

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais

30 de setembro de 2022

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

### **1. Contexto operacional**

A Gafisa S.A. ("Gafisa" ou "Companhia") é uma sociedade anônima, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto comercial nº 32, 3º andar, Bloco 2, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo - Brasil e iniciou suas operações em 1997, tendo como objetivo social: (i) a promoção e administração de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, próprios ou de terceiros, nestes últimos como construtora ou mandatária; (ii) a alienação e aquisição de imóveis de qualquer natureza; (iii) a construção civil e prestação de serviços de engenharia civil; (iv) o desenvolvimento e implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros; e (v) a participação em outras sociedades, com os mesmos objetivos sociais da Companhia.

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

A Companhia possui ações negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (antiga BM&FBovespa), reportando suas informações à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e à Securities and Exchange Commission (SEC). As ADSs foram deslistadas da NYSE em 17 de dezembro de 2018, e atualmente são negociadas em balcão (OTC – Over the Counter).

#### **1.1 Coronavírus - COVID19**

No exercício de 2022 a Companhia continua observando o cenário econômico em relação a pandemia do Coronavírus e já nota uma recuperação dos impactos ocorridos referente ao surto em suas operações. Com a flexibilização das restrições impostas pela pandemia, retomada do comércio e volta do funcionamento de stands, os efeitos sobre suas operações já são mínimos.

A Administração monitora constantemente as suas projeções que não devem sofrer mudanças significativas em função do evento, mantendo assim as premissas utilizadas.

#### **1.2 Aquisição Bait**

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

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

#### **1.3 Negociação São José**

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

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação  
30 de setembro de 2022

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

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

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

Em 14 de Novembro de 2022, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

As Informações Trimestrais – ITR individuais foram elaboradas de acordo com Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e as Informações Trimestrais – ITR consolidadas foram elaboradas de acordo com Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR.

As informações trimestrais individuais da Companhia não são consideradas em conformidade com o IFRS, uma vez que consideram a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas nas informações trimestrais individuais da controladora.

As informações trimestrais foram elaboradas considerando o curso normal dos negócios. A Administração efetua periodicamente uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das informações trimestrais.

As demais explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na Nota 2.1 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2021.

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

As informações trimestrais foram preparadas utilizando as mesmas práticas contábeis, julgamentos, estimativas e premissas contábeis adotados na apresentação e elaboração das demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021. Em atendimento ao Ofício Circular CVM nº 003/2011, de 28 de abril de 2011, declaramos que as políticas contábeis adotadas na elaboração destas informações trimestrais são as mesmas apresentadas nas demonstrações financeiras anuais mais recentes (exercício findo em 31 de dezembro de 2021).

#### **2.1.1. Informações trimestrais consolidadas**

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

As demais explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na Nota 2.1.1 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2021.

#### **2.1.2. Moeda funcional e de apresentação**

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

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

As normas e alterações emitidas durante o exercício de 2022 não tiveram impactos significativos nas informações trimestrais da Companhia.

As explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações revelantes em relação às divulgações existentes na Nota 3 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2021.

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação  
30 de setembro de 2022

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

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

#### 4.1. Caixa e equivalentes de caixa

|   | Controladora |            | Consolidado |            |
|---|--------------|------------|-------------|------------|
|   | 30/09/2022   | 31/12/2021 | 30/09/2022  | 31/12/2021 |
| Caixa e bancos (a)  | -            | 576        | 19.793      | 35.424     |
| Total caixa e equivalentes a caixa<br>(Nota 19.i.d, 19.ii.a e 19.iii) | -            | 576        | 19.793      | 35.424     |

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

#### 4.2. Títulos e valores mobiliários

|   | Controladora   |                | Consolidado    |                |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
|   | 30/09/2022     | 31/12/2021     | 30/09/2022     | 31/12/2021     |
| Fundos de renda fixa (a)  | 110.189        | 254.779        | 146.822        | 277.868        |
| Títulos do governo (LFT/LTN)  | 29.259         | -              | 29.259         | -              |
| Fundo de investimento imobiliário (a)                               | 9.561          | 29.291         | 9.561          | 29.292         |
| Certificado de depósitos bancários (b)                              | 2.980          | 14.455         | 161.657        | 110.252        |
| Aplicações financeiras restritas (c)                                | -              | 3.167          | 219.244        | 159.949        |
| <b>Subtotal títulos e valores mobiliários circulante</b>            | <b>151.989</b> | <b>301.692</b> | <b>566.543</b> | <b>577.361</b> |
| <b>Fundos de investimento não circulante (d)</b>                    | <b>-</b>       | <b>-</b>       | <b>343.309</b> | <b>400.893</b> |
| Total títulos e valores mobiliários (Nota 19.i.d, 19.ii.a e 19.iii) | 151.989        | 301.692        | 909.852        | 978.254        |

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

(b) Em 30 de setembro de 2022 os Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) incluem juros auferidos variando de 92% a 105,0% (95,5% a 115,5% em 31 de dezembro de 2021) do Certificado de Depósito Interbancário.

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

(d) No período findo em 30 de setembro de 2022, a Companhia manteve os ativos por meio de fundos de investimentos:

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

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

A Companhia, através da sua controlada Gafisa Propriedades, efetuou a marcação a valor justo por meio de resultado, em linha com o CPC 38 – Instrumentos Financeiros, da rubrica aplicada em fundos de investimento e o montante total mensurado de valorização das cotas dos fundos foi de R\$11.632 (Nota 23).

### 5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados

|  | Controladora   |                | Consolidado    |                |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
|  | 30/09/2022     | 31/12/2021     | 30/09/2022     | 31/12/2021     |
| Clientes de incorporação e venda de imóveis (a)  | 272.072        | 342.942        | 887.365        | 599.459        |
| ( - ) Provisão para perdas esperadas em créditos   | (17.814)       | (7.101)        | (21.720)       | (9.447)        |
| ( - ) Provisão para distratos  | (33.729)       | (40.679)       | (61.479)       | (67.648)       |
| ( - ) Ajuste a valor presente  | -              | -              | (13.488)       | (7.219)        |
| Clientes de serviços e construção e outros   | 169.692        | 133.124        | 33.546         | 26.586         |
| <b>Total contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 19.i.d e 19.ii.a)</b> | <b>390.221</b> | <b>428.286</b> | <b>824.224</b> | <b>541.731</b> |
| Circulante   | 332.763        | 358.081        | 730.438        | 425.508        |
| Não circulante   | 57.458         | 70.205         | 93.786         | 116.223        |

(a) Da variação apresentada, o montante de R\$239.872 refere-se a consolidação dos saldos do grupo Bait Inc. incorporados no período findo de 30 de setembro de 2022.

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação  
30 de setembro de 2022

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

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

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

| Vencimento  | Controladora |            | Consolidado |            |
|---|--------------|------------|-------------|------------|
|   | 30/09/2022   | 31/12/2021 | 30/09/2022  | 31/12/2021 |
| Vencidas:   |              |            |             |            |
| Até 90 dias   | 10.551       | 5.061      | 82.658      | 12.493     |
| De 91 a 180 dias  | 1.346        | 5.939      | 28.578      | 6.460      |
| Acima de 180 dias (a)   | 129.377      | 113.609    | 157.006     | 163.077    |
|   | 141.274      | 124.609    | 268.242     | 182.030    |
| A vencer:   |              |            |             |            |
| 2022  | 234.348      | 279.449    | 395.449     | 322.089    |
| 2023  | 20.438       | 16.264     | 192.477     | 45.198     |
| 2024  | 12.935       | 15.074     | 27.492      | 33.279     |
| 2025  | 11.647       | 13.147     | 16.058      | 15.842     |
| 2026 em diante  | 21.122       | 27.523     | 21.192      | 27.607     |
|   | 300.490      | 351.457    | 652.668     | 444.015    |
| (-) Ajuste a valor presente   | -            | -          | (13.488)    | (7.219)    |
| (-) Provisão para perdas esperadas e incorridas em créditos e distratos | (51.543)     | (47.780)   | (83.198)    | (77.095)   |
|   | 390.221      | 428.286    | 824.224     | 541.731    |

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

Durante o período findo em 30 de setembro de 2022, a movimentação nas provisões para perdas esperadas em créditos e distratos está resumida a seguir:

|                                 | Controladora | Consolidado |
|---------------------------------|--------------|-------------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2021 | (47.780)     | (77.095)    |
| Adições (Nota 21)               | (13.794)     | (18.554)    |
| Baixas / Reversões (Notas 21)   | 10.031       | 12.451      |
| Saldo em 30 de setembro de 2022 | (51.543)     | (83.198)    |

As demais explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na Nota 5 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

### 6. Imóveis a comercializar

|  | Controladora |            | Consolidado |            |
|--|--------------|------------|-------------|------------|
|  | 30/09/2022   | 31/12/2021 | 30/09/2022  | 31/12/2021 |
| Terrenos (a)   | 222.533      | 279.040    | 1.518.043   | 1.221.023  |
| (-) Provisão para perda na realização de terrenos                                    | (18.171)     | (68.101)   | (18.171)    | (68.101)   |
| (-) Ajuste a valor presente  | (1.841)      | (557)      | (7.288)     | (1.118)    |
| Imóveis em construção (Nota 29)  | 36.486       | 64.548     | 906.187     | 818.068    |
| Unidades concluídas (b)  | 93.115       | 117.767    | 550.971     | 193.586    |
| (-) Provisão para perda na realização de imóveis em construção e unidades concluídas | (7.525)      | (7.525)    | (9.581)     | (10.774)   |
| Provisão para distratos  | 24.426       | 33.238     | 46.638      | 58.166     |
| Total imóveis a comercializar  | 349.023      | 418.410    | 2.986.799   | 2.210.850  |
| Circulante   | 314.023      | 365.848    | 2.438.830   | 1.679.739  |
| Não circulante   | 35.000       | 52.562     | 547.969     | 531.111    |

(a) Variação deve-se principalmente à aquisição de novos terrenos nos bairros de Itaim e Jardins na cidade São Paulo no montante de R\$253.351. Adicionalmente houve a locação do ágio referente a aquisição da Bait Inc. no valor de R\$21.633 (Nota 9.3)

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

Durante o período findo em 30 de Setembro de 2022, a movimentação da provisão para perda na realização está resumida a seguir:

|                                 | Controladora | Consolidado |
|---------------------------------|--------------|-------------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2021 | (75.626)     | (78.875)    |
| Baixas (a)                      | 18.506       | 19.699      |
| Reversão (b)                    | 31.424       | 31.424      |
| Saldo em 30 de setembro de 2022 | (25.696)     | (27.752)    |

(a) O montante de baixas refere-se às respectivas unidades vendidas no período.

