

Índice

2. Comentário dos diretores	
2.1 Condições financeiras e patrimoniais	1
2.2 Resultados operacional e financeiro	22
2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases	26
2.4 Efeitos relevantes nas DFs	28
2.5 Medições não contábeis	30
2.6 Eventos subsequentes as DFs	36
2.7 Destinação de resultados	38
2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs	40
2.9 Comentários sobre itens não evidenciados	41
2.10 Planos de negócios	42
2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional	45
5. Política de gerenciamento de riscos e controles internos	
5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado	46
5.2 Descrição dos controles internos	55
5.3 Programa de integridade	60
5.4 Alterações significativas	63
5.5 Outras informações relevantes	65

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 ressalvado, 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 2023, 2022, e 2021.

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 renda 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		
	2023	2022	2021
(a) Ativo Circulante	3.505.008	3.969.282	2.909.195
(b) Ativo Não Circulante	1.621.357	1.394.102	1.813.029

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

(c) Passivo Circulante	2.030.394	1.886.426	1.367.625
(d) Passivo Não Circulante	1.388.680	1.704.052	1.538.654
(e) Imóveis a Comercializar (AC)	1.737.196	2.479.436	1.679.739
Liquidez Corrente (a/c)	172,6%	210,4%	212,7%
Liquidez Geral (a+b)/(c+d)	149,9%	149,4%	162,5%
Liquidez Seca (a-e)/c	87,1%	79%	89,9%
Endividamento Líquido ⁽¹⁾	1.229.605	1.266.417	304.132
Patrimônio Líquido	1.707.290	1.772.906	1.815.954
Índice de Endividamento Líquido	72,0%	71,4%	17%

(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. Adicionalmente, com o objetivo de fortalecer a estrutura de capital, o Conselho de Administração aprovou em 11 de março de 2024, um aumento de capital reforçando o seu caixa para fazer frente às necessidades de capital de giro e o custeio de investimentos, notadamente a aquisição de novos empreendimentos (sejam de empresas ou de terrenos) a taxas menores, bem como permitir o ajuste no perfil das dívidas e o cumprimento de obrigações de curto prazo, com o objetivo de médio prazo de tornar a Gafisa empresa de maior relevância em seu segmento perante o seu público-alvo.

A alavancagem, medida pela relação endividamento líquido sobre patrimônio líquido, refletiu 72,00%, 66,79% e 16,99% ao final dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021, respectivamente. O aumento do índice de endividamento líquido no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 para 72,0% deve-se principalmente à variação do montante de disponibilidades, assim como do patrimônio líquido em 2023 para R\$1.707.290 mil. O saldo de endividamento apresentou uma redução para R\$1.521.954 mil comparado a R\$1.726.891 mil em 2022. Importante destacar que, em dezembro de 2023, 95% do endividamento da Companhia refere-se a dívidas de projetos, as quais serão amortizadas conforme a entrega dos empreendimentos e recebimento subsequente da carteira.

O aumento do índice de endividamento líquido em 31 de dezembro de 2022 para 66,79% deve-se principalmente, a incorporação das dívidas da Bait Inc. (R\$312.788), também a tomada de crédito no montante de R\$518.952 mil no exercício referente ao início de projetos ao longo do ano.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

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.

O montante de dívida líquida era de R\$ 1.229.606 mil, R\$ 1.194.761mil e R\$ 308.460mil, ao final dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021, 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 2023, 2022 e 2021, uma razão de -12,7%, -21,6 e -14,6%, respectivamente.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia tinha uma posição de disponibilidades de R\$ 292.348 mil. Na mesma data, a dívida líquida totalizava 1.229.606mil e o índice endividamento líquido sobre patrimônio líquido era de 72,0%

Em 31 de dezembro de 2023, a margem EBITDA ajustada recorrente da Companhia (ex juros capitalizados, contingências e impairment de terrenos, estoques e software) foi de 6,9%. Nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a margem EBITDA ajustada recorrente da Companhia foi de 16,6% e 41,0%, respectivamente.

O índice de liquidez corrente em 31 de dezembro de 2023 foi de 1,73. O índice de liquidez corrente nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e 2021 foram de 2,1 e 2,13, 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 aos 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. Adicionalmente, conforme mencionado acima, com o objetivo de fortalecer a estrutura de capital, o Conselho de Administração aprovou em 11 de março de 2024, um aumento de capital para reforçar o caixa, fazer frente às necessidades de capital de giro e o custeio de investimentos a taxas menores, bem como permitir o ajuste no perfil das dívidas e o cumprimento de obrigações de curto prazo.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

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		
	2023	2022	2021
Total capital de terceiros	3.419.075	3.713.768	2.906.270
Total capital próprio (patrimônio líquido)	1.707.290	1.772.906	1.815.954
Capitalização total	5.126.365	5.486.673	4.722.224
Relação capital de terceiros sobre capitalização total	66,7%	67,7%	61,5%
Relação capital próprio sobre capitalização total	33,3%	32,3%	38,4%

Em 31 de dezembro de 2023, o Patrimônio Líquido da Companhia era de R\$1.707.290 mil, em comparação a R\$1.772.906 mil em 2022. A redução deve-se ao prejuízo no exercício de R\$195.310 mil e aumento de capital de R\$129.212 mil.

Em 31 de dezembro de 2022, o Patrimônio Líquido da Companhia era de R\$ 1.772.906 mil, passando para R\$ 1.707.290 mil em 31 de dezembro de 2023. Esta redução decorreu da verificação de prejuízos no exercício de 2023, em (R\$ 195.310 mil), também dentro do mesmo exercício houve aumento de capital no montante de R\$ 129.853 mil.

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.

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 prazo existentes. Como mencionado anteriormente, no contexto de reforçar a estrutura de capital da Companhia, em 11 de março de 2024, o Conselho de Administração aprovou aumento de capital de no mínimo R\$157.200 mil e no máximo

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

R\$550.200 mil para reforçar o caixa, fazer frente às necessidades de capital de giro e o custeio de investimentos a taxas menores, bem como permitir o ajuste no perfil das dívidas e o cumprimento de obrigações de curto prazo. Nesse contexto, em 24 de abril de 2024, o Conselho de Administração homologou aumento de capital de R\$158.075 mil, mediante a emissão de 20.11.432 ações, pelo preço de emissão de R\$ 7,86.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possuía endividamento líquido de R\$ 1.229.605 mil, sendo que a posição de caixa e equivalentes de caixa correspondia a R\$ 292.348 mil, frente a uma dívida total de R\$ 1.521.953 mil, apresentando assim uma relação dívida líquida sobre patrimônio líquido de 72,0%.

