntures, ressalvado o pagamento do dividendo mínimo obrigatório.</p> <p>Para maiores informações vide itens 10.1(f) e 18.5 deste Formulário de Referência.</p>
e) se o emissor possui uma política de destinação de resultados formalmente aprovada, informando órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado	A destinação de resultados da Companhia segue os critérios estabelecidos em seu Estatuto Social, não havendo uma política de destinação de resultados específica formalmente aprovada.	A destinação de resultados da Companhia segue os critérios estabelecidos em seu Estatuto Social, não havendo uma política de destinação de resultados específica formalmente aprovada.	A destinação de resultados da Companhia segue os critérios estabelecidos em seu Estatuto Social, não havendo uma política de destinação de resultados específica formalmente aprovada.

2.7 Destinação de resultados

Comentários dos Diretores da Companhia sobre a destinação dos resultados sociais referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022

Os Diretores da Companhia informam que os prejuízos apurados no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram destinados, em sua totalidade, para compensação contra o saldo de reservas de lucros.

2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs

2.8 Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras

a) os ativos e passivos detidos pela Companhia, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial, tais como:

(i) carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos,

Os Diretores da Companhia esclarecem que não há carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia nos 3 (três) últimos exercícios sociais.

(ii) contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços

Os Diretores da Companhia esclarecem que não há contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia nos 3 (três) últimos exercícios sociais.

(iii) contratos de construção não terminada

Os Diretores da Companhia esclarecem que não há construção não terminada não evidenciada nos balanços patrimoniais da Companhia nos 3 (três) últimos exercícios sociais.

(iv) contratos de recebimentos futuros de financiamentos

Os Diretores da Companhia esclarecem que não há contratos de recebimentos futuros de financiamentos não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia nos 3 (três) últimos exercícios sociais.

(b) outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Os Diretores informam que não há outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais.

2.9 Comentários sobre itens não evidenciados

2.9 Itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

(a) como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor

Não aplicável, tendo em vista que não há itens não evidenciados nas informações financeiras da Companhia referente aos três últimos exercícios sociais.

(b) natureza e o propósito da operação

Não aplicável, tendo em vista que não há itens não evidenciados nas informações financeiras da Companhia referente aos três últimos exercícios sociais.

(c) natureza e o montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação

Não aplicável, tendo em vista que não há itens não evidenciados nas informações financeiras da Companhia referente aos três últimos exercícios sociais.

2.10 Planos de negócios

2.10 Plano de negócios

(a) investimentos

(i) descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos

Os desembolsos da Companhia ao longo de 2022 estão principalmente relacionados aos investimentos em stands de vendas, melhorias e *softwares*, no valor de R\$ 5.257 mil.

Os desembolsos da Companhia ao longo de 2021 estavam principalmente relacionados aos investimentos em stands de vendas, melhorias e *softwares*, no valor de R\$ 41.749 mil frente a R\$ 16.746 mil em 2020.

Os desembolsos da Companhia ao longo de 2020 estavam principalmente relacionados aos investimentos em bens, stands de vendas, *softwares*, e melhorias, no valor de R\$ 16.746 mil frente a R\$ 3.581 mil em 2019.

(ii) fontes de financiamento dos investimentos

A Companhia conta com os recursos provenientes da alienação de ações de tesouraria, captações de *equity*, dívidas corporativas, debêntures e linhas decorrentes do SFH.

(iii) desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimento previstos

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 não constou no plano de negócios da Companhia a intenção de realizar desinvestimentos em seus ativos.

(b) desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva da Companhia

Não há aquisições já divulgadas de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que possam influenciar materialmente a capacidade produtiva da Companhia.

(c) novos produtos e serviços

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. 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.

(i) descrição das pesquisas em andamento já divulgadas

Não aplicável, pois não há pesquisas específicas em andamento que já tenham sido divulgadas.

(ii) montantes totais gastos pelo emissor em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços

Não aplicável, pois não há registro de investimentos relevantes em pesquisa para desenvolvimento de novos produtos ou serviços no período.

(iii) projetos em desenvolvimento já divulgados

Não aplicável, pois não há registro de investimentos relevantes em pesquisa para desenvolvimento de novos produtos ou serviços.

(iv) montantes totais gastos pelo emissor no desenvolvimento de novos produtos ou serviços

Nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 não foram registrados investimentos relevantes no desenvolvimento de novos produtos e serviços.

2.10 Planos de negócios

(d) oportunidades inseridas no plano de negócios do emissor relacionadas a questões ASG

No exercício de 2022, houve uma intensificação dos esforços da Companhia na consolidação de suas práticas ASG. Nesse cenário, ela foi certificada pelo Índice de Sustentabilidade (ISE) e pelo Índice IGPTW da Bolsa de Valores. Essas iniciativas vão ao encontro de sua constante busca por aprimoramento de suas boas práticas de Governança Corporativa, as quais serão mantidas ao longo do próximo exercício, especialmente com a busca pela Certificação ISO 14.001, com iniciativas de redução na emissão de gases de efeito estufa através de ações de engajamento de fornecedores, clientes e funcionários, bem como da avaliação de materiais utilizados visando eventual substituição por opções mais sustentáveis. Desta feita, a Companhia espera posicionar-se como referência no mercado, com pela avaliação de sua matriz de materialidade.