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

O montante de imóveis a comercializar dados em garantia dos passivos financeiros está descrito na Nota 12. As demais explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na Nota 6 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação  
30 de setembro de 2022

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

### 7. Demais ativos

|  | Controladora   |                | Consolidado    |                |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
|  | 30/09/2022     | 31/12/2021     | 30/09/2022     | 31/12/2021     |
| Adiantamentos a fornecedores (a)                       | 27.092         | 22.862         | 59.390         | 38.308         |
| Adiantamentos para futuras aquisições (b)              | -              | -              | 23.742         | -              |
| Impostos a recuperar (IRRF, PIS, COFINS, entre outros) | 11.353         | 9.635          | 14.808         | 11.813         |
| Depósitos judiciais (Nota 15.a)                        | 86.700         | 97.579         | 91.506         | 107.343        |
| Valor sentença arbitral (c)                            | 5.777          | 5.777          | 66.391         | 66.391         |
| Outros ativos (d)                                      | 6.347          | 1.682          | 556            | 29.257         |
| <b>Total demais ativos</b>                             | <b>137.269</b> | <b>137.535</b> | <b>256.393</b> | <b>253.112</b> |
| Circulante   | 50.571         | 43.200         | 141.109        | 150.865        |
| Não circulante   | 86.698         | 94.335         | 115.284        | 102.247        |

(a) A variação do período refere-se aos pagamentos realizados a fornecedores devido evolução das obras.

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

(c) Valor referente a resultado de sentença arbitral relacionado à contratos de construção de empreendimentos com sócios, o qual foi proferido em 12 de novembro de 2019 pelo Tribunal Arbitral, administrado pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comercio Brasil – Canada. A ação encontra-se em processo de execução em 2022.

(d) Outros ativos referente a diversos valores pulverizados.

### 8. Ativo não circulante destinado à venda

#### 8.1 Terrenos destinados à venda

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

|   | Controladora  |                            |               | Consolidado   |                            |               |
|---|---------------|----------------------------|---------------|---------------|----------------------------|---------------|
|   | Custo         | Provisão para "impairment" | Saldo líquido | Custo         | Provisão para "impairment" | Saldo líquido |
| Saldo em 31 de Dezembro de 2021         | 12.486        | (8.777)                    | 3.709         | 15.823        | (8.778)                    | 7.045         |
| Reclassificação de Imóv a Comercializar | 59.415        | -                          | 59.415        | 59.415        | -                          | 59.415        |
| Adições                                 | -             | -                          | -             | 7             | -                          | 7             |
| <b>Saldo em 30 de Setembro de 2022</b>  | <b>71.901</b> | <b>(8.777)</b>             | <b>63.124</b> | <b>75.245</b> | <b>(8.778)</b>             | <b>66.467</b> |

As demais explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na Nota 8 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

30 de setembro de 2022

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

## 9. Investimentos

### 9. 1 Investimentos em participações societárias

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

| (i) Informações de controladas, coligadas e controladas em conjunto |     |            |            |            |            |            |            |            |            | Controladora                       |            |                |                  | Consolidado                            |                             |            |               |
|---|-----|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------------------------------|------------|----------------|------------------|--|-----------------------------|------------|---------------|
|   |     |            |            |            |            |            |            |            |            | Participação no capital social - % |            | Total do ativo | Total do passivo | Patrimônio líquido e adto. para futuro | Lucro (prejuízo) do período |            | Investimentos |
| Controladas   |     | 30/09/2022 | 31/12/2021 | 30/09/2022 | 30/09/2022 | 30/09/2022 | 31/12/2021 | 30/09/2022 | 30/09/2021 | 30/09/2022                         | 31/12/2021 | 30/09/2022     | 30/09/2021       | 30/09/2022                             | 31/12/2021                  | 30/09/2022 | 30/09/2021    |
| Gafisa Propriedades S.A   | -   | 100%       | 100%       | 1.370.064  | 775.744    | 594.320    | 529.736    | 9.774      | (10.083)   | 594.320                            | 529.736    | 9.774          | (10.083)         | -                                      | -                           | -          | -             |
| J040 - Empreendim Imob. Ltda.                                       | -   | 100%       | 100%       | 329.380    | 60.207     | 269.173    | 1          | (8)        | -          | 269.173                            | 1          | (8)            | -                | -                                      | -                           | -          | -             |
| Gafisa Rio  | -   | 100%       | 100%       | 1.137.894  | 1.021.424  | 116.470    | 91.397     | 13.902     | 9.421      | 116.470                            | 91.397     | 15.648         | 9.615            | -                                      | -                           | -          | -             |
| Novum Direcciones - Invest  | -   | 100%       | 100%       | 248.861    | 167.660    | 81.201     | 88.032     | (14.573)   | 24.153     | 81.201                             | 88.032     | (14.573)       | 24.153           | -                                      | -                           | -          | -             |
| Gdu Loteamentos Ltda.   | -   | 100%       | 100%       | 71.765     | 1.579      | 70.186     | 70.389     | (203)      | 26.864     | 70.186                             | 70.389     | (203)          | 26.864           | -                                      | -                           | -          | -             |
| Gafisa Spe-104 Emp. Imob. Ltda.                                     | -   | 100%       | 100%       | 85.515     | 21.364     | 64.151     | 67.507     | (588)      | 590        | 64.151                             | 67.507     | (588)          | 590              | -                                      | -                           | -          | -             |
| J020 Nuove Direzioni Spe  | -   | 100%       | 100%       | 120.048    | 60.568     | 59.479     | 42.161     | 5.334      | 3.966      | 59.479                             | 42.161     | 5.334          | 3.966            | -                                      | -                           | -          | -             |
| Delfim Moreira Spe - Empreendimento Imobiliario Ltda                | -   | 100%       | 100%       | 132.747    | 76.540     | 56.207     | 48.107     | 8.100      | 7.972      | 56.207                             | 48.107     | 8.100          | 7.972            | -                                      | -                           | -          | -             |
| Upcon Spe 29 Empreendimentos Imobiliários Ltda                      | -   | 100%       | 100%       | 53.805     | 1          | 53.805     | 53.805     | -          | (1)        | 53.805                             | 53.805     | -              | (1)              | -                                      | -                           | -          | -             |
| Gafisa Spe-81 Emp. Imob. Ltda.                                      | -   | 100%       | 100%       | 49.045     | 300        | 48.745     | 48.764     | (19)       | 200        | 48.745                             | 48.764     | (19)           | 200              | -                                      | -                           | -          | -             |
| Upcon Spe 28 Empreendimentos Imobiliários Ltda                      | -   | 100%       | 100%       | 43.985     | 25         | 43.960     | 44.047     | (87)       | (1)        | 43.960                             | 44.047     | (87)           | (1)              | -                                      | -                           | -          | -             |
| Upcon Spe 34 Empreendimentos Imobiliários Ltda                      | -   | 100%       | 100%       | 187.641    | 143.792    | 43.849     | 26.479     | (3.351)    | (1.816)    | 43.849                             | 26.479     | (3.351)        | (1.816)          | -                                      | -                           | -          | -             |
| Upcon Spe 33 Empreendimentos Imobiliários Ltda                      | -   | 100%       | 100%       | 117.203    | 73.978     | 43.226     | 44.869     | (1.643)    | 1.803      | 43.226                             | 44.869     | (1.643)        | 1.803            | -                                      | -                           | -          | -             |
| Hugarias Empr. Imob. Ltda   | -   | 100%       | 100%       | 115.605    | 82.516     | 33.089     | 17.636     | (3.091)    | (219)      | 33.089                             | 17.636     | (3.091)        | (219)            | -                                      | -                           | -          | -             |
| Gafisa Spe- 132 Emp. Imob. Ltda.                                    | -   | 100%       | 100%       | 39.407     | 8.977      | 30.430     | 30.224     | (60)       | (195)      | 30.430                             | 30.224     | (60)           | (195)            | -                                      | -                           | -          | -             |
| Plewades Empr Imob Ltda   | -   | 100%       | 100%       | 64.459     | 36.474     | 27.985     | 31.091     | (3.105)    | -          | 27.985                             | 31.091     | (3.105)        | -                | -                                      | -                           | -          | -             |
| Gafisa Spe-137 Emp. Imob. Ltda.                                     | -   | 100%       | 100%       | 25.803     | 153        | 25.650     | 25.607     | -          | (1)        | 25.650                             | 25.607     | -              | (1)              | -                                      | -                           | -          | -             |
| Aurigel Empreendime Imobi   | -   | 100%       | 100%       | 57.639     | 33.957     | 23.682     | 9          | (101)      | -          | 23.682                             | 9          | (55)           | -                | -                                      | -                           | -          | -             |
| Upcon Spe 37 Empreendimentos Imobiliários Ltda                      | -   | 100%       | 100%       | 78.342     | 55.346     | 22.996     | 10.863     | (5.195)    | (1.093)    | 22.996                             | 10.863     | (5.195)        | (1.093)          | -                                      | -                           | -          | -             |
| Gafisa Spe-89 Emp. Imob. Ltda.                                      | -   | 100%       | 100%       | 20.932     | 979        | 19.954     | 19.979     | (26)       | (807)      | 19.954                             | 19.979     | (26)           | (807)            | -                                      | -                           | -          | -             |
| Gafisa Spe-111 Emp. Imob. Ltda.                                     | -   | 100%       | 100%       | 18.002     | 2.030      | 15.973     | 16.252     | (279)      | 206        | 15.973                             | 16.252     | (279)          | 206              | -                                      | -                           | -          | -             |
| Upcon Spe 36 Empreendimentos Imobiliários Ltda                      | -   | 100%       | 100%       | 70.672     | 54.702     | 15.970     | 16.697     | (4.533)    | (2.582)    | 15.970                             | 16.697     | (4.533)        | (2.582)          | -                                      | -                           | -          | -             |
| Gafisa Spe 33 Emp. Imob. Ltda.                                      | -   | 100%       | 100%       | 18.414     | 4.996      | 13.418     | 13.526     | (108)      | 738        | 13.418                             | 13.526     | (108)          | 738              | -                                      | -                           | -          | -             |
| Nunkis Empreend.  | -   | 100%       | 100%       | 46.295     | 32.925     | 13.370     | -          | (495)      | -          | 13.370                             | -          | (495)          | -                | -                                      | -                           | -          | -             |
| Crucisux Empreendimentos  | -   | 100%       | 100%       | 90.660     | 77.984     | 12.675     | -          | (914)      | -          | 12.675                             | -          | (914)          | -                | -                                      | -                           | -          | -             |
| Atriax Empreendimentos Imob.  | -   | 100%       | 100%       | 89.051     | 77.008     | 12.043     | 80         | (156)      | -          | 12.043                             | 80         | (156)          | -                | -                                      | -                           | -          | -             |
| Upcon Spe 7 Empreendimentos Imobiliários Ltda                       | -   | 100%       | 100%       | 25.513     | 15.943     | 9.570      | 9.837      | (267)      | (1.087)    | 9.570                              | 9.837      | (267)          | (2.009)          | -                                      | -                           | -          | -             |
| Upcon Spe 32 Empreendimentos Imobiliários Ltda                      | -   | 100%       | 100%       | 55.022     | 45.734     | 9.289      | 93         | (460)      | -          | 9.289                              | 93         | (460)          | -                | -                                      | -                           | -          | -             |
| Upcon Spe 20 Empreendimentos Imobiliários Ltda                      | -   | 100%       | 100%       | 55.208     | 46.557     | 8.651      | 9.491      | (2.112)    | -          | 8.651                              | 9.491      | (2.112)        | -                | -                                      | -                           | -          | -             |
| Gafisa Spe 80 Emp. Imob. Ltda.                                      | -   | 100%       | 100%       | 11.923     | 3.388      | 8.534      | 7.041      | 1.494      | (20)       | 8.535                              | 7.041      | 1.494          | (20)             | -                                      | -                           | -          | -             |
| Gafisa Spe-134 Emp. Imob. Ltda.                                     | -   | 100%       | 100%       | 10.463     | 2.026      | 8.437      | 8.312      | 125        | 1.001      | 8.438                              | 8.312      | 125            | 1.001            | -                                      | -                           | -          | -             |
| Gafisa Spe 78 Empreendimentos Imobiliários Ltda.                    | -   | 100%       | 100%       | 9.945      | 2.518      | 7.426      | 7.395      | 32         | 1.129      | 7.427                              | 7.395      | 32             | 1.129            | -                                      | -                           | -          | -             |
| Upcon Spe 13 Empreendimentos Imobiliários Ltda                      | -   | 100%       | 100%       | 7.955      | 652        | 7.303      | 6.803      | 499        | -          | 7.304                              | 6.803      | 499            | -                | -                                      | -                           | -          | -             |
| Maraville Gafsa Spe Emp. Imob. Ltda.                                | -   | 100%       | 100%       | 8.148      | 912        | 7.236      | 7.160      | 76         | 44         | 7.237                              | 7.160      | 76             | 44               | -                                      | -                           | -          | -             |
| Upcon Spe 16 Empreendimentos Imobiliários Ltda                      | -   | 100%       | 100%       | 23.759     | 18.246     | 5.513      | 4.661      | (3.093)    | 2          | 5.514                              | 4.661      | (3.093)        | 1.234            | -                                      | -                           | -          | -             |
| Ajuste Ocpc01 - Juros Capitalizados                                 | (a) | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | 98.284                             | 45.184     | 53.099         | 12.797           | -                                      | -                           | -          | -             |
| Outros (*)  | -   | -          | -          | 182.350    | 121.032    | 61.317     | 53.487     | (297)      | 698        | 60.185                             | 53.710     | 3.344          | 1.663            | -                                      | -                           | -          | -             |
| Subtotal Controladas  |     |            |            | 4.891.170  | 3.007.205  | 1.945.283  | 1.451.537  | (5.428)    | 60.882     | 2.042.441                          | 1.496.945  | 53.104         | 75.148           | -                                      | -                           | -          | -             |
| Controladas em Conjunto   |     | 30/09/2022 | 31/12/2021 | 30/09/2022 | 30/09/2022 | 30/09/2022 | 31/12/2021 | 30/09/2022 | 30/09/2021 | 30/09/2022                         | 31/12/2021 | 30/09/2022     | 30/09/2021       | 30/09/2022                             | 31/12/2021                  | 30/09/2022 | 30/09/2021    |
| Gafisa E Ivo Rizzo SPE-47 Emp. Imob. Ltda.                          | -   | 80%        | 80%        | 94.849     | 1.794      | 93.054     | 90.257     | (38)       | 48.765     | 74.444                             | 72.205     | (31)           | 39.012           | 74.444                                 | 72.205                      | (31)       | 39.012        |
| Varandas Grand Park Emp. Imob. Spe Ltda.                            | -   | 50%        | 50%        | 42.994     | 3.512      | 39.482     | 38.782     | 700        | 8.709      | 19.741                             | 19.391     | 350            | 4.354            | 19.741                                 | 19.391                      | 350        | 4.354         |
| Sitio Jatiuca Emp. Imob. SPE Ltda                                   | -   | 50%        | 50%        | 38.685     | 4.048      | 34.637     | 33.744     | 893        | 1.984      | 17.319                             | 16.872     | 446            | 992              | 17.319                                 | 16.872                      | 446        | 992           |
| Parque Arvores Empr. Imob. Ltda.                                    | -   | 50%        | 50%        | 29.678     | 2.789      | 26.889     | 26.086     | 803        | 608        | 13.445                             | 13.043     | 401            | 304              | 13.445                                 | 13.043                      | 401        | 304           |
| FIT 13 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.                       | (b) | 50%        | 50%        | 22.061     | 1.379      | 20.682     | 20.614     | 33         | 726        | 10.341                             | 10.322     | 19             | 451              | 10.341                                 | 10.322                      | 19         | 451           |
| Gafisa SPE-116 Emp. Imob. Ltda.                                     | -   | 50%        | 50%        | 20.899     | 1.069      | 19.830     | 21.177     | (1.348)    | 1.919      | 9.915                              | 10.589     | (674)          | 959              | 9.915                                  | 10.589                      | (674)      | 959           |
| Atins Emp. Imob.s Ltda.   | -   | 50%        | 50%        | 17.436     | 954        | 16.482     | 16.347     | 135        | (999)      | 8.241                              | 8.174      | 68             | (500)            | 8.241                                  | 8.174                       | 68         | (500)         |
| Gafisa SPE 55 Emp. Imob. Ltda.                                      | -   | 80%        | 80%        | 8.688      | 1.360      | 7.328      | 6.595      | 733        | 513        | 5.862                              | 5.276      | 587            | 410              | 5.862                                  | 5.276                       | 587        | 410           |
| Performance Gafisa General Severiano Ltda                           | -   | 50%        | 50%        | 11.755     | 83         | 11.673     | 11.673     | -          | -          | 5.836                              | 5.836      | -              | -                | 5.836                                  | 5.836                       | -          | -             |
| Parque Aquas Empr. Imob. Ltda.                                      | -   | 50%        | 50%        | 11.167     | 1.563      | 9.604      | 8.890      | 714        | 982        | 4.802                              | 4.445      | 357            | 491              | 4.802                                  | 4.445                       | 357        | 491           |
| Outros (*)  | -   | -          | -          | 38.873     | 14.409     | 24.464     | 26.874     | (1.386)    | 1.174      | 12.520                             | 12.186     | 319            | 414              | 48.927                                 | 23.392                      | 2.479      | 13.585        |
| Subtotal Controladas em Conjunto                                    |     |            |            | 337.085    | 32.960     | 304.125    | 301.039    | 1.239      | 64.381     | 182.466                            | 178.339    | 1.842          | 46.887           | 218.873                                | 189.545                     | 4.002      | 60.055        |