Adicionalmente, a Companhia possuía o montante de R\$ 1.332.496 mil de recebíveis (reconhecidos no balanço patrimonial e a apropriar) e R\$384.360 mil de imóveis concluídos e não vendidos, a valor de custo, frente a um montante de R\$92.424 mil de imóveis a pagar e R\$447.224 de custos incorrer de unidades vendidas e em estoque. Ao considerar a soma do total de recebíveis e estoques concluídos e não vendidos, este montante representa 0,9 vezes a soma da dívida líquida, imóveis a pagar e custos a incorrer.

Ademais, do montante de R\$ 1.521.954 mil correspondentes à dívida total da Companhia, R\$ 1.446.737 mil eram relativos a dívidas de projetos, 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 em sua maioria utilizados na amortização do saldo dos contratos da Companhia. Do total do endividamento da Companhia, 95% eram referentes a dívidas atreladas a projetos.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possuía endividamento líquido de R\$ 1.266.417 mil, sendo que a posição de caixa e equivalentes de caixa correspondia a R\$ 460.475 mil, frente a uma dívida total de R\$ 1.726.891 mil, apresentando assim uma relação dívida líquida sobre patrimônio líquido de 71,4%.

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 0,6 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

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

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.

(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.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

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.

De modo a reforçar a estrutura de capital da Companhia para o exercício de 2024, o Conselho de Administração aprovou em 11 de março de 2024, um aumento de capital no montante mínimo de R\$157.200 mil e no máximo R\$550.200 mil para reforçar o caixa, fazer frente às necessidades de capital de giro e o custeio de investimentos a taxas menores, bem como permitir o ajuste no perfil das dívidas e o cumprimento de obrigações de curto prazo.

(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 2023, 2022 e 2021:

	Exercício Social findo em 31 de dezembro de		
(em R\$ mil)	2023	2022	2021
Total do passivo circulante	2.030.395	1.886.426	1.367.625
Total do passivo não circulante	1.338.680	1.827.342	1.538.645
Montante Total de Dívida de qualquer natureza	3.419.075	3.713.768	2.906.270

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 2023, 2022 e 2021:

			Em 31 de dezembro de		
(em R\$ mil)	Custo Médio	Vencimentos	2023	2022	2021
Financiamento Projetos (SFH/SFI)	TR + 7% a 18,54% / CDI 18,20% a 19,52%	Mai/2019 a Junho/2025	289.682	366.487	334.063

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Debêntures, ex-debênture conversível ^(a)	CDI +4,5% a 6% / IPCA + 6,24% a 7,8% e 100% CDI	Março/2024 a Agosto/2028	171.575	314.971	447.022
CCB/CRI/Capital de Giro/Outras operações	CDI + 4% a 28,06% / IPCA+ 7,85% a 19,06% / 143% CDI / Pré 11,35%	Julho/2024 a Maio/2027	1.060.697	1.045.034	541.054
Endividamento Total			1.521.954	1.726.492	1.317.810

(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

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 2023, aproximadamente R\$ 289.682 mil em comparação com o saldo em aberto em 31 de dezembro de 2022 de R\$ 366.487 mil.

Debêntures

O saldo de Debêntures em 31 de dezembro de 2023, refere-se a: 18ª emissões da Companhia, à emissão da RB Capital, Debênture 365º e 391º, Debênture 440ºe Debênture 39ª e o uso dos recursos destas emissões é para o reforço de capital de giro da Companhia e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

O saldo de Debêntures em 31 de dezembro de 2022, refere-se a: 10ª, 18ª emissões da Companhia, à emissão da RB Capital, Debênture 365º e 391º, Debênture 440ºe Debênture 39ª 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 17º 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 detém os

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

empreendimentos localizados em Cabo Frio e em Campo Grande, na cidade do Rio de Janeiro. No mesmo período a Companhia realizou a 18ª 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, houve a quitação da 10ª emissão de debêntures da Gafisa S/A, com o pagamento do montante de R\$ 10.266 mil.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, houve a quitação da 1ª 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 1ª 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.

Para mais informações a respeito das emissões de Debêntures, vide item 2.3 deste Formulário de Referência. CCB/CRI/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 2023 de R\$ 1.060.697 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

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021 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:

(em R\$ mil)	Exercício Social de 31 de dezembro de		
	2023	2022	2021
Total dívida com Garantia Real	1.269.794	1.411.921	1.093.729
Total dívida com Garantia Flutuante	176.023	214.155	68.829
Total dívida Quirografária	76.137	100.81	155.252
Endividamento total	1.521.954	1.726.892	1.317.810

As dívidas da Companhia que são garantidas com garantia real e garantia fluutuante 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 2023, a Companhia possuía o montante de R\$1.097.479 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.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Operação	Tipo	Saldo Devedor
Dívida Corporativa	SFH	22.972
Dívida Corporativa	SFH	1.128
Dívida Corporativa	SFH	4.956
Dívida Corporativa	SFH	187.954
Dívida Corporativa	SFH	77.589
Dívida Corporativa	SFH	70.700
Dívida Corporativa	SFH	70.687
Dívida Corporativa	SFH	9.515
Dívida Corporativa	SFI	46.598
Dívida Projeto	Debênture	9.799
Dívida Projeto	CCB	69.531
Dívida Projeto	CCB	72.621
Dívida Projeto	CCB	80.372
Dívida Projeto	CCB	79.107
Dívida Corporativa	CCB	14.432
Outros Passivos	CCB	25.560
Dívida Projeto	Debênture	59.959
Dívida Corporativa	NC	35.709
Dívida Projeto	NC	15.360
Dívida Projeto	NC	70.838
Dívida Corporativa	NC	16.405
Dívida Projeto	NC	20.494
Dívida Projeto	NC	35.191
		1.097.479

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 2023, 2022 e 2021, 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;
- 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

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

- 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		
	2023	2022	2021
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 .	Dívida quitada	5,81 vezes	13,02 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 ⁵ .	Dívida quitada	41,68%	13,12%
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 ⁴	Dívida quitada	2,39 vezes	9,69 vezes

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

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.	2,97 vezes	5,81 vezes	4,42 vezes
Dívida total, menos dívida de projetos, menos disponibilidades ¹ , não deve exceder 75% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores ⁵ .	55,03%	41,68%	13,12%
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 ⁴	Dívida quitada	2,01 vezes	1,92 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.