2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional

2.11 Outros fatores com influência relevante

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes em relação a este item 2.

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

5. Política de gerenciamento de riscos e controles internos

5.1 - Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

a) Se o emissor possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos, destacando, em caso afirmativo, o órgão que a aprovou e a data de sua aprovação, e, em caso negativo, as razões pelas quais o emissor não adotou uma política

A Companhia adota uma Política de Gerenciamento de Riscos e Controles Internos com o intuito de proporcionar o fortalecimento de seu ambiente corporativo.

Esta política visa apoiar os gestores no gerenciamento de riscos, os quais são monitorados através de avaliações periódicas de controles internos, de acordo com os requerimentos da CVM.

Ademais a Companhia possui uma política formalizada de Gerenciamento de Riscos de Mercado que orienta suas atividades. Esta política estabelece, dentre outras previsões, determinadas estratégias relacionadas a riscos de mercado, em conjunto com outras políticas quais sejam: (i) política de investimento, revisada e aprovada pelo Diretor Financeiro em 30 de setembro de 2020; (ii) política de escrituras, aprovada pelo Diretor de Planejamento e Controle em 03 de maio de 2021; e (iii) política de repasse junto aos bancos, aprovada pelo Diretor Financeiro em 03 de maio de 2021.

b) Os objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos, quando houver, incluindo:

O objetivo da Política de Gerenciamento de Riscos e Controles Internos é promover a identificação, análise, mitigação e remediação de riscos relacionados às operações da Companhia.

A abordagem da Companhia para identificar e avaliar os principais riscos de negócio é composta por quatro fases:

Fase 1 – Análise Geral de Riscos (“AGR”): Identificação e avaliação dos riscos de negócio da Companhia através de uma matriz de riscos corporativos, cujo conteúdo é atualizado anualmente da seguinte forma:

- Entrevista com os principais executivos, diretores e conselheiros da Companhia para obtenção da percepção de alto nível sobre a situação atual dos principais riscos de negócio.
- Avaliação do plano de auditoria e dos ciclos testes de controles internos do ano anterior.

Este processo é suportado pelo dicionário de riscos, que proporciona uma linguagem comum na abordagem do tema “risco” e está estruturado em 5 (cinco) grupos de riscos: estratégico, regulamentar, financeiro, operacional e segurança cibernética.

Fase 2 – Análise dos Riscos Estratégicos: Identificação e avaliação dos riscos estratégicos da companhia através de uma matriz de riscos estratégicos cujo o conteúdo é atualizado anualmente de seguinte forma:

- Entrevista com os principais executivos, diretores e conselheiros da Companhia para obtenção da percepção de alto nível sobre a situação atual dos principais riscos de negócio.
- Avaliação do plano de negócios e estratégico do ano corrente.

Esse processo também está suportado pelo dicionário de risco que proporciona uma linguagem comum na abordagem do tema “risco” e está estruturado em 5 (cinco) grupos de riscos: estratégico, regulamentar, financeiro, operacional e segurança cibernética. Além disso, nesta fase são analisadas as fichas individuais de riscos, bem como, há um acompanhamento periódico dos indicadores de riscos que permitem um monitoramento tempestivo e uma resposta evitando a materialização do risco.

Fase 3 – Avaliação final e priorização de riscos: As categorias de riscos avaliadas na Fase 1 e 2 são relacionados ao Modelo de Classificação de Processos (“MCP”), que define os processos da Companhia em três principais categorias: processos corporativos, processos operacionais e processos de apoio.

Ao final deste processo, são estabelecidos os riscos prioritários, bem como o plano anual de auditoria interna, com objetivo de que estes riscos sejam avaliados de maneira recorrente no ano subsequente.

Fase 4 – Execução do plano anual de auditoria, testes recorrentes de controles internos e análise das fichas individuais de riscos e indicadores de riscos: Ao longo do ano, os riscos prioritários definidos na Matriz de Riscos são avaliadas de forma recorrente, através dos trabalhos de auditoria interna, que são planejados através de cronograma estruturado. As revisões da auditoria interna têm como principal objetivo a avaliação dos controles internos e execução de testes

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

transacionais dos processos classificados como prioritários. As eventuais exceções identificadas nos trabalhos geram planos de ação para mitigação dos riscos associados. Os relatórios, bem como os planos de ação são validados e reportados formalmente para a Diretoria e ao Comitê de Auditoria da Companhia.

Adicionalmente a Companhia analisa as fichas de riscos individuais as quais definem as ações para prevenir, detectar ou remediar tempestivamente os riscos apontados como prioritários, bem como, há acompanhamento periódico para o controle da exposição em relação ao apetite ao risco.

Por fim, a Política de Gerenciamento de Riscos de Mercado tem por objetivo definir estratégias, procedimentos e responsabilidades para o gerenciamento de riscos de mercado da Companhia, assim como promover a identificação, análise e mitigação de riscos relacionados às operações da Companhia.

As estratégias para gerenciamento de riscos de mercado são segregadas por tipo de risco a qual se busca gerenciar, conforme demonstrado nos subitens abaixo.