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

30 de setembro de 2022

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

## 9. Investimentos -- Continuação

### 9. 1 Investimentos em participações societárias -- Continuação

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

|  |  |  |  |                                    |            |                |                  |   |            |                             |            |               |            | Controladora                                       |            |                                       |            | Consolidado  |            |                                       |  |
|--|--|--|--|------------------------------------|------------|----------------|------------------|---|------------|-----------------------------|------------|---------------|------------|--|------------|---------------------------------------|------------|--|------------|---------------------------------------|--|
|  |  |  |  | Participação no capital social - % |            | Total do ativo | Total do passivo | Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital |            | Lucro (prejuízo) do período |            | Investimentos |            | Resultado de equivalência patrimonial              |            | Investimentos                         |            | Resultado de equivalência patrimonial              |            |                                       |  |
|  |  |  |  | 30/09/2022                         | 31/12/2021 | 30/09/2022     | 30/09/2022       | 30/09/2022  | 31/12/2021 | 30/09/2022                  | 30/09/2021 | 30/09/2022    | 31/12/2021 | 30/09/2022   | 30/09/2021 | 30/09/2022                            | 31/12/2021 | 30/09/2022   | 30/09/2021 |                                       |  |
| Coligadas  |  |  |  | (b)                                | 50%        | 50%            | 3.862            | 323   | 3.539      | 3.796                       | (316)      | (717)         | 1.769      | 1.898  | (128)      | (745)                                 | 1.769      | 1.898  | (128)      | (745)                                 |  |
| Città Ville SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.                   |  |  |  | -                                  | 45%        | 45%            | 1.163            | 126   | 1.037      | 1.110                       | (73)       | (13)          | 467        | 500  | (33)       | (6)                                   | 467        | 500  | (33)       | (6)                                   |  |
| Gafisa Tiner Campo Belo I Emp. Imob. Ltda.                           |  |  |  | -                                  | -          | -              | 70               | 351   | (281)      | (14)                        | (351)      | -             | (112)      | (6)  | (141)      | -                                     | 619        | 727  | (138)      | 1                                     |  |
| Outros (*)   |  |  |  |                                    |            |                |                  |   |            |                             |            |               |            |  |            |                                       |            |  |            |                                       |  |
| Controladas em conjunto indiretas Gafisa                             |  |  |  |                                    |            |                | 5.095            | 800   | 4.295      | 4.892                       | (740)      | (730)         | 2.124      | 2.392  | (302)      | (751)                                 | 2.855      | 3.127  | (299)      | (750)                                 |  |
|  |  |  |  |                                    |            |                |                  |   |            |                             |            |               |            | Investimentos (provisão para passivo a descoberto) |            | Resultado de equivalência patrimonial |            | Investimentos (provisão para passivo a descoberto) |            | Resultado de equivalência patrimonial |  |
|  |  |  |  | 30/09/2022                         | 31/12/2021 | 30/09/2022     | 30/09/2022       | 30/09/2022  | 31/12/2021 | 30/09/2022                  | 30/09/2021 | 30/09/2022    | 31/12/2021 | 30/09/2022   | 30/09/2021 | 30/09/2022                            | 31/12/2021 | 30/09/2022   | 30/09/2021 |                                       |  |
| Provisão para passivo a descoberto (f)                               |  |  |  | -                                  | 50%        | 50%            | 2.318            | 17.636  | (15.317)   | (15.411)                    | (19)       | (43)          | (7.659)    | (7.705)  | (9)        | (895)                                 | (7.659)    | (7.705)  | (9)        | (895)                                 |  |
| Manhattan Square Emp. Imob. Resid. 01 Spe Ltda                       |  |  |  | -                                  | 100%       | 100%           | 38.232           | 45.761  | (7.530)    | (1.490)                     | (6.041)    | -             | (7.531)    | (1.490)  | (6.041)    | -                                     | -          | -  | -          |                                       |  |
| Jose Homero Spe Emp. Imob. Ltda                                      |  |  |  | -                                  | 100%       | 100%           | 7.542            | 11.973  | (4.431)    | (7.753)                     | (6.101)    | (5.758)       | (4.431)    | (7.753)  | (6.101)    | (5.758)                               | -          | -  | -          |                                       |  |
| Gafisa Vendas Interm. Imobiliaria Ltda                               |  |  |  | -                                  | 50%        | 50%            | 3.186            | 12.031  | (8.844)    | (8.741)                     | 11         | 44            | (4.422)    | (4.371)  | 6          | (514)                                 | (4.422)    | (4.371)  | 6          | (514)                                 |  |
| Manhattan Square Emp. Imob. Com. 01 Spe Ltda                         |  |  |  | -                                  | 100%       | 100%           | 104.150          | 107.263   | (3.112)    | (2.697)                     | (1.501)    | 304           | (3.112)    | (2.697)  | (1.501)    | 304                                   | -          | -  | -          | -                                     |  |
| Upcon Spe 26 Empreendimentos Imobiliários Ltda                       |  |  |  | -                                  | 100%       | 100%           | 17.600           | 20.600  | (3.000)    | -                           | (3.000)    | -             | (3.000)    | -  | (3.000)    | -                                     | -          | -  | -          | -                                     |  |
| Yankir Empreendimentos Imobiliários Ltda.                            |  |  |  | -                                  | 100%       | 100%           | 17.100           | 20.055  | (2.954)    | (2.620)                     | -          | -             | (2.954)    | (2.620)  | -          | -                                     | -          | -  | -          | -                                     |  |
| Upcon Spe 22 Empreendimentos Imobiliários S.A                        |  |  |  | -                                  | 100%       | 100%           | 139.677          | 140.181   | (504)      | -                           | (504)      | -             | (504)      | -  | (504)      | -                                     | -          | -  | -          | -                                     |  |
| Flor Do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda                       |  |  |  | -                                  | 100%       | 100%           | 124.986          | 124.995   | (8)        | -                           | (8)        | -             | (8)        | -  | (8)        | -                                     | -          | -  | -          | -                                     |  |
| Bergante Empreendimentos Imobiliários Ltda.                          |  |  |  | -                                  | -          | -              | 105.099          | 123.080   | (17.985)   | (19.311)                    | (3.314)    | (2.855)       | (10.421)   | (11.591)   | (9.202)    | (3.753)                               | (20.908)   | (11.217)   | (7.475)    | (17.444)                              |  |
| Outros (*)   |  |  |  |                                    |            |                |                  |   |            |                             |            |               |            |  |            |                                       |            |  |            |                                       |  |
| Total provisão para passivo descoberto                               |  |  |  |                                    |            |                | 559.890          | 623.575   | (63.685)   | (58.023)                    | (20.477)   | (8.308)       | (44.042)   | (38.227)   | (26.360)   | (10.616)                              | (32.989)   | (23.293)   | (7.478)    | (18.853)                              |  |
|  |  |  |  |                                    |            |                |                  |   |            |                             |            |               |            | Investimentos                                      |            | Resultado de equivalência             |            | Investimentos                                      |            | Resultado de equivalência             |  |
|  |  |  |  | 30/09/2022                         | 31/12/2021 | 30/09/2022     | 30/09/2022       | 30/09/2022  | 30/09/2021 | 30/09/2022                  | 30/09/2021 | 30/09/2022    | 31/12/2021 | 30/09/2022   | 30/09/2021 | 30/09/2022                            | 31/12/2021 | 30/09/2022   | 30/09/2021 |                                       |  |
| Ágio na aquisição de controladas (c)                                 |  |  |  | -                                  | -          | -              | -                | -   | -          | -                           | -          | -             | -          | -  | -          | -                                     | -          | -  | -          |                                       |  |
| Ágio fundamentado por mais valia de estoques (c)                     |  |  |  | -                                  | -          | -              | -                | -   | -          | -                           | -          | -             | -          | -  | -          | -                                     | -          | -  | -          |                                       |  |
| Ágio por Rentabilidade Futura (d)                                    |  |  |  | -                                  | -          | -              | -                | -   | -          | -                           | -          | -             | -          | -  | -          | -                                     | -          | -  | -          |                                       |  |
| Ágio fundamentado por mais valia Gafisa Propriedades (Upcon S/A) (d) |  |  |  | -                                  | -          | -              | -                | -   | -          | -                           | -          | -             | -          | -  | -          | -                                     | -          | -  | -          |                                       |  |
| Ágio por Rentabilidade Futura - Però e CG3500 (e)                    |  |  |  | -                                  | -          | -              | -                | -   | -          | -                           | -          | -             | -          | -  | -          | -                                     | -          | -  | -          |                                       |  |
| Ágio por Rentabilidade Futura - Bait Inc (g)                         |  |  |  | -                                  | -          | -              | -                | -   | -          | -                           | -          | -             | -          | -  | -          | -                                     | -          | -  | -          |                                       |  |
| Total de Investimentos   |  |  |  | -                                  | -          | -              | -                | -   | -          | -                           | -          | -             | -          | -  | -          | -                                     | -          | -  | -          |                                       |  |
| Total equivalência patrimonial                                       |  |  |  | -                                  | -          | -              | -                | -   | -          | -                           | -          | -             | -          | -  | -          | -                                     | -          | -  | -          |                                       |  |