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

(5) Dentro do exercício, a Companhia negociou junto ao credor a obtenção do consentimento (*waiver*) para manter a liquidação dos empréstimos nos prazos originalmente contratados.

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 2023, 2022 e 2021, 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.

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

R\$ mil, exceto percentuais	31/12/2023	AV	31/12/2022	AV	AH
Operações continuadas					

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Receita operacional líquida	1.103.532	100,00%	1.135.997	100,00%	(2,86%)
Custos Operacionais					
Incorporação e venda de imóveis	(1.149.986)	(104%)	(982.930)	(87%)	17,00%
Lucro bruto operacional	(46.454)	(4%)	153.067	13%	(130,35%)
(Despesas)/ receitas operacionais					25,35%
Despesas com vendas	(39.076)	(4%)	(55.397)	(5%)	(29,46%)
Despesas gerais e administrativas	(113.957)	(10%)	(117.674)	(10%)	(3,16%)
Resultado de equivalência patrimonial sobre os investimentos	18.322	2%	(12.082)	(1%)	(251,65%)
Depreciação e amortização	(21.609)	(2%)	(31.670)	(3%)	(31,77%)
Outras receitas/(despesas), líquidas	165.743	15%	(67.355)	(6%)	(346,07%)
Lucro (prejuízo) antes das receitas e despesas financeiras e do imposto de renda e contribuição social	(37.031)	(3%)	(131.111)	(12%)	(71,76%)
Despesas Financeiras	(167.092)	(15%)	(130.034)	(11%)	28%
Receitas Financeiras	56.771	5%	199.930	17,60%	(100,00%)
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(147.352)	(13%)	(61.215)	(5,39%)	140,71%
Imposto de renda e contribuição social corrente	(21.942)	(2%)	(26.347)	(2%)	(17%)
Imposto de renda e contribuição social diferido	(24.030)	(2%)	4.388	0%	(648%)
Total de imposto de renda e contribuição social	(45.972)	(4%)	(21.959)	(1,93%)	109,35%
Resultado líquido das operações continuadas	(193.324)	(18%)	(83.174)	(7,32%)	132,43%
Lucro (prejuízo) do período	(195.310)	(18%)	(83.174)	(7,32%)	134,82%

EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

Receita operacional líquida

A Receita Operacional Líquida no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 1.103.532 mil, comparada com R\$ 1.135.997 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, representando uma redução de R\$ 32.465 mil ou 2,9%%. Não houve variação relevante no exercício. No entanto, vale destacar que apesar da Companhia não ter efetuado lançamentos em 2023, a receita operacional líquida foi mantida como resultado da boa

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

performance da venda de estoques, que totalizou R\$970.170 mil, representando um aumento de 21% em relação a 2022.

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 2023 foram de R\$ 1.149.986 mil comparados com R\$ 982.930 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, representando um aumento de R\$ 167.056 mil ou 17 %. Esta variação reflete a persistência de altas taxas de juros e a inflação dos custos, especialmente nos projetos desenvolvidos durante a pandemia. A venda de ativos não-estratégicos e a postergação de lançamentos também impactaram o resultado.

Lucro (Prejuízo) Bruto Operacional

O prejuízo bruto operacional no exercício social em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 46.454mil comparado a um lucro bruto de R\$ 153.067 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, representando uma redução de R\$ 199.521 mil ou 130,3 %. A margem bruta operacional no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 foi de 4,2% em comparação a 13,5% em 2022. A margem bruta ajustada, excluindo os custos financeiros foi de 13,2% em 2023 comparado a 29% em 2022. Esta variação é atribuída substancialmente aos seguintes fatores (i) venda de terrenos com prejuízo e (ii) impacto da inflação dos custos e taxa de juros elevada. A margem bruta ajustada, excluindo custos financeiros e o resultado da venda dos terrenos em 2023 é de 18%.

Despesas operacionais

As Despesas com vendas e gerais e administrativas no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 foram de R\$ 153.033 comparadas com R\$ 173.071 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, representando uma redução de R\$ 20.038 mil ou 11,6 %. Esta variação é atribuída substancialmente aos seguintes fatores (i) postergação dos lançamentos no exercício em função da revisão do Plano Diretor Estratégico e da Lei de Uso e Ocupação do Solo em São Paulo que proporcionará uma melhora significativa nos indicadores financeiros dos projetos e (ii) redução da estrutura interna e uma expressiva diminuição das despesas fixas.

Resultado Financeiro

O Resultado Financeiro no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 foi uma despesa financeira líquida de R\$110.321 comparado com uma receita financeira líquida de R\$ 69.896 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, uma redução de R\$180.217 mil. Esta variação é atribuída substancialmente ao impacto da 17ª debenture conversível, a qual apresentou o montante líquido de receita de R\$34.245 em 2023 versus R\$123.291 em 2022 em função da volatilidade das ações nos exercícios.

Imposto de renda e contribuição social

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

O Imposto de Renda e Contribuição Social no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 representou uma despesa de R\$ 45.972, comparado com uma despesa de R\$ 21.959 mil, no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, representando um aumento de R\$ 24.013 mil ou 109 %. Esta variação é atribuída substancialmente ao imposto diferido passivo sobre diferenças temporárias.

Lucro (Prejuízo) do Período

O Prejuízo apurado no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 195.310 comparado com o prejuízo de R\$ 83.174 no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, representando um aumento de R\$ 112.136 mil ou 135 %. O prejuízo líquido acumulado ao longo do ano reflete a persistência de altas taxas de juros e a inflação dos custos, especialmente nos projetos desenvolvidos durante a pandemia. A venda de ativos não-estratégicos e a postergação de lançamentos também impactaram o resultado.

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

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%)

Receita operacional líquida

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

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 as 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

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

incidiam maiores custos financeiros, impactando negativamente as margens dos empreendimentos.

Despesas/Receitas operacionais, líquidas

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.

Lucro (Prejuízo) do Exercício

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

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.