(i) os riscos para os quais se busca proteção

Busca-se proteção para os riscos definidos na (“AGR”) e para o novo processo de Gestão de Riscos Estratégicos. De acordo com o cenário do ano corrente, estes riscos podem ser estratégicos, regulamentares, financeiros, operacionais e segurança cibernética.

Cada categoria de risco segue as seguintes definições:

- Os riscos estratégicos incluem aqueles relacionados à implementação da estratégia de crescimento da Companhia.
- Os riscos regulamentares incluem aqueles relacionados ao cumprimento de normas, inclusive ambientais e normas de zoneamento urbano, e eventuais impactos relacionados às mudanças institucionais ou e/ou operacionais dos órgãos públicos.
- Os riscos financeiros incluem aqueles relacionados ao endividamento da Companhia e à obtenção de financiamento para suas atividades.
- Os riscos operacionais incluem aqueles relacionados a todo o processo de desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários da Companhia, tais como aquisição do terreno, aprovação do projeto, lançamento, construção, entrega, manutenção, entre outros.
- Os riscos de segurança cibernética incluem aqueles relacionados às ameaças internas e externas voltadas aos sistemas e/ou operações sobre redes de computadores

Os riscos relacionados estão apresentados no item 4 – Fatores de Riscos deste Formulário de Referência.

Os riscos de mercado para os quais a Companhia busca proteção são:

(a) Risco de crédito

A Companhia e suas controladas buscam proteção para riscos de crédito associados a caixa e equivalentes de caixa, bem como a contas a receber (riscos de crédito de seus clientes frente às instituições financeiras).

(b) Risco de taxa de juros

A Companhia e suas controladas buscam mitigar os riscos de oscilações de taxas de juros incidentes que sejam divergentes para seus ativos e passivos financeiros.

(c) Risco de Inflação

A Companhia e suas Controladas buscam proteção para os riscos decorrentes de variações inflacionárias que podem impactar suas operações quando existem divergências entre o indexador dos recursos captados e o indexador dos pagamentos de juros e amortizações a serem efetuados.

(d) Risco de Liquidez

A Companhia e suas controladas adotam políticas de investimentos que buscam mitigar os riscos de liquidez estabelecendo critérios de liquidez mínima para as aplicações financeiras.

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

(ii) os instrumentos utilizados para proteção

A Companhia utiliza como instrumentos para a proteção o plano anual de Auditoria Interna, estabelecido com base na Análise Geral de Riscos aprovada pelo Comitê de Auditoria da Companhia, programa de controles internos, estabelecido de acordo com os princípios definidos no COSO 2018, e análise dos riscos estratégicos, bem como contrata instrumentos financeiros específicos para a proteção contra alguns riscos determinados.

Quanto aos instrumentos utilizados para proteção aos riscos de mercado, os instrumentos utilizados para tal proteção são:

(a) Risco de crédito

Não há um instrumento específico (*hedge*) para o risco de crédito. De acordo com a estratégia da Companhia e da necessidade de caixa da empresa, a Área Financeira estrutura junto aos principais bancos do mercado operações de financiamento de longo prazo, buscando os melhores produtos e condições oferecidas, como taxas, modalidade de garantia, custos de estruturação e prazo de vencimento. As captações de recursos são fundamentadas no Plano de Negócios da Companhia, elaborado anualmente, sendo este o principal indicador considerado na decisão de negócio.

Em relação ao risco de crédito de clientes, a Companhia deve buscar aprimorar e adequar a análise de crédito de seus clientes visando ao alinhamento dos procedimentos dos agentes financeiros, a fim de viabilizar as captações dos financiamentos de pessoas físicas. O objetivo principal desta medida reside na qualidade da carteira de clientes da Companhia, para mitigar o risco de distrato por desenquadramento de perfil no momento de aderir aos financiamentos bancários.

(b) Risco de taxa de juros

A Companhia deve manter, idealmente, instrumentos derivativos – *swaps (hedge)* - com o objetivo de mitigar o risco de sua exposição à volatilidade de taxas de juros, bem como de diferentes taxas de captações, reconhecidos por seu valor justo diretamente nos resultados da Companhia. Cabe ressaltar que este instrumento de proteção é apenas aplicado à dívidas financeiras, não devendo ser utilizado em contratos firmados com os clientes e proprietários.

(c) Risco de Inflação

A estratégia utilizada pela Companhia visando mitigar este tipo de risco consiste, idealmente, em atrelar a variação da inflação que é incorrida nos custos de construção associados aos projetos aos recebíveis da Companhia, buscando assim neutralizar sua exposição a determinado índice. Além disso, a Companhia deve utilizar, quando necessário, instrumentos derivativos de proteção (*hedge*) para mitigar exposições a índices inflacionários, ativos ou passivos, que não estejam devidamente cobertos.

(d) Risco de Liquidez

Não há um instrumento específico para o risco de liquidez. Para mitigar os riscos de liquidez, a Companhia, além de contemplar requisitos de liquidez em sua política de investimentos, deve monitorar 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.