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

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

(b) A Companhia registrou despesa no montante de R\$115 no resultado de equivalência patrimonial do período findo em 30 de setembro de 2022 referente ao reconhecimento, por entidades controladas em conjunto, de ajustes em exercício anterior, em conformidade com o ICP09 (R2) - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial.

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

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

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

(g) No período findo em 30 de setembro de 2022, a Companhia adquiriu participação societária de 100% do capital social das holdings Idea Part. LTDA e Nivi Part. LTDA detentoras de 100% do capital do grupo Bait Inc pelo valor de R\$178.000, inicialmente a operação gerou um ágio de R\$160.588, sendo registrado no investimento da Companhia. A Companhia realizou um estudo interno para a alocação preliminar do ágio dessa operação, alocando parte do ágio no montante de R\$55.667 para a linha de estoques, um montante de R\$20.974 para a linha de intangível e R\$5.115 em contas a receber da companhia adquirida.

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

30 de setembro 2022

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

### 9. Investimentos -- Continuação

#### 9.1 Investimentos em participações societárias -- Continuação

(ii) Informações de investidas significativas

|                                       | Controladas |            | Controladas em Conjunto |            | Coligadas  |            |
|---------------------------------------|-------------|------------|-------------------------|------------|------------|------------|
|                                       | 30/09/2022  | 31/12/2021 | 30/09/2022              | 31/12/2021 | 30/09/2022 | 31/12/2021 |
| Caixas e Equivalente de Caixa         | 103.870     | 228.321    | 6.910                   | 6.938      | 559        | 807        |
| Ativo Circulante                      | 3.416.584   | 2.060.294  | 160.438                 | 162.369    | 2.628      | 2.734      |
| Ativo Não Circulante                  | 1.656.936   | 1.437.541  | 176.647                 | 173.492    | 2.467      | 2.649      |
| Passivo Circulante                    | 1.992.931   | 923.402    | 21.731                  | 26.011     | 786        | 405        |
| Passivo Não Circulante                | 1.135.306   | 1.122.883  | 11.229                  | 8.808      | 14         | 72         |
| Receita Líquida                       | 579.239     | 159.492    | 4.307                   | 18         | 24         | 517        |
| Custos operacionais                   | (478.186)   | (106.571)  | (300)                   | (99)       | (99)       | (534)      |
| Depreciação e Amortização             | (637)       | (2.421)    | -                       | -          | -          | -          |
| Resultado Financeiro                  | (36.012)    | 18.387     | (2.393)                 | (2)        | (3)        | 5          |
| Resultado de IR e Contribuição Social | (12.641)    | (9.231)    | (143)                   | (4)        | 3          | (5)        |
| Resultado Operação Continuada         | (5.428)     | 60.052     | 1.239                   | (507)      | (740)      | (296)      |

(iii) Movimentação dos investimentos

|   | Controladora | Consolidado |
|---|--------------|-------------|
| Saldo em 31 de Dezembro de 2021                                     | 1.844.866    | 272.009     |
| Equivalência patrimonial  | 54.644       | 3.703       |
| Integralização (redução) capital                                    | 577.814      | -           |
| Dividendos a receber  | (3.268)      | (500)       |
| Baixa de ágio fundamentado por mais valia de estoque (Nota 9.i (d)) | -            | 8.877       |
| Transferência de Investimento (SPES Gafisa RIO)                     | (79.013)     | -           |
| Reclassificação do Ágio Rentabilidade Futura                        | (2.315)      | -           |
| Outros Investimentos  | (822)        | 16.976      |
| Saldo em 30 de Setembro de 2022                                     | 2.391.906    | 390.126     |

#### 9.2 Propriedades para investimento

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

A Companhia não tem restrições sobre a capacidade de realização de suas propriedades para investimento ou para reparações, manutenções ou melhorias. No período findo em 30 de setembro de 2022, a movimentação está sumarizada a seguir:

| Unidades comerciais | 31/12/2021 | Movimentação (a) | 30/09/2022 |
|---------------------|------------|------------------|------------|
| Rio de Janeiro      | 64.966     | (3.371)          | 61.595     |
| São Paulo           | 46.670     | (19.172)         | 27.498     |
| Saldo               | 111.636    | (22.543)         | 89.093     |

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

#### 9.3 Combinação de negócios

No período findo em 30 de setembro de 2022 a Companhia realizou a aquisição da Bait Inc, conforme detalhado abaixo, para a qual a foi realizada uma análise interna para a alocação preliminar do ágio gerado na operação, conforme CPC 15 (R1) – Combinação de Negócios:

(i) - Bait Incorporadora Ltda.

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

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

|   | <b>Bait Inc.</b>  |
|---|-------------------|
|   | <b>31/08/2022</b> |
| Ativo Circulante                                | 233.981           |
| Estoques  | 335.231           |
| Ativo Não Circulante                            | 4.166             |
| Passivo Circulante                              | (100.289)         |
| Passivo não Circulante                          | (383.851)         |
| Patimônio Líquido                               | (17.712)          |
| <b>Total dos ativos identificáveis, líquido</b> | <b>71.526</b>     |

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

|   | Bait Inc.      |
|---|----------------|
|   | 31/08/2022     |
| Contraprestação transferida                           | 178.300        |
| Patrimônio Líquido Adquirido                          | (17.712)       |
| <b>Agio no momento da aquisição</b>                   | <b>160.588</b> |
| <b>Alocação do Ágio Líquido</b>                       | <b>71.526</b>  |
| Alocação do Ágio para Estoque                         | 55.667         |
| Alocação do Ágio para Contas a Receber                | (5.115)        |
| Alocação do Ágio para Intangíveis                     | 20.974         |
| <b>Ágio Valia rentabilidade Futura (Nota 9.1(ii))</b> | <b>89.062</b>  |



## Gafisa S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais --Continuação

30 de setembro de 2022

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

### 10. Imobilizado

| Descrição                            | Controladora  |              |                |              | Consolidado   |                |                |                        |              |               |
|--------------------------------------|---------------|--------------|----------------|--------------|---------------|----------------|----------------|------------------------|--------------|---------------|
|                                      | 31/12/2021    | Adições      | Baixas         | 30/09/2022   | 31/12/2021    | Adições        | Baixas         | Itens 100% depreciados | Adição Bait  | 30/09/2022    |
| <b>Custo</b>                         |               |              |                |              |               |                |                |                        |              |               |
| Hardware                             | 1.032         | 34           | (84)           | 982          | 1.194         | 298            | (127)          | -                      | -            | 1.365         |
| Benfeitorias em imóveis de terceiros | 3.444         | 2.625        | -              | 6.069        | 6.636         | 3.048          | (46)           | -                      | 704          | 10.342        |
| Móveis e utensílios                  | 167           | 74           | -              | 241          | 390           | 104            | (8)            | -                      | 241          | 727           |
| Máquinas e equipamentos              | 30            | -            | (26)           | 4            | 52            | -              | (25)           | -                      | 498          | 525           |
| Direito de uso de ativo              | 7.917         | -            | -              | 7.917        | 12.242        | -              | -              | -                      | -            | 12.242        |
| Estande de vendas                    | 2.586         | -            | (1.944)        | 642          | 45.845        | 8.001          | (15.958)       | (6.314)                | -            | 31.574        |
|                                      | 15.176        | 2.733        | (2.054)        | 15.855       | 66.359        | 11.451         | (16.164)       | (6.314)                | 1.443        | 56.775        |
| <b>Depreciação acumulada</b>         |               |              |                |              |               |                |                |                        |              |               |
| Hardware                             | (187)         | (548)        | 84             | (651)        | (323)         | (615)          | 127            | -                      | -            | (811)         |
| Benfeitorias em imóveis de terceiros | (159)         | (1.820)      | -              | (1.979)      | (761)         | (2.941)        | 46             | -                      | -            | (3.656)       |
| Móveis e utensílios                  | (131)         | (14)         | -              | (145)        | (302)         | (15)           | 8              | -                      | (30)         | (338)         |
| Máquinas e equipamentos              | (27)          | (2)          | 26             | (3)          | (35)          | (1)            | 26             | -                      | (74)         | (84)          |
| Direito de uso de ativo              | (3.006)       | (1.023)      | -              | (4.029)      | (4.290)       | (1.767)        | -              | -                      | -            | (6.057)       |
| Estande de vendas                    | (642)         | -            | -              | (642)        | (16.615)      | (16.042)       | 10.351         | 6.314                  | -            | (15.992)      |
|                                      | (4.152)       | (3.407)      | 110            | (7.449)      | (22.326)      | (21.381)       | 10.558         | 6.314                  | (103)        | (26.938)      |
| <b>Total imobilizado</b>             | <b>11.024</b> | <b>(674)</b> | <b>(1.944)</b> | <b>8.406</b> | <b>44.033</b> | <b>(9.930)</b> | <b>(5.606)</b> | <b>-</b>               | <b>1.339</b> | <b>29.836</b> |