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		
	2023	2022	2021
(R\$ mil)			
Geração (utilização) de caixa e equivalentes de caixa nas atividades operacionais	40.638	(90.613)	(279.916)
Geração (utilização) de caixa nas atividades de investimento	225.037	10.561	(284.083)
Geração (utilização) de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos	(275.932)	67.634	570.384
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(10.682)	(12.418)	6.385

Atividades Operacionais

O Caixa Líquido gerado nas atividades operacionais totalizou R\$ 40.638 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, em comparação a R\$ 90.613 mil de Caixa Líquido utilizado no mesmo período de 2022. Esta variação deve-se principalmente a , (i) da aumento de contas a receber, em R\$26.536 mil, comparado a um aumento em 2022 de R\$190.067 mil; (ii) aumento do montante relacionado a juros e encargos financeiros não realizados para R\$376.979 mil, em relação a R\$220.123 mil em 2022, em função da taxa básica de juros no período (iii) redução do saldo de obrigações por compra de imóveis em R\$291.047 mil em

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

comparação um aumento de R\$199.399 mil no mesmo período de 2022, (iv) aumento do saldo de fornecedores em R\$35.422 em 2023 em relação a uma redução de R\$41.635; e (v) outras variações menos significativas em outras categorias operacionais.

O Caixa Líquido utilizado nas atividades operacionais totalizou R\$90.613 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, em comparação a R\$ 279.916 mil de utilização no mesmo período de 2021. Esta variação deve-se a principalmente, (i) aumento do saldo de contas a receber, em R\$190.067 mil, comparado a uma redução em 2021 de R\$172.457 mil; (ii) aumento do montante relacionado a juros e encargos financeiros não realizados para R\$220.123 mil, em relação a R\$59.407 mil em 2021, em função do aumento do endividamento e da taxa básica de juros no período (iii) aumento do saldo de obrigações por compra de imóveis em R\$199.399 mil em comparação uma redução de R\$32.499 mil no mesmo período de 2021; e (iv) outras variações menos significativas em outras categorias operacionais.

Atividades de Investimento

O Caixa Líquido utilizado nas atividades Investimento totalizou uma geração de 225.037 mil no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, em comparação a uma utilização de R\$10.561 mil no mesmo período de 2022. Esta variação deve-se aos seguintes itens: (i) montante aplicado em títulos e valores mobiliários em R\$828.132 mil em comparação a R\$1.174.288 mil em 2022; (ii) montante resgatado de R\$1.068.091 mil e (iii) R\$14.922 mil de aquisição de imobilizado e intangível, comparado a R\$129.330 mil em 2022.

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.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Atividades de Financiamento

As atividades de Financiamento resultaram em uma utilização de Caixa no montante de R\$ 275.932 no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, em comparação a uma geração de caixa de R\$ 67.634 mil no mesmo período de 2022, decorrente, principalmente, de (i) aumento de capital em R\$129.212 mil, (ii) pagamento de empréstimos, financiamentos e debentures em R\$698.462 mil e (iii) captações em R\$.299.094 mil.

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 principalmente ao menor volume de captações de empréstimos no exercício, sendo R\$60.774 mil em 2022 em relação a R\$763.268 mil em 2021.

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)	2023	2022	2021
Incorporação, venda de imóveis e prestação de serviços de construção	1.037.105	1.158.928	834.063
Venda de terrenos	80.370	-	-
(Constituição) reversão de provisão para devedores duvidosos e distratos	24.179	16.081	19.997
Impostos sobre vendas de imóveis e serviços	(39.012)	(39.012)	35.752
Total receita líquida	1.103.532	1.135.997	818.308

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Administração da Companhia analisa informações por segmento por meio das localizações geográficas das operações em que atua..

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Administração da Companhia analisou as informações por segmento por meio dos diferentes segmentos que atua e à localização geográfica das suas operações.

Nesse contexto, os segmentos que a Companhia atuava no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 eram: (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.

2.2 Resultados operacional e financeiro

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	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Receita Líquida			
Gafisa S.A.	845.760	763.202	700.977
Gafisa Rio	257.772	372.795	75.628
Gafisa Propriedades	-	-	41.703
Total	1.103.532	1.135.997	818.308

(ii) fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, a receita operacional líquida apresentou uma redução de 2,86% em relação ao mesmo período em 2022, equivalente a R\$32.465 mil. Não houve variação relevante no exercício. No entanto, vale destacar que apesar da Companhia não ter efetuado lançamentos em 2023, a receita operacional líquida foi mantida como resultado da boa performance da venda de estoques, que totalizou R\$970.170 mil, representando um aumento de 21% em relação a 2022.

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.

R\$ mil	31 de dezembro de
---------	-------------------

2.2 Resultados operacional e financeiro

	2023	2022	2023 vs. 2022	2021	2022 vs. 2021
Vendas Contratadas	970.170	890.209	8,98%	581.532	53,08%
Lançamentos	-	1.070.167	-	1.684.576	-36,47%
Receita Líquida	1.103.532	1.315.997	-2,86%	818.308	38,82%

(b) variações relevantes das receitas atribuíveis a alteração nos produtos e serviços negociados pela Companhia, 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 2023, 2022 e 2021 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, IPCA, 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 31 de dezembro de 2023, um aumento de 1% no INCC representaria um incremento de R\$11.035 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 31 de dezembro de 2023, 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.

2.2 Resultados operacional e financeiro

- CDI: 10% das aplicações financeiras da Companhia e aproximadamente 50% do seu endividamento total estão atrelados ao CDI. Hipoteticamente, na data base de 31 de dezembro de 2023, um aumento de 1% no CDI representaria um decréscimo de R\$12.411 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

Não houve a aplicação de novos pronunciamentos e práticas contábeis nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2023 e 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.

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

No exercício social de 2023

Não houve efeitos significativos como resultado das alterações em práticas contábeis no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

No exercício de social de 2022

Não houve alterações em práticas contábeis no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

No exercício social de 2021

Não houve efeitos significativos como resultado das alterações em práticas contábeis no exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

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 2023, 2022 e 2021 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 2023, 2022 e 2021.

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 2023, 2022 e 2021.

(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 2023, 2022 e 2021:

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 Albali 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.

Em 12 de maio de 2023, a Companhia, por meio de uma das suas investidas, concluiu a aquisição da SPE Hotel Chami S/A, controlador do Hotel Praia Ipanema e seus ativos.