(iii) a estrutura organizacional de gerenciamento de riscos

O gerenciamento de riscos da companhia considera a atuação conjunta, coordenada e integrada dos seus órgãos de governança e gestão, em todos os níveis hierárquicos. Nesse sentido, diferentes departamentos da Companhia, dentro de suas atribuições e funções hierárquicas, são responsáveis por identificar, avaliar, tratar e monitorar riscos, em conformidade com a Política de Gerenciamento de Riscos de Controles Internos da Companhia.

O controle e monitoramento de riscos realizado por cada departamento é diretamente orientado e supervisionado pela administração da Companhia, observados os papéis desempenhados pelo Comitê de Riscos e pelo Comitê de Auditoria nesse processo.

A estrutura de gerenciamento de riscos da Companhia estrutura-se da seguinte forma, do maior ao menor grau hierárquico:

1. **Conselho de Administração:** Cabe ao Conselho de Administração deliberar sobre questões estratégicas pertinentes ao processo de gerenciamento de riscos, tais como o “grau de apetite” a riscos da companhia, suas faixas de tolerância, o papel da Diretoria Executiva no gerenciamento dos riscos e a política que deverá nortear todo o processo.

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

2. Comitê de Auditoria: O Comitê de Auditoria deve acompanhar o gerenciamento integrado de riscos, validando e revisando periodicamente a matriz e o dicionário de riscos da companhia (elaborados durante a Análise Geral de Riscos), bem como a sua estrutura de controles internos e as ações tomadas para minimizar ocorrências que possam comprometer o atingimento dos objetivos estabelecidos da companhia. Além disso, também é responsável pelo monitoramento de assuntos estratégicos e operacionais no processo de gerenciamento integrado de riscos.
3. Diretoria Executiva: A Diretoria Executiva é responsável por amparar a implantação do gerenciamento de riscos na companhia. Para este fim, deve disponibilizar recursos necessários ao processo e ter uma infraestrutura apropriada definida às atividades de gerenciamento de riscos. Além destas responsabilidades, também deve aprovar documentos e normas específicas, assim como a partir do “grau de apetite” a riscos (definido pelo Conselho) implementar as várias faixas de tolerância.
4. Auditoria Interna: A Auditoria Interna deve coordenar e apoiar as políticas e procedimentos a serem seguidos no que tange ao processo de gerenciamento de riscos, aos seus sistemas de suporte e às formas de seus reportes, considerando também suas periodicidades. Além disso, deve dar suporte para a devida identificação e monitoramento dos riscos por seus control owners/process owners, de acordo com as políticas e procedimentos aprovados pelo Conselho, Comitê e Diretoria da companhia.
5. Controles Internos: Controles Internos é responsável por realizar as ações necessárias para criar um ambiente de controles que auxilie no tratamento dos riscos identificados pelos control owners e/ou process owners. Além disso, deve ser realizado o estabelecimento do ambiente geral de controles internos a partir de dados repassados pelas áreas da companhia.
6. Business Process Owners (BPO): Os BPOs ou gestores do risco são responsáveis por gerenciar os riscos inerentes às suas atividades, de forma a avaliá-los e tratá-los de modo a otimizar suas decisões, visando sempre manter e obter vantagens competitivas, garantindo a geração de valor para acionistas e outras possíveis partes interessadas.

A Companhia possui uma área de Controles Internos com responsabilidade de acompanhamento contínuo dos controles internos. A área de Controles internos é responsável por: (i) verificar se os controles internos são adequados e efetivos, (ii) monitorar se os cinco elementos de controle (quais sejam, ambiente, avaliação e comunicação de riscos, atividade de controle, informação e monitoramento) estão presentes e funcionando adequadamente, (iii) avaliar se as informações fornecidas pelos relatórios e sistemas corporativos são confiáveis, (iv) avaliar se as leis, regulamentos e normas pertinentes estão sendo cumpridas, (v) monitorar os processos de controles internos, e (vi) comunicar tempestivamente eventuais deficiências identificadas e planos de ação à administração da Companhia.

A Companhia possui também uma Gerência de Auditoria Interna, responsável por fornecer à administração e ao Comitê de Auditoria avaliações contínuas sobre os processos de gestão de risco da Companhia e o sistema de controle interno. A Gerência de Auditoria Interna é órgão independente da Diretoria Executiva, composta por um coordenador de auditoria interna e um analista de controles internos, e está diretamente sob a supervisão do Comitê de Auditoria.

A Companhia possui área Financeira responsável pelo acompanhamento dos controles internos relacionados à riscos de mercado e pela verificação e atendimento às políticas e diretrizes que visam o gerenciamento de riscos de mercado junto à Diretoria e ao Comitê Executivo Financeiro. A área Financeira é composta por um gerente, um coordenador e oito funcionários, estando sob a supervisão da Diretoria Financeira.

As políticas e diretrizes da Companhia são publicadas internamente, no portal da Companhia, permitindo que todos os colaboradores as acessem. As políticas corporativas são revisadas no mínimo a cada dois anos, sendo obrigatória a aprovação do gestor para que as mesmas sejam divulgadas na plataforma de Gestão da Companhia.

c) A adequação da estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da política adotada

A Companhia entende que sua estrutura operacional possibilita a devida verificação da efetividade das práticas de gerenciamento de riscos. A Companhia acredita que consegue monitorar os riscos inerentes às suas atividades de forma eficaz e considera que sua estrutura operacional e controles internos é adequada para monitorar os riscos aos quais está exposta, bem como ao seu porte e complexidade de suas atividades.