As demais explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na Nota 10 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

### 11. Intangível

|                         | Controladora |              |             |                |              |
|-------------------------|--------------|--------------|-------------|----------------|--------------|
|                         | 31/12/2021   | Adições      | Baixas      | Amortizações   | 30/09/2022   |
| Software – Custo        | 10.212       | 2.122        | (3.380)     | -              | 8.954        |
| Software – Depreciação  | (4.738)      | -            | 3.366       | (935)          | (2.307)      |
| Outros                  | 1.004        | 353          | -           | (935)          | 422          |
| <b>Total intangível</b> | <b>6.478</b> | <b>2.475</b> | <b>(14)</b> | <b>(1.870)</b> | <b>7.069</b> |

  

|                           | Consolidado    |               |             |                |             |                |
|---------------------------|----------------|---------------|-------------|----------------|-------------|----------------|
|                           | 31/12/2021     | Adições       | Baixas      | Amortizações   | Adição Bait | 30/09/2022     |
| Software – Custo          | 10.948         | 3.762         | (3.380)     | -              | 12          | 11.342         |
| Software – Depreciação    | (5.411)        | -             | 3.367       | (1.060)        | (3)         | (3.107)        |
| Licenças locação ágio (a) | 161.271        | -             | -           | -              | -           | 161.271        |
| Marcas (b)                | -              | 20.973        | -           | -              | -           | 20.973         |
| Outros                    | 1.006          | 354           | -           | (935)          | 149         | 574            |
| <b>Total intangível</b>   | <b>167.814</b> | <b>25.089</b> | <b>(13)</b> | <b>(1.995)</b> | <b>158</b>  | <b>191.053</b> |

(a) O saldo apresentado na rubrica de licenças refere-se a licenças para construção do empreendimento Perú.

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

As demais explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na Nota 11 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

30 de setembro de 2022

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

### 12. Empréstimos e financiamentos

| Tipo de operação   | Vencimento         | Taxa de juros ao ano   | Controladora   |                | Consolidado      |                |
|--|--------------------|--|----------------|----------------|------------------|----------------|
|  |                    |  | 30/09/2022     | 31/12/2021     | 30/09/2022       | 31/12/2021     |
| Sistema Financeiro de Habitação - SFH / SFI (i)                              | Maio/19 a Junho/25 | TR + 7,00% a 18,54% / CDI 18,20% a 19,52%                        | 354.822        | 313.312        | 371.038          | 334.063        |
| Cédula de Crédito Bancário - CCB (ii)  | Dez/22 a Ago/27    | 143% CDI / CDI +4% a 28,06% / IPCA + 7,85% a 19,06% / Pré 11,35% | 135.597        | 24.926         | 1.062.533        | 476.943        |
| Outras operações   |                    |  | 12.880         | 33.427         | 50.486           | 64.111         |
| <b>Total de empréstimos e financiamentos (Nota 19.i.d, 19.ii.a e 19.iii)</b> |                    |  | <b>503.299</b> | <b>371.665</b> | <b>1.484.056</b> | <b>875.117</b> |
| Circulante   |                    |  | 424.725        | 293.142        | 601.617          | 384.134        |
| Não circulante   |                    |  | 78.574         | 78.523         | 882.439          | 490.983        |

- (i) Os financiamentos SFH são contratados para a cobertura dos custos relacionados ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários da Companhia e suas controladas e contam com garantia real pela hipoteca de primeiro grau dos empreendimentos imobiliários e pela cessão fiduciária ou penhor de seus recebíveis.
- (ii) No período findo em 30 de Setembro de 2022, a Companhia efetuou pagamentos no montante total de R\$51.946, sendo R\$24.928 referente ao principal e R\$27.018 referente à remuneração devida. Também durante o período a Companhia realizou a contratação de CCB's no montante de R\$355.693 com vencimento entre julho de 2023 e agosto de 2027. Adicionalmente, ocorreu a adição do valor de R\$312.788 devido a consolidação dos saldos da Bait Inc. na rubrica contábil.

#### Índices

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

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

| Vencimento     | Controladora   |                | Consolidado      |                |
|----------------|----------------|----------------|------------------|----------------|
|                | 30/09/2022     | 31/12/2021     | 30/09/2022       | 31/12/2021     |
| 2022           | 298.799        | 293.142        | 316.922          | 384.134        |
| 2023           | 129.646        | 7.800          | 287.249          | 47.800         |
| 2024           | 14.944         | 7.800          | 389.739          | 74.506         |
| 2025           | 40.618         | 62.923         | 412.475          | 368.677        |
| 2026 em Diante | 19.292         | -              | 77.671           | -              |
|                | <b>503.299</b> | <b>371.665</b> | <b>1.484.056</b> | <b>875.117</b> |

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

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

## 12. Empréstimos e financiamentos -- Continuação

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

|   | 30/09/2022 | 31/12/2021 |
|---|------------|------------|
| Total de contas a receber <sup>(1)</sup> mais estoques deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida de projetos <sup>(2)</sup> .   | 4,45 vezes | 9,69 vezes |
| Total de contas a receber <sup>(1)</sup> mais estoques de unidades concluídas deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida menos dívida de projetos <sup>(2)</sup> . | 6,63 vezes | 4,42 vezes |
| Dívida total, menos dívida de projetos, menos disponibilidades <sup>(3)</sup> , não deve exceder 75% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores.          | 39,14%     | 13,12%     |
| Total de recebíveis mais receita a apropriar mais total de estoques concluídos deve ser maior que 1,5 vezes a dívida líquida mais imóveis a pagar mais custo a apropriar.               | 2,12 vezes | 1,92 vezes |
| Dívida líquida, não deve exceder 100% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores.   | 46,13%     | -          |
| Dívida líquida, não deve exceder 70% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores.  | 46,13%     | -          |

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

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

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

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

|   | Controladora   |                | Consolidado    |                |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
|   | 30/09/2022     | 30/09/2021     | 30/09/2022     | 30/09/2021     |
| Total dos encargos financeiros no exercício                                 | 64.279         | 47.853         | 191.609        | 90.245         |
| Encargos financeiros capitalizados (Nota 29.i)                              | (9.927)        | (5.343)        | (159.761)      | (24.445)       |
| <b>Subtotal (Nota 23)</b>   | <b>54.352</b>  | <b>42.510</b>  | <b>31.848</b>  | <b>65.800</b>  |
| <b>Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar":</b> |                |                |                |                |
| Saldo inicial no exercício  | 120.628        | 146.583        | 206.638        | 173.228        |
| Encargos financeiros capitalizados  | 9.927          | 5.343          | 159.761        | 24.445         |
| Encargos financeiros referente terreno distratado                           | -              | (360)          | -              | (360)          |
| Encargos apropriados ao resultado (Nota 22)                                 | (25.198)       | (10.283)       | (96.065)       | (21.740)       |
| Saldo Adquirido Bait Inc.   | -              | -              | 9.952          | -              |
| <b>Saldo final</b>  | <b>105.357</b> | <b>141.283</b> | <b>280.286</b> | <b>175.573</b> |

O montante contábil de imóveis a comercializar dados como garantia a empréstimos, financiamentos e debêntures é de R\$1.720.627 (R\$708.297 em 31 de dezembro de 2021).

## 13. Debêntures

| Programa / emissões  | Principal R\$ | Remuneração anual | Vencimento final | Controladora   |                | Consolidado    |                |
|--|---------------|-------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|  |               |                   |                  | 30/09/2022     | 31/12/2021     | 30/09/2022     | 31/12/2021     |
| Decima emissão (i)   | 11.000        | IPCA + 7,8%       | dezembro-23      | 17.563         | 21.963         | 17.563         | 21.963         |
| RB Capital (ii)  | 100.000       | 100% CDI          | setembro-24      | -              | -              | 100.816        | 187.861        |
| Debênture 229ª e 230ª(iii)                                     | 172.158       | CDI + 6,00%       | agosto-28        | -              | -              | 172.158        | 172.789        |
| Décima Sétima emissão (a)                                      | 245.515       | IPCA + 6,25%      | dezembro-24      | 243.054        | 242.757        | 243.054        | 242.757        |
| Décima Oitava emissão (iv)                                     | 42.729        | CDI + 4,5%        | novembro-27      | 42.817         | 64.409         | 42.817         | 64.409         |
| Debênture 365ª e 391ª (v) (b)                                  | 91.171        | CDI + 6,50%       | março-23         | -              | -              | 94.950         | -              |
| Debênture 440ª (vi) (b)  | 55.236        | IPCA + 6,50%      | agosto-31        | -              | -              | 65.186         | -              |
| <b>Total debêntures (Nota 19.i.d, 19.ii.a, 19.iii e 29.ii)</b> |               |                   |                  | <b>303.434</b> | <b>329.129</b> | <b>736.544</b> | <b>689.779</b> |
| Circulante   |               |                   |                  | 16.465         | 12.783         | 224.159        | 20.291         |
| Não circulante   |               |                   |                  | 286.969        | 316.346        | 512.385        | 669.488        |

(a) Em dezembro de 2021 a Companhia emitiu a 17ª emissão de debêntures, conversíveis em ações ordinárias, em duas séries, O valor de conversão de tais debêntures foi fixado no momento de sua emissão e - considerando o grupamento - é equivalente, em valores atuais, à cotação de R\$19,04, ainda a serem computados juros e correção monetária, a emissão é de espécie quirográfica no montante total de R\$245.523 com vencimento em 14 de dezembro de 2024. O objeto dessa transação é o pagamento as quotas das sociedades que detêm os empreendimentos localizados em Cabo Frio e em Campo Grande, na cidade do Rio de Janeiro. Em 30 de junho de 2022, o montante da mensuração adicional do valor justo da operação é de R\$4.622 (R\$4.328 em 31 de dezembro de 2021) (Nota 19 (i)(d). Sobre o valor nominal da emissão incidirá juros remuneratórios correspondente a 100% da variação acumulada da taxa DI.