Em 30 de novembro de 2023, a Companhia celebrou o Contrato de Compra e Venda de Quotas, por meio do qual se comprometeu a alienar a totalidade da SPE controladora do Hotel

2.4 Efeitos relevantes nas DFs

Chami ao comprador Altamura Fundo de Investimento em Participações pelo enterprise value de R\$280 milhões. A conclusão da transação estava sujeita ao cumprimento de determinadas condições precedentes. No entanto, em 15 de abril de 2024, por iniciativa do comprador, a Companhia celebrou o "distrato ao contrato de compra e venda de quotas" como Altamura Fundo de Investimento em Participações em relação a negociação da SPE controladora do Hotel Chami.

(c) eventos ou operações não usuais

Os Diretores da Companhia informam que nos exercícios findos em 2022, 2021 não houve impactos ou efeitos significativos do surto de Coronavírus nas operações da Companhia. Em função da situação, 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.

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 a Administração da Companhia continuou observando o cenário econômico em relação a pandemia do Coronavírus e notou 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 eram 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 2023, 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

2.5 Medições não contábeis

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:

(R\$ mil, exceto %)	Em 31 de dezembro de		
	2023 (*)	2022	2021
EBITDA	70.720	(96.415)	231.710
EBITDA Ajustado	327.837	97.130	335.849
Margem EBITDA Ajustado	32,0%	11,9%	41,0%
Endividamento líquido	1.229.606	1.194.761	308.460
Índice endividamento líquido	72,0%	66,8%	17,0%
Margem bruta	0,7%	13,5%	25,5%
Lucro bruto ajustado	178.311	302.298	250.493
Margem bruta ajustada	17,4%	26,6%	30,6%

(*) Desconsidera o efeito de instrumento financeiro derivativo e venda de terrenos

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

2.5 Medições não contábeis

como da Margem Bruta Ajustada da Companhia nos três últimos exercícios sociais:

(R\$ mil, exceto %)	Em 31 de dezembro de		
EBITDA, EBITDA ajustado, Margem EBITDA e Margem EBITDA ajustada	2023 (*)	2022	2021
Resultado líquido	(142.028)	(83.174)	81.049
(+) Resultado financeiro Líquido	144.566	(69.896)	44.580
(+/-) Imposto de renda e Contribuição social	45.973	21.958	84.990
(+) Depreciação e Amortização	21.609	34.697	20.886
EBITDA	70.120	(96.415)	231.505
(+) Encargos sobre captações, líquido de capitalização	192.187	149.231	41.863
(+) Despesas com plano de opções	(320)	1.471	2.007
(+) Participação dos Minoritários	(160)	(18)	(205)
(+) Despesas com demandas judiciais	66.009	42.861	60.474
EBITDA ajustado	327.836	97.130	335.644
Receita Operacional Líquida	1.023.162	1.135.997	818.308
Margem EBITDA	6,9%	-8,5%	28,3%
Margem EBITDA ajustada	32,0%	8,6%	41,0%

(*) Desconsidera o efeito de instrumento financeiro derivativo e venda de terrenos

(R\$ mil, exceto %)	2023	2022	2021
Endividamento líquido e Índice endividamento líquido			
(+) Empréstimos e financiamentos	1.350.379	1.411.520	875.117
(+) Debêntures (a)	171.575	315.371	447.021
(1) Endividamento curto e longo prazo	1.521.954	1.726.891	1.322.138
(+) Caixa e equivalentes de caixa	12.323	23.005	35.424
(+) Títulos e valores mobiliários	280.025	509.125	978.254
(2) Disponibilidades	292.348	532.130	1.013.678
Endividamento líquido (1) - (2)	1.229.606	1.194.761	308.460
Patrimônio líquido	1.707.290	1.772.906	1.815.954
Índice endividamento líquido	72,0%	67,4%	17,0%
Endividamento de projetos (3)	1.446.737	1.469.584	1.025.676

2.5 Medições não contábeis

Endividamento Líquido (1) - (2) - (3)	(217.131)	(274.823)	(717.216)
Índice endividamento líquido (-) endividamento de projetos	(12,7%)	(15,5%)	(39,5)%

(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.

Margem bruta, Lucro bruto operacional e Margem bruta ajustada	2023 (*)	2022	2021
Receita operacional líquida	1.023.162	1.135.997	818.308
(-) Custos operacionais	(1.016.014)	(982.930)	(609.678)
Lucro bruto operacional	7.148	153.067	208.630
Margem bruta	0,7%	13,5%	25,5%
(+) Encargos financeiros capitalizados	(171.162)	(149.231)	41.863
Lucro bruto ajustado	178.311	302.298	250.493
Margem bruta ajustada	17,4%	26,6%	30,6%

(*) Desconsidera o efeito de venda de terrenos

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.

2.5 Medições não contábeis

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

Financeiro - International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB). Outras empresas podem calcular o endividamento líquido

2.5 Medições não contábeis

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

Em 17 de janeiro de 2024, o Conselho de Administração homologou o aumento de capital de R\$ 42.232.811,40 (quarenta e dois milhões, duzentos e trinta e dois mil, oitocentos e onze reais e quarenta centavos) através do bônus de subscrição atribuídos como vantagem adicional ao aumento de capital privado homologado em 24 de abril de 2023. Foram emitidas 6.016.070 ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, subscritas e integralizadas pelo preço de emissão de R\$ 7,02.

Em 21 de fevereiro de 2024, o Conselho de Administração homologou aumento de capital de R\$ 30.537 (trinta mil, quinhentos e trinta e sete reais) divididos em 4.350 ações, pelo preço de emissão de R\$ 7,02, através de bônus de subscrição atribuídos como vantagem adicional ao aumento de capital privado homologado em 24 de abril de 2023.

Em 11 de março de 2024, o Conselho de Administração aprovou o aumento de capital via emissão privada de no mínimo, 20.000.000 ações ordinárias e, no máximo, 70.000.000, ao preço de emissão de R\$ 7,86, totalizando um valor de emissão de no mínimo, R\$ 157.200.000,00 e, no máximo, R\$ 550.200.000,00.

Em 20 de março de 2024, o Conselho de Administração homologou aumento de capital de R\$ 302.877,9 (trezentos e dois mil, oitocentos e setenta e sete reais e noventa centavos) divididos em 43.145 ações, pelo preço de emissão de R\$ 7,02, através de bônus de subscrição atribuídos como vantagem adicional ao aumento de capital privado homologado em 24 de abril de 2023.