As políticas e diretrizes da Companhia são publicadas na plataforma de gestão da Companhia, permitindo que todos os colaboradores as acessem. A cada nova revisão das políticas corporativas, é obrigatória a aprovação do gestor para que as mesmas sejam divulgadas no site de gestão interna da Companhia.

Quanto aos riscos de mercado, a estrutura operacional e de controles internos é desenhada para mitigar os riscos de

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

mercado a níveis aceitáveis.

O plano anual de auditoria interna e os testes periódicos efetuados pela função de controles internos têm como objetivo identificar exceções que possam afetar a mitigação de riscos nos níveis estabelecidos pela administração.

As áreas de Auditoria Interna e Controles Internos, em conjunto com a Gerência Financeira da Companhia, elaboram planos de ação, endereçados para a administração, com objetivo de alinhar a estrutura operacional e de controles internos para mitigação dos riscos.

5.2 Descrição dos controles internos

5.2 - Descrição dos controles internos

(a) As principais práticas de controles internos e o grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e as providências adotadas para corrigi-las

A administração da Companhia, incluindo o Diretor Presidente e o Diretor Financeiro e de Relações com Investidores, é responsável por implementar e manter uma estrutura adequada de controles internos.

A Companhia tem departamentos responsáveis por monitorar e mitigar os riscos de mercado relacionados à sua respectiva área de competência e atuação, sendo este controle e monitoramento diretamente orientado e supervisionado pela administração da Companhia.

A avaliação da estrutura de controles internos tem por objetivo definir estratégias, procedimentos e responsabilidades para o gerenciamento de riscos e controles internos da companhia, assim como promover a identificação, análise, mitigação de riscos relacionados às operações da Companhia.

A companhia adota uma abordagem específica para identificação de riscos, denominada Análise Geral de Riscos (AGR), um método de análise que reflete de maneira estruturada as percepções de seus executivos em relação aos principais aspectos de gestão e riscos envolvidos nas operações, áreas e processos de negócio da companhia. Esta análise é realizada anualmente com o objetivo de informar ao Comitê de Auditoria os principais riscos de negócio que devem ser objeto de atenção da Administração. Adicionalmente, o resultado deste trabalho é utilizado para orientar o escopo dos trabalhos de Auditoria Interna e o mapeamento de processos.

Os controles internos da Companhia sobre a preparação das Demonstrações Financeiras incluem as políticas e procedimentos que (i) se relacionam à manutenção dos registros que refletem precisa e adequadamente as transações efetuadas pela Companhia, (ii) fornecem segurança razoável de que as transações são registradas de acordo com as práticas contábeis e que os recebimentos e pagamentos da Companhia estão sendo feitos somente mediante autorização da administração da Companhia, e (iii) fornecem segurança razoável em relação à prevenção ou detecção oportuna de aquisição, uso ou alienação não autorizados dos ativos da Companhia que possam ter um efeito relevante nas Demonstrações Financeiras.

Em virtude de suas limitações internas, os controles internos da Companhia poderão não ser suficientes para impedir ou detectar todas as falhas e erros nas Demonstrações Financeiras.

A administração avaliou a eficiência dos controles internos da Companhia sobre os relatórios financeiros de 31 de dezembro de 2022. Ao fazer tal avaliação, a administração usou os critérios estabelecidos pelo Comitê de Organizações de Patrocínio da Treadway Commission (Integrated Framework – 2018), ou COSO, em Controle Interno - Estrutura Integrada. Com base nesta avaliação, a Administração acredita que os controles internos da Companhia sobre os relatórios financeiros são eficazes. As ações evidenciam os esforços dos nossos gestores em aprimorar continuamente seus sistemas de informação e controles internos.

Cumprе ressaltar, por fim, que a Companhia atende aos padrões de governança corporativa do Novo Mercado.

(b) As estruturas organizacionais envolvidas

A Companhia possui uma área de Controles Internos que tem a responsabilidade de definir o desenho dos controles internos considerando os cinco elementos de controle (quais sejam, ambiente, avaliação e comunicação de riscos, atividade de controle, informação e monitoramento) juntamente com os gestores responsáveis de cada área ou processo (BPOs), de modo a assegurar a mitigação dos riscos identificados para cada processo.

A área de Controles Internos reporta-se à Diretoria de Controladoria e relaciona-se com as demais gerências da Companhia de modo a obter os resultados dos testes de controles com o objetivo de atualizar, corrigir e aperfeiçoar os controles internos.

(c) Se como a eficiência dos controles internos é supervisionada pela administração do emissor, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo referido acompanhamento

A eficiência dos controles internos é avaliada periodicamente através da realização de testes de observação, indagação, exame e performance com o objetivo de analisar o desenho e a efetividade dos controles, mitigando os riscos dos processos.