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

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

30 de setembro de 2022

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

### 13. Debêntures--Continuação

No período findo em 30 de setembro de 2022, a Companhia efetuou os seguintes pagamentos:

|       | Valor Nominal  | Remuneração Devida | Total da Amortização |
|-------|----------------|--------------------|----------------------|
| (i)   | 5.756          | 881                | 6.637                |
| (ii)  | 90.000         | 18.055             | 108.055              |
| (iii) | 3.692          | 5.506              | 9.197                |
| (iv)  | 41.130         | 7.118              | 48.248               |
| (v)   | 6.306          | 5.430              | 11.736               |
| (vi)  | 360            | 240                | 599                  |
|       | <b>147.244</b> | <b>37.230</b>      | <b>184.474</b>       |

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

| Vencimento     | Controladora   |            | Consolidado    |            |
|----------------|----------------|------------|----------------|------------|
|                | 30/09/2022     | 31/12/2021 | 30/09/2022     | 31/12/2021 |
| 2022           | <b>10.136</b>  | 12.783     | <b>39.902</b>  | 20.291     |
| 2023           | <b>12.780</b>  | 9.281      | <b>189.381</b> | 9.280      |
| 2024           | <b>244.838</b> | 242.757    | <b>234.983</b> | 430.900    |
| 2025           | <b>3.568</b>   | 64.308     | <b>7.215</b>   | 229.308    |
| 2026 em diante | <b>32.112</b>  | -          | <b>265.063</b> | -          |
|                | <b>303.434</b> | 329.129    | <b>736.544</b> | 689.779    |

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

|  | 30/09/2022 | 31/12/2021  |
|--|------------|-------------|
| <b>Debêntures</b>  |            |             |
| Total de contas a receber <sup>(1)</sup> mais estoques deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida menos dívida de projetos <sup>(2)</sup> .                                 | 6,63 vezes | 13,02 vezes |
| Dívida total, menos dívida de projetos <sup>(2)</sup> , menos disponibilidades <sup>(3)</sup> , não deve exceder a 75% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores. | 39,14%     | 13,12%      |

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

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

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

As demais explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na Nota 13 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

### 14. Outras obrigações

|  | Controladora   |            | Consolidado    |            |
|--|----------------|------------|----------------|------------|
|  | 30/09/2022     | 31/12/2021 | 30/09/2022     | 31/12/2021 |
| Aquisição de participações (a)                             | -              | -          | <b>24.934</b>  | -          |
| Obrigações por administração de obra (b)                   | -              | -          | <b>13.462</b>  | -          |
| Obrigações com Investidores (c)                            | -              | -          | <b>436.059</b> | 205.828    |
| Provisões multa sobre atraso de obras                      | <b>3.359</b>   | 3.056      | <b>9.511</b>   | 9.572      |
| Distratos a pagar e Provisão de Distratos                  | <b>46.923</b>  | 51.002     | <b>79.859</b>  | 82.409     |
| Provisão para garantia                                     | <b>18.946</b>  | 29.685     | <b>30.084</b>  | 31.169     |
| PIS e COFINS de longo prazo (diferidos e a recolher)       | <b>11.235</b>  | 11.663     | <b>17.470</b>  | 13.999     |
| Provisão para passivo a descoberto (Nota 9 (f))            | <b>44.042</b>  | 38.227     | <b>32.989</b>  | 23.293     |
| Fornecedores de longo prazo (Nota 19.i (d))                | <b>1.404</b>   | 202        | <b>2.621</b>   | 1.011      |
| Remuneração com base em ações - Phantom Shares (Nota 17.3) | -              | 177        | -              | 177        |
| Outros passivos (d)  | <b>729</b>     | (1.964)    | <b>60.513</b>  | (163)      |
| <b>Total outras obrigações</b>                             | <b>126.638</b> | 132.048    | <b>707.502</b> | 367.295    |
| Circulante   | <b>92.315</b>  | 118.670    | <b>459.271</b> | 344.030    |
| Não circulante   | <b>34.323</b>  | 13.378     | <b>248.231</b> | 23.265     |

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

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

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

A SCPs tem como objetivo principal a participação em outras sociedades, conforme previsto no Art. 991 do Código Civil. O aporte total dos sócios participantes será utilizado obrigatoriamente pelas SCPs para compra dos terrenos selecionados, pagamento de outorga onerosa e reembolso do preço de aquisição dos terrenos previamente adquiridos pela Gafisa. Deste modo os sócios participantes terão direito a participação dos resultados dos empreendimentos imobiliários. Também foram incorporados ao saldo R\$ 51.047 referente a consolidação do saldos da Bait Inc.

(d) Outros passivos referentes a diversos valores pulverizados.

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

30 de setembro de 2022

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

### 15. Provisões para demandas judiciais e compromissos

A Companhia constitui provisão em face de perdas prováveis decorrentes de ações trabalhistas, cíveis e tributárias, baseada nas informações de seus assessores jurídicos internos e externos. Durante o período findo em 30 de setembro de 2022, as movimentações na provisão estão sumarizadas a seguir:

| <b>Controladora</b>                              | <b>Processos<br/>cíveis</b> | <b>Processos<br/>tributários</b> | <b>Processos<br/>trabalhistas</b> | <b>Total</b>   |
|--|-----------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|----------------|
| <b>Saldo em 31 de Dezembro de 2021</b>           | <b>236.925</b>              | <b>1.037</b>                     | <b>6.855</b>                      | <b>244.817</b> |
| Complemento de provisão (Nota 22)                | 14.699                      | -                                | -                                 | 14.699         |
| Pagamentos e reversões de provisão não utilizada | (33.854)                    | (496)                            | 163                               | (34.187)       |
| <b>Saldo em 30 de Setembro de 2022</b>           | <b>217.770</b>              | <b>541</b>                       | <b>7.018</b>                      | <b>225.329</b> |
| Circulante                                       | 93.924                      | 18                               | 180                               | 94.122         |
| Não circulante                                   | 123.846                     | 523                              | 6.838                             | 131.207        |

| <b>Consolidado</b>                               | <b>Processos<br/>cíveis</b> | <b>Processos<br/>tributários</b> | <b>Processos<br/>trabalhistas</b> | <b>Total</b>   |
|--|-----------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|----------------|
| <b>Saldo em 31 de Dezembro de 2021</b>           | <b>237.689</b>              | <b>1.037</b>                     | <b>6.855</b>                      | <b>245.581</b> |
| Complemento de provisão (Nota 22)                | 14.754                      | -                                | -                                 | 14.754         |
| Pagamentos e reversões de provisão não utilizada | (33.852)                    | (496)                            | 163                               | (34.185)       |
| <b>Saldo em 30 de Setembro de 2022</b>           | <b>218.591</b>              | <b>541</b>                       | <b>7.018</b>                      | <b>226.150</b> |
| Circulante                                       | 93.927                      | 18                               | 180                               | 94.125         |
| Não circulante                                   | 124.664                     | 523                              | 6.838                             | 132.025        |

#### (a) Processos cíveis, tributários e trabalhistas

Em 30 de setembro de 2022, a Companhia e suas controladas mantinham depositado em juízo o montante de R\$ 86.700 (R\$97.579 em 2021) na controladora, e R\$91.506 (R\$107.343 em 2021) no consolidado (Nota 7).

|                        | <b>Controladora</b> |                   | <b>Consolidado</b> |                   |
|------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|                        | <b>30/09/2022</b>   | <b>31/12/2021</b> | <b>30/09/2022</b>  | <b>31/12/2021</b> |
| Processos cíveis (a)   | 41.882              | 49.419            | 46.513             | 56.887            |
| Processos tributários  | 37.847              | 39.186            | 37.916             | 41.202            |
| Processos trabalhistas | 6.971               | 8.974             | 7.077              | 9.254             |
| <b>Total (Nota 7)</b>  | <b>86.700</b>       | <b>97.579</b>     | <b>91.506</b>      | <b>107.343</b>    |

#### (i) Demandas judiciais com probabilidade de perda possível

A Companhia e suas controladas têm conhecimento, em 30 de setembro de 2022 de outros processos e riscos cíveis, trabalhistas e tributários. Com base no histórico dos processos prováveis e análise específica das causas principais, a mensuração das demandas com probabilidade de perda estimada como possível foi de R\$695.595 (R\$534.533 em 2021) na controladora e R\$708.286 (R\$537.760 em 2021) no consolidado, baseado na média histórica de acompanhamento dos processos ajustada a estimativas atuais, para os quais a Administração da Companhia entende não ser necessária a constituição de provisão para eventuais perdas. A variação no período deve-se à variação no volume de processos com valores pulverizados e à revisão dos valores envolvidos.

|                        | <b>Controladora</b> |                   | <b>Consolidado</b> |                   |
|------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|                        | <b>30/09/2022</b>   | <b>31/12/2021</b> | <b>30/09/2022</b>  | <b>31/12/2021</b> |
| Processos cíveis       | 426.673             | 303.006           | 451.029            | 303.390           |
| Processos tributários  | 201.455             | 163.276           | 218.258            | 163.617           |
| Processos trabalhistas | 67.467              | 68.251            | 71.964             | 70.753            |
| <b>Total</b>           | <b>695.595</b>      | <b>534.533</b>    | <b>741.251</b>     | <b>537.760</b>    |

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

30 de setembro de 2022

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

### 15. Provisões para demandas judiciais e compromissos -- Continuação

#### (b) Compromissos relacionados com a conclusão dos empreendimentos imobiliários

Não houve alterações relevantes referentes às informações divulgadas na Nota 16(i)(b) das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

#### (c) Outros compromissos

Além dos compromissos mencionados nas Notas 6, 12 e 13, a Companhia possui compromissos relacionados à locação de três conjuntos comerciais onde se situam suas instalações, com o custo mensal de R\$464 (aluguel + condomínio + IPTU), reajustado pela variação de IGP-M/FGV e o término do contrato em dezembro de 2027. A estimativa para os pagamentos mínimos futuros do aluguel destes contratos para o conjunto comercial (arrendamentos mercantis canceláveis) totaliza R\$32.163, considerando o vencimento acima mencionado, conforme abaixo:

| Estimativa de pagamentos | Consolidado   |
|--------------------------|---------------|
|                          | 30/09/2022    |
| 2022                     | 1.392         |
| 2023                     | 5.730         |
| 2024                     | 5.897         |
| 2025 em diante           | 19.144        |
|                          | <b>32.163</b> |

### 16. Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes

| Vencimento  |                 | Controladora  |               | Consolidado    |                |
|---|-----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
|   |                 | 30/09/2022    | 31/12/2021    | 30/09/2022     | 31/12/2021     |
| Obrigações por compra de imóveis (a)  | Out/22 à Dez/26 | 42.847        | 41.215        | 320.598        | 136.596        |
| Ajuste a valor presente   |                 | (1.886)       | (718)         | (7.551)        | (1.281)        |
| Adiantamentos de clientes   |                 |               |               |                |                |
| Permuta física – Terrenos (Nota 29.i) (b)   |                 | 29.336        | 32.215        | 258.141        | 191.366        |
| <b>Total obrigações com imóveis e adiantamento de clientes (Notas 19.i.d e 19.ii.a)</b> |                 | <b>70.410</b> | <b>72.872</b> | <b>638.193</b> | <b>382.980</b> |
|   |                 |               |               |                |                |
| Circulante  |                 | 44.402        | 43.439        | 474.793        | 256.113        |
| Não circulante  |                 | 26.008        | 29.433        | 163.400        | 126.867        |

(a) Aumento na rubrica refere-se na transformação do Fundo Akita em Akita S/A (R\$72.243) e consolidação da sociedade Bait de R\$74.236.