Em 05 de abril de 2024, a Companhia, celebrou o “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Quotas Sociais, com Cláusulas Resolutivas e Outras Avenças”, por meio do qual se comprometeu a alienar a totalidade das quotas de emissão da Lampes Empreendimentos Imobiliários Ltda. e da Atrix Empreendimentos Imobiliários Ltda. para a NM JUNIOR PARTICIPAÇÕES S.A. (antes denominada NM INC III PARTICIPAÇÕES LTDA.), por um *enterprise value* de R\$170 milhões, a ser acrescido de 2% do VGV líquido de um dos empreendimentos. As Sociedades são proprietárias, individualmente, de imóveis situados na cidade de São Paulo/SP, no bairro Itaim Bibi.

Em 15 de abril de 2024, por iniciativa do comprador, a Companhia celebrou o "distrato ao contrato de compra e venda de quotas" com o Altamura Fundo de Investimento em Participações, gerido pela CM Capital Markets Assets Management Ltda., em relação à negociação da alienação da totalidade das quotas de emissão da RK8 SPE Empreendimentos e Participações Ltda.

Em 17 de abril de 2024, o Conselho de Administração homologou aumento de capital de R\$ 589,68 (quinhentos e oitenta e nove reais e sessenta e oito centavos) , divididos em 84 ações,

2.6 Eventos subsequentes as DFs

pelo preço de emissão de R\$ 7,02, através de bônus de subscrição atribuídos como vantagem adicional ao aumento de capital privado homologado em 24 de abril de 2023.

Em 24 de abril de 2024, o Conselho de Administração homologou aumento de capital de R\$ 158.075.855,52, mediante a emissão de 20.111.432 ações, pelo preço de emissão de R\$ 7,86, através do aumento de capital privado aprovado em 11 de março de 2024. Tendo em vista a homologação do aumento de capital social da Companhia passará a ser de R\$ 1.616.813 divididos em 89.442.291 ações.

Em 26 de abril de 2024, foi realizada a Assembleia Geral Ordinária da Companhia, sendo as principais deliberações: (i) Aprovação das contas dos administradores e Demonstrações Financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023; (ii) Aprovar a fixação da remuneração global dos administradores da Companhia, para o exercício social de 2024, em até R\$20.000; (iii) Instalação do Conselho Fiscal e fixou o número de membros em 3 membros efetivos e 3 membros suplentes; (iv) Aprovar a fixação da remuneração anual individual dos membros do Conselho Fiscal no montante de 10% da remuneração que, em média, for atribuída a cada Diretor da Companhia.

2.7 Destinação de resultados

2.7 Política de destinação dos resultados

	2023	2022	2021
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\$ 0,00	R\$160.272 mil	R\$243.446 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	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. 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	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. 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	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. 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

2.7 Destinação de resultados

	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.	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.	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. Para maiores informações vide itens 10.1(f) e 18.5 deste Formulário de Referência.
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.

Comentários dos Diretores da Companhia sobre a destinação dos resultados sociais referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

Os Diretores da Companhia informam que os prejuízos apurados no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram destinados 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 2023 estão principalmente relacionados aos investimentos em estandes de vendas, benfeitorias e softwares, no valor de R\$ 14.922 mil. Adicionalmente, em 12 de maio de 2023, a Companhia, por meio de uma investida, concluiu a aquisição da totalidade da participação da Hotel Chami S.A, sociedade que obtém o controle do Hotel Praia Ipanema. O valor total da operação foi de R\$180.000, em parcelas.

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

Os desembolsos da Companhia ao longo de 2021 estavam principalmente relacionados aos investimentos em estandes de vendas, benfeitorias 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, estandes de vendas, softwares, e benfeitorias, 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

Em 05 de abril de 2024, a companhia celebrou o Compromisso de Venda das Quotas das suas controladas Lampes Empreendimentos Imobiliários Ltda e Atriax Empreendimentos Imobiliários Ltda., para maiores detalhes vide o item 2.6 desse formulário.

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023, a Companhia manteve classificado como um ativo disponível para venda o seu investimento no Hotel Chami, para maiores detalhes vide o item 2.6 desse formulário.

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 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

2.10 Planos de negócios

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 Hotel Chami

Em 12 de maio de 2023, a Companhia, por meio de uma das suas investidas, concluiu a aquisição da SPE Hotel Chami S/A, controlador do Hotel Praia Ipanema e seus ativos.

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 2023, 2022 e 2021 não foram registrados investimentos relevantes no desenvolvimento de novos produtos e serviços.

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

2.10 Planos de negócios

Durante o exercício de 2023, houve a continuidade dos esforços da Companhia na consolidação de suas práticas ESG. No exercício de 2022, a Companhia foi certificada pelo Índice de Sustentabilidade (ISE) e pelo Índice IGPTW da Bolsa de Valores, os quais manteve para o exercício de 2023. 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, 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.

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 Política de Gestão de Riscos foi aprovada em Reunião do Conselho de Administração da Gafisa em 28 de setembro de 2023.

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

O objetivo desta Política de Gestão de Riscos é estabelecer diretrizes padrão e definir os princípios, papéis e responsabilidades relativamente às práticas de Gestão de Riscos Empresariais para a Gafisa S.A., apoiando os processos de tomada de decisão e fornecendo conhecimentos relevantes tendo em conta o equilíbrio entre o risco e o desempenho.

As práticas de Gestão de Riscos, que incluem a identificação de oportunidades e ameaças, são vistas pelo Grupo Gafisa como um componente central do seu compromisso de manutenção de um modelo de governança corporativa robusto e integrado. A Gafisa está comprometida com o Gerenciamento de Riscos em todos os níveis hierárquicos e tem como prática a análise constante dos riscos aos quais está exposta e que possam afetar seus negócios, situação financeira e os resultados das suas operações de forma adversa. Para tanto, cada um dos colaboradores da Companhia é responsável por tomar consciência dos Riscos envolvidos em sua área, considerando aspectos de curto, médio e longo prazo, de acordo com os conceitos, diretrizes e instruções descritas nesta Política e detalhadas em eventuais documentos e informações complementares. A abordagem metodológica da Gafisa baseia-se no quadro integrado sugerido pelo COSO e nas diretrizes definidas na ISO 31000 para a Gestão do Risco, observando também os conceitos estabelecidos no Modelo de Três Linhas, desenvolvido pelo IIA, conforme ilustrado abaixo:

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado



O método em questão prevê a segregação entre as responsabilidades, conforme segue: o Corpo Administrativo: Composto pela Administração da Gafisa, sendo os responsáveis perante os stakeholders pelo sucesso da organização, assegurando que os objetivos e atividades organizacionais estejam alinhados aos interesses priorizados dos stakeholders;

1ª Linha: Funções/áreas que gerenciam e têm propriedade sobre os riscos - incluem tanto atividades de “front of house” quanto de “back office”, são as áreas responsáveis por manter os controles internos eficazes, conduzindo no seu dia-a-dia os procedimentos de gerenciamento de riscos e controles.