5.2 Descrição dos controles internos

Os testes são documentados e seus resultados são comunicados pela equipe de Controles Internos aos gestores das áreas ou processos, assim como ao comitê de auditoria, e, para os controles considerados deficientes, é requerido plano de ação, cujo cumprimento das atividades e prazos são monitorados formalmente ao longo do tempo.

Os testes de controles internos são realizados duas vezes ao ano pela área de auditoria interna e são certificados anualmente pela firma de auditoria externa.

A eficiência dos controles internos é supervisionada pela administração através da comunicação formal dos resultados dos testes de controles internos e sua certificação se dá através de carta de representação individual, por meio da qual cada diretor executivo certifica que as informações sob sua responsabilidade são adequadas e confiáveis e não omitem informações sobre a Companhia, certificando que as informações significativas foram contempladas nas demonstrações financeiras.

(d) Deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório circunstanciado, preparado e encaminhado ao emissor pelo auditor independente, nos termos da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade de auditoria independente;

1) Segregação das funções de fiscalização e controle

Situação atual:

As atividades de Auditoria Interna, Controles Internos, Compliance e Segurança da Informação são realizadas pelo mesmo time. Recentemente, houve incremento do time e as diferentes atividades são segregadas em certo nível, com profissionais diferentes dedicados à cada uma delas. Porém, ainda sob a mesma coordenação (Compliance) e gerência (Controladoria), que integram a Diretoria de Controladoria. As melhores práticas de governança corporativa amplamente divulgadas no país e mundialmente pontuam que a independência é fundamental para a plena execução das atividades dos órgãos de controle, tais quais auditoria interna, gerenciamento de riscos, controles internos e conformidade (compliance).

Possíveis impactos:

Possibilidade de interferência nos trabalhos realizados em áreas sob a mesma gerência/diretoria, dificuldade de relacionamento e resistência das demais áreas, falhas na comunicação e/ou reporte do processo de acompanhamento das ações e pontos de atenção, e comprometimento da implementação de medidas preventivas ou mitigatórias dos riscos da organização.

Recomendação:

Avaliar a criação de célula de compliance independente de qualquer uma das diretorias, com reporte formal diretamente ao Comitê de Auditoria.

2) Aprimoramento do ambiente de controle: segurança de acesso, gerenciamento de alterações e operações em gerais.

Situação atual

O tema tem aparecido recorrentemente no parecer sobre controles internos. Desde 2019 era uma deficiência significativa, assim como neste ano. Em 16 de fevereiro de 2022, a Companhia emitiu um comunicado informando ao mercado que identificou uma alteração criminosa do tipo ransomware em seu ambiente de tecnologia da informação. Observamos que a Companhia possui ferramentas de Firewall, antivírus e backup, porém a alteração criminosa sofrida, teve como origem uma aplicação da Companhia que possuía uma vulnerabilidade conhecida de mercado que permitia a exploração de sua API, sendo possível o atacante executar comandos remotamente.

Desta forma, o processo de gestão de mudanças não funcionou adequadamente, permitindo que uma aplicação vulnerável, e exposta a internet, continuasse em produção sem a devida atualização de patches de segurança. Após o incidente, foi realizada a contratação de uma consultoria (FORENSE) para a realização de uma avaliação do ambiente. Inspeccionamos o relatório emitido pela empresa contratada, incluindo relatórios internos da Gafisa e observamos que foi constatado que não houve impacto nas Demonstrações Financeiras de 2021 e 2022, devido ao módulo de Produção do SAP não ter sido impactado/criptografado pelo Ransomware, pois esse tipo de ataque tem como característica criptografar sistemas e redes para causar indisponibilidade, e assim, solicitar resgate para liberação por chave de segurança.

5.2 Descrição dos controles internos

Possíveis impactos:

Incidentes de cyber segurança caracterizam a existência de fragilidades nos controles existentes, podendo trazer consequências gravíssimas para a Companhia, desde o roubo de informações como execução de ações indevidas em servidores e/ou sistemas que impactem as demonstrações financeiras.

Recomendação:

Revisão dos controles relacionados a incidentes de cyber segurança, de forma que possa ser possível reduzir, prevenir ou detectar tempestivamente possíveis invasões.

3) Aprimoramento do ambiente de controle: segurança de acesso, gerenciamento de alterações e operações em gerais.

Situação Atual:

Através dos nossos exames, identificamos que houve a mudança do sistema ERP SAP para o NETSUIT no ano de 2022. Dessa forma, os controles internos relacionados ao ambiente geral da tecnologia da informação ("TI") nas áreas específicas de segurança de acesso, gerenciamento de alterações de programas e operações de computador ("Controles gerais de TI") carecem de melhoria técnica. Essa deficiência não resultou em distorção das demonstrações financeiras de 2022, mas nos sinalizou que os controles manuais que dependem de dados produzidos e mantidos nesses aplicativos de sistema de TI, assim como os controles automatizados, não foram suportados por resultados integralmente efetivos, ao longo de sua execução no período auditado.

Possíveis impactos:

A existência de fragilidades nos controles de gestão de acesso da Companhia pode ocasionar: i) a utilização de contas contábeis de forma indevida, a não formalização de uma mudança implementada em produção sem suas devidas documentações suportes e aprovações e em atualizações/modificações indevidas e/ou não autorizadas nos sistemas, cujos efeitos, podem provocar o processamento incorreto de dados e eventuais distorções das demonstrações financeiras.