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

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

| Vencimento     | Controladora  |               | Consolidado    |                |
|----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
|                | 30/09/2022    | 31/12/2021    | 30/09/2022     | 31/12/2021     |
| 2022           | 18.691        | 43.439        | 340.088        | 256.113        |
| 2023           | 34.386        | 276           | 148.331        | 39.542         |
| 2024           | 14.200        | 458           | 55.788         | 42.974         |
| 2025 em diante | 3.133         | 28.699        | 93.986         | 44.351         |
|                | <b>70.410</b> | <b>72.872</b> | <b>638.193</b> | <b>382.980</b> |

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

30 de setembro de 2022

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

## 17. Patrimônio líquido

### 17.1 Capital social

O Conselho de Administração da Companhia homologou o seguinte aumento de capital no período findo em 30 de setembro de 2022:

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

Dentro do período findo em 30 de setembro de 2022, a Companhia realizou os procedimentos relativos ao grupamento de ações da Companhia. Neste sentido, o capital da Companhia passa a ser dividido em 37.883.658 ações ordinárias de emissão da Companhia na razão de 9:1 ações.

Desta forma no período findo em 30 de setembro de 2022 o capital da Companhia era de R\$1.252.958.113 (R\$1.248.575 em 2021), representado por 37.883.658 (337.445.361 ações em 2021 equiparado à 37.493.929 ações após o grupamento) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, das quais 32.913 ações ordinárias (296.221 em 2021 equiparadas à 32.913 após o grupamento) eram mantidas em tesouraria.

| Valores mobiliários mantidos em tesouraria |                |               |                       |                               |                              |            |                        |
|--|----------------|---------------|-----------------------|-------------------------------|------------------------------|------------|------------------------|
| Tipo espécie                               | GFSA3          |               | R\$                   | %                             | Valor de mercado (*) R\$ mil |            | Valor contábil R\$ mil |
| Data de aquisição                          | Quantidade (i) |               | Preço médio ponderado | % - Sobre ações em circulação | 30/09/2022                   | 31/12/2021 | 30/09/2022 31/12/2021  |
| 2011                                       | 20/11/2001     | 4.940         | 350,3891              | 0,00%                         | 87                           | 115        | 1.731 1.731            |
| 2013                                       | Aquisições     | 152.455       | 467,9345              | 0,05%                         | 2.689                        | 3.539      | 71.339 71.339          |
| 2014                                       | Aquisições     | 360.439       | 319,7910              | 0,11%                         | 6.357                        | 8.369      | 115.265 115.265        |
| 2014                                       | Transferências | (45.023)      | 390,5357              | -0,01%                        | (794)                        | (1.046)    | (17.583) (17.583)      |
| 2014                                       | Cancelamentos  | (226.565)     | 404,7093              | -0,07%                        | (3.997)                      | (5.261)    | (91.693) (91.693)      |
| 2015                                       | Aquisições     | 98.274        | 245,8116              | 0,03%                         | 1.733                        | 2.282      | 24.157 24.157          |
| 2015                                       | Transferências | (10.069)      | 300,1258              | 0,00%                         | (177)                        | (234)      | (3.022) (3.022)        |
| 2015                                       | Cancelamentos  | (247.224)     | 300,1888              | -0,08%                        | (4.361)                      | (5.741)    | (74.214) (74.214)      |
| 2016                                       | Aquisições     | 37.113        | 234,2285              | 0,01%                         | 655                          | 862        | 8.693 8.693            |
| 2016                                       | Transferências | (7.646)       | 281,0620              | 0,00%                         | (135)                        | (177)      | (2.149) (2.149)        |
| 2017                                       | Transferências | (12.467)      | 275,5274              | 0,00%                         | (220)                        | (290)      | (3.435) (3.435)        |
| 2018                                       | Aquisições     | 1.469.033     | 121,4574              | 0,46%                         | 25.914                       | 34.111     | 178.425 178.425        |
| 2018                                       | Transferências | (1.924)       | 275,4201              | 0,00%                         | (33)                         | (45)       | (530) (530)            |
| 2018                                       | Cancelamentos  | (114.481)     | -                     | -0,04%                        | (2.019)                      | (2.658)    | - -                    |
| 2018                                       | Alienação      | (1.018.698)   | 145,3169              | -0,32%                        | (17.970)                     | (23.654)   | (148.034) (148.034)    |
| 2019                                       | Aquisições     | 754.890       | 132,6193              | 0,24%                         | 13.317                       | 17.529     | 100.113 100.113        |
| 2019                                       | Transferências | (1.019)       | 138,3257              | 0,00%                         | (18)                         | (24)       | (141) (141)            |
| 2019                                       | Cancelamentos  | (41.111)      | 139,7919              | -0,01%                        | (725)                        | (955)      | (5.747) (5.747)        |
| 2019                                       | Alienação      | (819.689)     | 133,7799              | -0,26%                        | (14.459)                     | (19.034)   | (109.658) (109.658)    |
| 2020                                       | Alienação      | (298.315)     | 137,0533              | -0,09%                        | (5.262)                      | (6.927)    | (40.885) (40.885)      |
| <b>Total</b>                               |                | <b>32.913</b> | <b>79.9673</b>        | <b>0,01%</b>                  | <b>582</b>                   | <b>761</b> | <b>2.632 2.632</b>     |

(\*) Valor de mercado calculado com base no preço de fechamento da ação em 30 de setembro de 2022 de R\$8,07 (R\$18,09 em 2021) não considerando o efeito de eventuais volatilidades.

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

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

30 de setembro de 2022

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

### 17.1 Capital social -- Continuação

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

|  | Ações ordinárias -<br>Em milhares |
|--|-----------------------------------|
| <b>Ações em circulação em 31 de dezembro de 2021</b>             | <b>318.476</b>                    |
| Grupamento de ações  | (283.090)                         |
| Subscrição de ações  | 390                               |
| Movimentação de ações detidas pelos Administradores da Companhia | 1.914                             |
| <b>Ações em circulação em 30 de setembro de 2022</b>             | <b>37.690</b>                     |
| <b>Média ponderada das ações em circulação (Nota 26)</b>         | <b>35.857</b>                     |

### 17.2 Programa de opção de compra de ações

As despesas com outorga de ações são registradas na rubrica "Despesas gerais e administrativas" (Nota 21) e apresentaram os seguintes efeitos no resultado nos períodos findos em 30 de setembro de 2022.

|  | Controladora e Consolidado<br>30/09/2022 | 30/09/2021     |
|--|--|----------------|
| Programas de opção de compra de ações com liquidação em instrumentos patrimoniais Phantom Shares (Nota 17.3) | (1.338)                                  | (2.158)        |
| <b>Total despesas com outorga de ações (Nota 22)</b>   | <b>(1.163)</b>                           | <b>(1.343)</b> |

As movimentações das opções em circulação no período findo em 30 de setembro de 2022 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, as quais incluem seus respectivos preços médios ponderados de exercício, estão apresentados a seguir:

|   | 30/09/2022       |   | 31/12/2021       |   |
|---|------------------|---|------------------|---|
|   | Número de opções | Média ponderada do preço de exercício (Reais) | Número de opções | Média ponderada do preço de exercício (Reais) |
| Opções em circulação no início do exercício | 324.755          | 53,10   | 109.493          | 149,04  |
| Opções outorgadas                           | -                | -   | 360.347          | 31,41   |
| Opções exercidas                            | -                | -   | (114.335)        | 31,41   |
| Opções expiradas                            | -                | -   | (30.751)         | (145,44)                                      |
| Opções em circulação no final do exercício  | 324.755          | 53,10   | 324.755          | 53,10   |

As opções em circulação e as opções exercíveis em 30 de setembro de 2022 são como segue:

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

Durante o período findo em 30 de setembro de 2022, a Companhia não outorgou opções em conexão com seus planos de opção de compra de ações ordinárias.

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

### 17.3 Remuneração com base em ações - Phantom Shares

Em 30 de setembro de 2022, a Companhia não possui programas de remuneração baseado em ações – Phantom Shares.

As demais explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na Nota 18 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.



## 18. Imposto de renda e contribuição social

A reconciliação ao resultado efetivo da alíquota nominal para os exercícios findos em 30 setembro de 2022 e de 2021 é conforme segue:

|   | Controladora |            | Consolidado |            |
|---|--------------|------------|-------------|------------|
|   | 30/09/2022   | 30/09/2021 | 30/09/2022  | 30/09/2021 |
| Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social e das participações estatutárias | (60.385)     | 29.764     | (41.924)    | 45.170     |
| Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%   | 20.530       | (10.119)   | 14.254      | (15.358)   |
| Efeito líquido das controladas e empreendimentos tributados pelo lucro presumido e                | 871          | (187)      | 17.281      | (7.187)    |
| Equivalência patrimonial  | 9.618        | 37.627     | (1.284)     | 13.755     |
| Plano de opções de ações  | 455          | (1.324)    | 455         | (1.323)    |
| Outras diferenças permanentes   | (4.198)      | (22.377)   | (4.447)     | 602        |
| Creditos Fiscais não constituídos   | 2.111        | -          | (9.309)     | -          |
| Direitos fiscais reconhecidos e (não reconhecidos)  | (48.494)     | (1.122)    | (54.497)    | (3.225)    |
| Total   | (19.107)     | 2.498      | (37.547)    | (12.736)   |
| Despesas de imposto corrente  | (871)        | (187)      | (19.311)    | (15.421)   |
| Receitas de imposto diferido  | (18.235)     | 2.685      | (18.235)    | 2.685      |

### (i) Imposto de renda e contribuição social diferidos

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, o imposto de renda e a contribuição social diferidos têm a seguinte origem:

|   | Controladora |            | Consolidado |            |
|---|--------------|------------|-------------|------------|
|   | 30/09/2022   | 31/12/2021 | 30/09/2022  | 31/12/2021 |
| <b>Ativo</b>  |              |            |             |            |
| Provisões para demandas judiciais   | 76.612       | 83.238     | 76.891      | 83.497     |
| Diferenças temporárias - PIS e COFINS diferido                                | 10.437       | 11.671     | 10.578      | 11.720     |
| Provisão sobre realização de ativos não financeiros                           | 237.424      | 248.086    | 237.525     | 248.210    |
| Diferenças temporárias - Ajuste CPC   | 6.921        | 10.282     | 6.921       | 10.282     |
| Demais provisões  | 6.415        | 7.998      | 6.415       | 7.999      |
| Prejuízos fiscais e bases negativas de imposto de renda e contribuição social | 529.006      | 459.231    | 601.401     | 520.032    |
|   | 866.815      | 820.506    | 939.731     | 881.740    |
| Direitos fiscais não reconhecidos de operação continuada                      | (819.337)    | (770.843)  | (874.752)   | (818.513)  |
|   | (819.337)    | (770.843)  | (874.752)   | (818.513)  |
| <b>Passivo</b>  |              |            |             |            |
| Deságios  | (2.069)      | (2.069)    | (63.864)    | (63.864)   |
| Diferenças temporárias - Ajuste CPC   | (36.768)     | (20.260)   | (36.768)    | (20.260)   |
| Tributação de receita entre regimes de caixa e competência                    | (47.479)     | (49.663)   | (69.605)    | (65.804)   |
|   | (86.316)     | (71.992)   | (170.237)   | (149.928)  |
| <b>Total líquido</b>  | (38.838)     | (22.329)   | (105.259)   | (86.701)   |