2ª Linha: Funções/áreas que supervisionam riscos - representada por áreas de suporte/conhecimento técnico, são aquelas responsáveis por estabelecer as diretrizes e procedimentos relacionados ao gerenciamento de riscos e conformidade para o desenvolvimento e/ou monitoramento dos controles da primeira linha.

3ª Linha: Funções que fornecem análise/avaliações independentes - A Auditoria Interna é uma atividade independente e objetiva de avaliação e de consultoria desenhada para adicionar valor e melhorar as operações de uma organização. Neste conceito, é responsável pela revisão independente do gerenciamento dos riscos, suportando a organização no atingimento de seus objetivos e apresentando uma abordagem sistemática e disciplinada para avaliar e aperfeiçoar a eficácia dos processos de gestão de riscos, controles e governança.

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

Nos termos do art. 24 do Regulamento do Novo Mercado, é vedada a cumulação das funções de compliance, controles internos e riscos corporativos, sendo vedada a acumulação com atividades operacionais.

A etapa em questão envolve a identificação e o mapeamento dos riscos aos quais a Gafisa possa estar exposta e que possam afetar sua estratégia, objetivos e operação. Ou seja, a identificação dos riscos envolve descrever os riscos aos quais a Companhia está exposta, definindo sua natureza e as causas, consequências e os responsáveis por cada risco.



O primeiro passo, de Identificação e Análise, é um processo interativo que contempla a verificação de fatores internos e externos que contribuem para eventos que podem afetar os objetivos empresariais a curto, médio e longo prazo. Os Proprietários de Riscos devem proceder à análise dos Riscos para identificar as causas, processos e áreas que possam ser afetadas em caso de materialização.

O mapeamento dos riscos requer o envolvimento das três linhas, podendo ser realizados por meio de entrevistas com os principais executivos e gestores da empresa, pesquisas de percepção aplicadas, análises documentais provenientes de avaliações realizadas, relatórios e/ou cartas de controles internos emitidos por auditorias internas e/ou externas, incluindo fiscalizações, dentre outros. Dada a atuação da empresa, o mapeamento de riscos também

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

poderá considerar fatores externos a organização, como: econômicos, políticos, sociais, ambientais, dentre outros.

Com base no referencial teórico proposto pelo COSO ERM bem como a cultura organizacional da Companhia, e visando facilitar a avaliação, tratamento e monitoramento dos riscos, a Gafisa categorizou os seus riscos nas seguintes categorias:

- Estratégico: risco de perdas resultantes do insucesso das estratégias adotadas, levando-se em conta a dinâmica dos negócios e da concorrência, consecução da estratégia de fusões e aquisições, as alterações políticas e econômicas no País e fora dele, imagem da empresa, além de questões ambientais, sociais e de governança.
- Financeiro: risco de perdas resultantes de flutuações de mercado que impactem os ativos da organização, bem como os riscos relacionados à capacidade de crédito dos clientes e fontes pagadoras e a liquidez da Gafisa para com suas obrigações financeiras;
- Operacional: risco de perdas resultantes de falhas ocorridas nos processos e operações, gestão de terceiros, contratos, tecnologia da informação, além dos relacionados aos processos de Gente e Gestão.
- Conformidade: riscos de perdas e sanções legais ou regulatórias que o Grupo Gafisa possa vir a sofrer em decorrência de falha no cumprimento de regulamentos e legislações que possam vir a causar ou que causem prejuízo à reputação e imagem da Gafisa.

A avaliação de cada risco analisará, através da Régua Impacto x Probabilidade de uma materialização, sendo definido o nível de Exposição ao Risco. A representação gráfica dos níveis de Exposição aos Riscos da Companhia compreenderá uma matriz 4x4 (Mapa de Risco) para apoiar o processo de tomada de decisão e a priorização dos temas.

Com a análise dos controles existentes e seu referido grau de exposição, os riscos deverão ser priorizados com o intuito de possibilitar o foco adequado no tratamento dos riscos considerados de exposição elevada/superior ao apetite a risco definido.

Neste momento, a área de Controles Internos deverá ser envolvida para auxiliar na identificação dos controles internos existentes e/ou ausentes, visando assegurar o adequado endereçamento do risco residual. Para o endereçamento da substância do controle, e conforme entendimento do proprietário do risco e da materialidade do mesmo, serão aplicadas as técnicas da autoavaliação e/ou do walkthrough.

A fase de tratamento/resposta envolve a definição de uma reação diante dos riscos identificados de modo a trazer a exposição a um determinado risco a um nível que seja aceitável para a Gafisa, conforme definido em seu apetite a riscos.

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

Nesse cenário, é possível optar por quatro respostas ao risco, sendo elas: aceitar, evitar, mitigar ou compartilhar

- Aceitar o risco: Nenhuma ação é tomada para o risco identificado. O risco é aceito quando seu nível está dentro das faixas de apetite de risco da Gafisa. Nessa situação não há necessidade de um novo controle para a mitigação do risco, pois os controles existentes têm sido aplicados de forma efetiva e contínua, podendo ser objeto de inspeção e/ou teste;

- Evitar o risco: Descontinuar as atividades que geram o risco. Um risco geralmente é evitado quando há probabilidade de um impacto significativo nos objetivos da Gafisa e os custos de implantação de controles são muito elevados, dificultando sua mitigação; ou não é possível a sua transferência;

- Mitigar o risco: Implementar controles que reduzam as causas e efeitos do risco. Um risco geralmente é mitigado quando há probabilidade de um impacto significativo nos objetivos da Gafisa. A implementação de controles, neste caso, apresenta um custo / benefício adequado;

- Compartilhar o risco: Reduzir o risco atribuindo-o a um terceiro por meio, por exemplo, da contratação de um seguro, adoção de instrumento de hedge, dentre outros. Um risco é compartilhado quando há probabilidade de um impacto significativo nos objetivos da Gafisa, mas a implementação de controles não apresenta um custo/benefício adequado.