Recomendações:

Dentre as nossas sugestões, recomendamos: i) uma completa revisão, normatização e monitoramento ao gerenciamento de acesso (de colaboradores); ii) releitura e mapeamento dos cargos "críticos", assim como, restrição de dados sensíveis da Companhia à certos colaboradores e iii) aprimoramento dos controles compensatórios, relacionados à segregação de funções nas transações de ERP e à expansão do conjunto de monitores e seus respectivos relatórios automatizados já desenvolvidos e utilizados para identificar, monitorar e tratar qualquer conflito que se materialize, expandindo-os onde houver risco e ocorrência de conflitos tecnicamente justificados.

(e) Comentários dos diretores sobre as deficiências apontadas no relatório circunstanciado preparado pelo auditor independente e sobre as medidas corretivas adotadas.

1) Segregação das funções de fiscalização e controle

Comentários da Administração

A administração tem conhecimento sobre o acúmulo de função do departamento de Compliance, contudo mesmo as atividades sendo executadas pela mesma equipe há segregação das atividades entre os membros, os trabalhos de Compliance são respondidos para o Comitê de Auditoria e os trabalhos de controles internos são reportados para a diretoria de Controladoria, mantendo assim a independência do processo, essa divisão também passa pelo Conselho de Administração da companhia.

5.2 Descrição dos controles internos

2) Aprimoramento do ambiente de controle: segurança de acesso, gerenciamento de alterações e operações em gerais.

Comentários da Administração

A administração tomou algumas ações importantes para reduzir os riscos de um incidente de segurança ou novo ataque cibernético.

As medidas tomadas foram:

- Contratação de empresa de segurança, referência no mercado, para monitorar o ambiente de rede e sistemas da Companhia, de forma que qualquer ação suspeita seja reportada e analisada de imediato;
- Contratação de ferramenta de SIEM (detecção de ameaças);
- Aquisição de nova ferramenta de backup em nuvem, substituindo a solução de backup anterior, que permite uma recuperação granular dos arquivos de forma mais segura e ágil;
- As políticas de backup e disaster recovery foram atualizadas e testes periódicos de recuperação de ambiente são realizados;
- Foi contratado recurso de DPO as a Service para auxiliar no projeto de adequação da empresa à LGPD; e
- Migração do file server para nuvem da Microsoft.

Medidas em curso:

- Contratação de ferramenta de mitigação de ataques em tempo real (Darktrace); e
- Migração do datacenter em ambiente físico para nuvem da Oracle

3) Aprimoramento do ambiente de controle: segurança de acesso, gerenciamento de alterações e operações em gerais.

Situação Atual:

Recentemente foi realizado a revisão dos acessos do ERP e CRM, assim como as alçadas de aprovação do sistema.

Iniciaremos este mês a revisão do ERP Netsuite, onde serão recriados todos os perfis de acesso, permissões, departamentos e alçadas de aprovação, com base nas boas práticas de governança e segurança da informação.

Esta ação permitirá nova revisão dos acessos aos dados sensíveis da companhia e contaremos com o apoio do DPO, recentemente contratado.

5.3 Programa de integridade

5.3 - Programa de integridade

a) Se o emissor possui regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificando, em caso positivo:

I - os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pelo emissor, informando com que frequência os riscos são reavaliados e as políticas, procedimentos e as práticas são adaptadas

A Companhia adota como principais mecanismos de prevenção, detecção e remediação o plano anual de auditoria interna, estabelecido com base na análise geral de riscos e aprovada pelo comitê de auditoria da Companhia; o programa de controles internos, estabelecido de acordo com os princípios definidos no COSO 2018; a análise dos riscos estratégicos; o Código de Conduta e Ética e a análise dos relatos recebidos em nosso canal denúncia.

b) Se o emissor possui canal de denúncia, indicando, em caso positivo:

1) se o canal de denúncias é interno ou se está a cargo de terceiros; 2) se o canal está aberto para o recebimento de denúncias de terceiros ou se recebe denúncias somente de empregados; 3) se há mecanismos de anonimato e de proteção a denunciantes de boa-fé; e 4) órgão do emissor responsável pela apuração de denúncias

A Companhia possui um canal de denúncia o qual é considerado um mecanismo essencial para a efetividade da estrutura de Ética e Compliance da mesma. O canal é administrado por empresa terceira especializada neste tipo de serviço, de maneira a preservar os denunciantes e a confidencialidade das informações delatadas. Além disso, o canal está disponível para qualquer indivíduo, terceiro ou funcionário, que deseje realizar denúncias de forma anônima ou não a respeito de processos, atividades e/ou pessoas que tenham relação com a Companhia.

Após avaliação preliminar da empresa terceira especializada, as denúncias são encaminhadas para supervisão da área de Auditoria Interna, a qual tem por obrigação:

- I. instruir, analisar e dar tratamento formal e adequado aos relatos de funcionários, fornecedores, clientes e entidades em geral referentes a eventos que estejam em desacordo com o código de ética da Companhia;
- II. dar ciência aos denunciantes acerca do andamento de suas demandas e das providências adotadas;

Para denúncias que necessitem maior elucidação e que (i) envolvam colaboradores até o nível de gerente (inclusive), será montada uma comissão de 3 (três) diretores – estatutários ou não - para avaliar a questão, sendo certo que a(s) diretoria(s) à(s) qual(is) o colaborador responda não poderá(ão) compor tal comissão; ou (ii) envolvam diretores - estatutários ou não – o Comitê de Auditoria tratará diretamente da condução da mesma.

Independentemente da questão, todas as denúncias serão sumarizadas e levadas ao conhecimento do Comitê de Auditoria, que poderá ainda solicitar medidas adicionais.

Através do exercício de suas atividades com probidade, boa fé e ética profissional, a área de Auditoria Interna trabalha focada na mediação de conflitos e na reflexão de melhorias necessárias nos procedimentos internos, reportando-as no Comitê de Auditoria por meio de relatórios e reuniões periódicas e formais, sendo este órgão responsável pelo arquivo das denúncias e respectivos procedimentos para atender as reclamações recebidas.

c) número de casos confirmados nos últimos 3 (três) exercícios sociais de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública e medidas corretivas adotadas

Nos últimos três exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, não houve qualquer caso de desvios, fraudes, irregularidades, atos ilícitos contra a Administração Pública.

d) Caso o emissor não possua regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificar as razões pelas quais o emissor não adotou controles nesse sentido”

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia adota regras, políticas, procedimentos ou práticas para prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública.

5.4 Alterações significativas

5.4 - Alterações significativas

Os eventos no cenário macroeconômico e político do Brasil, podem alterar os riscos existentes relacionados à incerteza econômica e ao desenvolvimento econômico no país em geral, podendo vir a impactar a Companhia. No âmbito da Companhia, há uma busca constante pelo aperfeiçoamento nos controles internos reportados no item 5.2 deste Formulário de Referência e de políticas internas.

A Companhia tem como prática a análise periódica dos riscos aos quais está exposta e que possam afetar seus negócios, sua situação financeira e os resultados de suas operações de forma adversa. O departamento de controles internos da Companhia realiza entrevistas anuais com seus diretores a fim de avaliar a perspectiva da alta administração sobre os riscos aos quais a Companhia está exposta.

Adicionalmente, a Companhia está constantemente monitorando mudanças no cenário macroeconômico, setorial e operacional que possam influenciar suas atividades, através do acompanhamento dos principais indicadores de performance e das funções de auditoria interna e controles internos. Para o exercício de 2022, a Companhia contratou uma consultoria especializada para realizar a análise de seus riscos e exposições, com a intenção de aumentar a perspectiva da Companhia a respeito de riscos inerentes ao negócio.

A Companhia também acredita possuir elevado grau de controle sobre a sua operação e principais 'stakeholders', visando a evitar qualquer tipo de efeito adverso em suas atividades. A Companhia adota política de foco contínuo na disciplina financeira e na gestão conservadora de caixa.

Riscos Cibernéticos

Em 16 de fevereiro de 2022, a Companhia emitiu um comunicado informando ao mercado que identificou uma alteração criminosa do tipo ransomware em seu ambiente de tecnologia da informação ("TI").

A Companhia contratou uma análise forense, que constatou as causas das fragilidades que possibilitaram o incidente, também identificou que não houve indícios suficientes que comprovassem vazamentos de dados sensíveis de suas bases o qual também não afetou o seu fluxo operacional durante o período de reparo do seu ambiente de TI.

Como corroborado pela investigação forense e pela análise da equipe de TI da Companhia, não havia provas de qualquer dano e violação de dados no software ERP, pelo que não houve efeito sobre os resultados das operações e demonstrações financeiras da Companhia. Além disso, como resultado da investigação, a Companhia identificou que o ataque de resgate visava um subsistema sem relação direta com o servidor ERP, diminuindo os seus impactos nas operações da Companhia. No entanto, foram sugeridas medidas de segurança adicionais, que serão remediadas através da implementação de um Centro de Operações de Segurança (SOC) com monitorização de Informação de Segurança e Gestão de Eventos (SIEM). Esta investigação forense foi concluída em maio de 2022.

A Companhia atuou desde então com o reforço do seu ambiente de TI através da contratação de novas ferramentas de monitoramento, e atualizações frequentes de rede. A Companhia também está implementado um Security Office para gestão e acompanhamento de futuros incidentes, a fim de preservar a segurança dos seus sistemas e impedir quaisquer tentativas de intrusão, além de fazer uso de tecnologias com normas de segurança rigorosas, compatíveis com as suas atividades

Sem prejuízo do descrito acima, a Companhia não tem, atualmente, expectativas com relação à redução ou ao aumento relevante na exposição aos principais riscos descritos neste Item 5 deste Formulário de Referência, observado, contudo, que riscos adicionais que a Companhia não conhece atualmente ou que considera irrelevantes podem vir a afetá-la.

5.5 Outras informações relevantes

5.5 - Outras informações relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes em relação ao item 5 que não tenham sido divulgadas nos demais itens deste Formulário de Referência.