(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 instrumento 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 dividas 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.

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

(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.
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.

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

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.

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

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 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 2023. 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

5.2 Descrição dos controles internos

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.

Cumpre 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.

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

5.2 Descrição dos controles internos

da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade de auditoria independente;

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

Situação Atual

Durante o exercício de 2022 ocorreu a mudança do sistema ERP SAP para o NETSUITE. 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 e 2023, 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.

2 - Segregação das funções de fiscalização e controle

Situação observada

5.2 Descrição dos controles internos

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.

Recomendações

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

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

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

Comentários da Administração

A Administração entende a recomendação como oportuna e destaca que anualmente são feitas revisões dos acessos em todos os sistemas da Companhia, com maior ênfase nos acessos dos sistemas ERP e CRM, assim como as alçadas de aprovação do sistema.

Nessas revisões, são feitos SOD (*Segregation of Duties*) detalhado no sistema ERP Netsuite, onde são recriados todos os perfis de acesso, permissões, departamentos e alçadas de aprovação, com base nas boas práticas de governança e segurança da informação.

Esse processo permite o mapeamento dos acessos aos dados sensíveis da Companhia, e adicionalmente temos também o suporte do *Data Protection Officer* (DPO).

2) Segregação das funções de fiscalização e controle

Comentários da Administração

5.2 Descrição dos controles internos

A Administração entende a recomendação, porém destaca a existência de segregação das atividades entre os membros do time - os trabalhos de Auditoria Interna e *Compliance* são respondidos para o Comitê de Auditoria e os trabalhos de controles internos e segurança da informação são reportados para a diretoria de Controladoria, mantendo assim a independência do processo.

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. Em 2023, foi efetivada a criação do Comitê de Riscos, com um enfoque voltado para a Governança Corporativa. Este comitê unificou todos os riscos identificados pelas áreas de Controles Internos, Auditoria Interna e Qualidade em obras, além de considerar os pareceres dos Auditores Externos. Essa iniciativa visa lidar diretamente com a Alta Liderança, implementando os melhores planos de ação para prevenir e/ou mitigar os riscos identificados.

II - as estruturas organizacionais envolvidas no monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade, indicando suas atribuições, se sua criação foi formalmente aprovada, órgãos do emissor a que se reportam, e os mecanismos de garantia da independência de seus dirigentes, se existentes

(a) As estruturas organizacionais envolvidas no monitoramento são compostas pelos auditores internos, comitê de conduta e ética, e comitê de riscos. Essas estruturas trabalham em conjunto para garantir que os padrões éticos e legais sejam mantidos e para identificar e corrigir quaisquer irregularidades.

(b) As atribuições dessas estruturas organizacionais podem incluir: Auditores Internos: Avaliar a eficácia dos controles internos, identificar áreas de risco e sugerir melhorias nos processos internos de integridade. Comitê de Conduta e Ética: Desenvolver políticas de conduta ética, promover a cultura de integridade na organização, investigar denúncias de conduta antiética e recomendar ações corretivas. Comitê de Riscos: Identificar, avaliar e gerenciar os riscos relacionados à integridade, incluindo fraudes e violações regulatórias, e propor medidas para mitigar esses riscos. Além disso, essas estruturas podem colaborar na elaboração e revisão de políticas e procedimentos internos, na realização de treinamentos sobre ética e conformidade, e na comunicação eficaz de questões relacionadas à integridade em toda a organização.

(c) Foram devidamente aprovadas pelo Comitê de auditoria e Conselho administrativo.

5.3 Programa de integridade

(d) Reporte direto ao Conselho de Administração, Comitê de Auditoria, Comitê de Governança Corporativa e ao CEO da companhia.

III - se o emissor possui código de ética ou conduta formalmente aprovado, incluindo (a) se ele se aplica a todos os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados e se abrange também terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, (b) as sanções aplicáveis na hipótese de violação ao código ou a outras normas relativas ao assunto, identificando o documento onde essas sanções estão previstas, e (c) órgão que aprovou o código, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o código de conduta, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado.

O Código de Conduta e Ética da Companhia abrange todas as funções mencionadas, com exceção dos fornecedores, que possuem um Código próprio (Código de Conduta de Fornecedores).

As sanções estão previstas no Código de Ética e Conduta e Código de Conduta de fornecedores, publicados em todos os sites oficiais e internos. No caso de fornecedores, ainda é enviado um termo de aceite no momento da contratação.

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 denunciante 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 denunciante acerca do andamento de suas demandas e das providências adotadas;

5.3 Programa de integridade

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 2023, 2022 e 2021, 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

Não houve alterações significativas nos principais riscos aos quais a Companhia está exposta.

Em setembro de 2023, a Companhia divulgou nova Política de Gestão de Riscos, aprovada em Reunião do Conselho de Administração de 28 de setembro de 2023, que estabelecem diretrizes e definem os princípios, papéis e responsabilidades relativamente às práticas de Gestão de Riscos Empresariais para a Gafisa, apoiando os processos de tomada de decisão e fornecendo conhecimentos relevantes tendo em conta o equilíbrio entre o risco e o desempenho. As práticas de Gestão de Riscos, que incluem a identificação de oportunidades e ameaças, são vistas pelo Grupo Gafisa como um componente central do seu compromisso de manutenção de um modelo de governança corporativa robusto e integrado.

A Gafisa está comprometida com o Gerenciamento de Riscos em todos os níveis hierárquicos e tem como prática a análise constante dos riscos aos quais está exposta e que possam afetar seus negócios, situação financeira e os resultados das suas operações de forma adversa. Para tanto, cada um dos colaboradores da Companhia é responsável por tomar consciência dos Riscos envolvidos em sua área, considerando aspectos de curto, médio e longo prazo, de acordo com os conceitos, diretrizes e instruções descritas nesta Política e detalhadas em eventuais documentos e informações complementares. A abordagem metodológica da Gafisa baseia-se no quadro integrado sugerido pelo COSO e nas diretrizes definidas na ISO 31000 para a Gestão do Risco, observando também os conceitos estabelecidos no Modelo de Três Linhas, desenvolvido pelo IIA, conforme ilustrado abaixo:

5.4 Alterações significativas



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. No 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.

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.