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

|  | Controladora     |                     |         | Consolidado      |                     |         |
|--|------------------|---------------------|---------|------------------|---------------------|---------|
|  | 30/09/2022       | 31/12/2021          |         | 30/09/2022       | 31/12/2021          |         |
|  | Imposto de renda | Contribuição social | Total   | Imposto de renda | Contribuição social | Total   |
| Saldo do prejuízo fiscal e base negativa | 1.555.900        | 1.555.900           | -       | 1.350.679        | 1.350.679           | -       |
| Crédito fiscal (25% - 9%)                | 388.975          | 140.031             | 529.006 | 337.670          | 121.561             | 459.231 |
| Crédito fiscal reconhecido               | 8.567            | 3.084               | 11.651  | 4.926            | 1.773               | 6.699   |
| Crédito fiscal não reconhecido =(a+b)    | 380.408          | 136.947             | 517.355 | 332.744          | 119.788             | 452.532 |
|  | Imposto de renda | Contribuição social | Total   | Imposto de renda | Contribuição social | Total   |
| Saldo do prejuízo fiscal e base negativa | 1.768.826        | 1.768.826           | -       | 1.427.860        | 1.427.860           | -       |
| Crédito fiscal (25% - 9%)                | 442.206          | 159.194             | 601.401 | 356.965          | 128.507             | 485.472 |
| Crédito fiscal reconhecido               | 8.567            | 3.084               | 11.651  | 4.926            | 1.773               | 6.699   |
| Crédito fiscal não reconhecido =(a+b)    | 433.639          | 156.110             | 589.750 | 352.039          | 126.734             | 478.733 |

As demais explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na Nota 19 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

## **19. Instrumentos financeiros**

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

### **(i) Considerações sobre riscos**

#### ***(a) Risco de crédito***

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

Com relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua. Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real, representada pela unidade imobiliária, de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência durante o período de construção. Em 30 de setembro de 2022 e de 2021, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

#### ***(b) Instrumentos financeiros derivativos***

No período findo em 30 de setembro de 2022, a Companhia liquidou a totalidade dos seus instrumentos financeiros derivativos.

#### ***(c) Risco de taxa de juros***

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

#### ***(d) Risco de liquidez***

Não houve alterações relevantes em relação aos riscos de liquidez divulgados na Nota 20(i)(d) das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

## 19. Instrumentos financeiros -- Continuação

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

| Período findo em 30 de Setembro de 2022  |                  | Controladora     |               |                 |                  |
|--|------------------|------------------|---------------|-----------------|------------------|
|  | Menos de 1 ano   | 1 a 3 anos       | 4 a 5 anos    | Mais que 5 anos | Total            |
| <b>Passivo</b>   |                  |                  |               |                 |                  |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 12)   | 424.725          | 78.574           | -             | -               | 503.299          |
| Debêntures (Nota 13)   | 16.465           | 286.969          | -             | -               | 303.434          |
| Fornecedores (Nota 14 e 19.ii.a)   | 1.311            | 1.404            | -             | -               | 2.715            |
| Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 16)          | 44.402           | 26.008           | -             | -               | 70.410           |
|  | <b>486.903</b>   | <b>392.955</b>   | <b>-</b>      | <b>-</b>        | <b>879.858</b>   |
| <b>Ativo</b>   |                  |                  |               |                 |                  |
| Caixa e equivalente de caixa e Títulos e valores mobiliários (Notas 4.1 e 4.2) | 151.989          | -                | -             | -               | 151.989          |
| Contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 5)                 | 332.763          | 26.851           | 30.607        | -               | 390.221          |
|  | <b>484.752</b>   | <b>26.851</b>    | <b>30.607</b> | <b>-</b>        | <b>542.210</b>   |
| Período findo em 30 de Setembro de 2022  |                  | Consolidado      |               |                 |                  |
|  | Menos de 1 ano   | 1 a 3 anos       | 4 a 5 anos    | Mais que 5 anos | Total            |
| <b>Passivo</b>   |                  |                  |               |                 |                  |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 12)   | 601.617          | 882.439          | -             | -               | 1.484.056        |
| Debêntures (Nota 13)   | 224.159          | 512.385          | -             | -               | 736.544          |
| Fornecedores (Nota 14 e Nota 19.ii.a)  | 114.807          | 2.621            | -             | -               | 117.428          |
| Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 16)          | 474.793          | 163.400          | -             | -               | 638.193          |
|  | <b>1.415.376</b> | <b>1.560.845</b> | <b>-</b>      | <b>-</b>        | <b>2.976.221</b> |
| <b>Ativo</b>   |                  |                  |               |                 |                  |
| Caixa e equivalente de caixa e Títulos e valores mobiliários (Notas 4.1 e 4.2) | 929.645          | -                | -             | -               | 929.645          |
| Contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 5)                 | 730.440          | 58.747           | 35.037        | -               | 824.224          |
|  | <b>1.660.085</b> | <b>58.747</b>    | <b>35.037</b> | <b>-</b>        | <b>1.753.869</b> |

### (i) Considerações sobre riscos

#### Hierarquia de valor justo

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

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

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

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

Segue o nível de hierarquia do valor justo para os instrumentos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado da Companhia apresentados em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021:

| Em 30 de setembro de 2022                      | Hierarquia de valor justo |         |         |             |         |         |
|--|---------------------------|---------|---------|-------------|---------|---------|
|  | Controladora              |         |         | Consolidado |         |         |
|  | Nível 1                   | Nível 2 | Nível 3 | Nível 1     | Nível 2 | Nível 3 |
| Ativos financeiros                             |                           |         |         |             |         |         |
| Equivalentes de caixa (Nota 4.1)               | -                         | -       | -       | -           | 19.793  | -       |
| Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)       | -                         | 151.989 | -       | -           | 909.852 | -       |
| Instrumentos financeiros derivativos (Nota 13) | -                         | 4.557   | -       | -           | 4.557   | -       |
| Em 31 de dezembro de 2021                      | Hierarquia de valor justo |         |         |             |         |         |
|  | Controladora              |         |         | Consolidado |         |         |
|  | Nível 1                   | Nível 2 | Nível 3 | Nível 1     | Nível 2 | Nível 3 |
| Ativos financeiros                             |                           |         |         |             |         |         |
| Equivalentes de caixa (Nota 4.1)               | -                         | 576     | -       | -           | 35.424  | -       |
| Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)       | -                         | 301.692 | -       | -           | 978.254 | -       |
| Instrumentos financeiros derivativos (Nota 13) | -                         | 4.328   | -       | -           | 4.328   | -       |

No decorrer do período findo em 30 de setembro de 2022 e exercício findo em 31 de dezembro de 2021, não houve transferências entre avaliações de valor justo Nível 1 e Nível 2 nem transferências entre avaliações de valor justo Nível 3 e Nível 2.

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

30 de setembro de 2022

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

### 19. Instrumentos financeiros--Continuação

#### (ii) Valor justo dos instrumentos financeiros

##### a) Cálculo do valor justo

A Companhia utiliza os mesmos métodos e premissas divulgados na Nota 20(ii)(a) das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021 para estimar o valor justo para cada classe dos instrumentos financeiros para os quais estimativa de valores é praticável.

Os principais valores contábeis e justos dos ativos e passivos e financeiros em 30 de setembro de 2022 e de 2021 estão demonstrados a seguir:

|   | Controladora   |             |                |             | Classificação |
|---|----------------|-------------|----------------|-------------|---------------|
|   | 30/09/2022     |             | 31/12/2021     |             |               |
|   | Valor contábil | Valor justo | Valor contábil | Valor justo |               |
| Ativos financeiros  |                |             |                |             |               |
| Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)                               | -              | -           | 576            | 576         | (*)           |
| Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)                              | 151.989        | 151.989     | 301.692        | 301.692     | (*)           |
| Recebíveis de clientes (Nota 5)                                       | 390.221        | 390.221     | 428.286        | 428.286     | (**)          |
| Mútuo a receber (Nota 21.1)   | 74.640         | 74.640      | 85.662         | 85.662      | (**)          |
| Passivo financeiros   |                |             |                |             |               |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 12)                                | 503.299        | 443.790     | 371.665        | 320.888     | (**)          |
| Debêntures (Nota 13)  | 303.434        | 293.312     | 329.129        | 300.184     | (**)          |
| Instrumentos financeiros derivativos (Nota 13)                        | 4.557          | 4.557       | 4.328          | 4.328       | (**)          |
| Fornecedores  | 2.715          | 2.715       | 1.800          | 1.800       | (**)          |
| Obrigações com cessão de crédito                                      | -              | -           | 12.366         | 12.366      | (**)          |
| Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 16) | 70.410         | 70.410      | 72.872         | 72.872      | (**)          |
| Mútuo a pagar (Nota 21.1)   | 18.576         | 18.576      | 29.455         | 29.455      | (**)          |
|   |                |             |                |             |               |
|   | Consolidado    |             |                |             | Classificação |
|   | 30/09/2022     |             | 31/12/2021     |             |               |
|   | Valor contábil | Valor justo | Valor contábil | Valor justo |               |
| Ativos financeiros  |                |             |                |             |               |
| Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)                               | 19.793         | 19.793      | 35.424         | 35.424      | (*)           |
| Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)                              | 909.852        | 909.852     | 978.254        | 978.254     | (*)           |
| Recebíveis de clientes (Nota 5)                                       | 824.224        | 824.224     | 541.731        | 541.731     | (**)          |
| Mútuo a receber (Nota 21.1)   | 45.116         | 45.116      | 44.972         | 44.972      | (**)          |
| Passivo financeiros   |                |             |                |             |               |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 12)                                | 1.484.056      | 898.156     | 875.117        | 670.315     | (**)          |
| Debêntures (Nota 13)  | 736.544        | 607.291     | 689.779        | 543.550     | (**)          |
| Instrumentos financeiros derivativos (Nota 13)                        | 4.557          | 4.557       | 4.328          | 4.328       | (**)          |
| Fornecedores  | 117.428        | 117.428     | 56.382         | 56.382      | (**)          |
| Obrigações com cessão de crédito                                      | -              | -           | 14.131         | 14.131      | (**)          |
| Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 16) | 638.193        | 638.193     | 382.980        | 382.980     | (**)          |
| Mútuo a pagar (Nota 21.1)   | 9.228          | 9.228       | 9.001          | 9.001       | (**)          |
| (*) Valor justo por meio do resultado                                 |                |             |                |             |               |
| (**) Custo amortizado   |                |             |                |             |               |

(\*) Valor justo por meio do resultado

(\*\*) Custo amortizado

Não houve alterações relevantes em relação às demais informações divulgadas na Nota 20(ii)(a) das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

# Gafisa S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

30 de setembro de 2022

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

## 19. Instrumentos financeiros--Continuação

### (ii) Valor justo dos instrumentos financeiros -- Continuação

#### b) Risco de aceleração de dívida

Em 30 de setembro de 2022, a Companhia possuía contratos de empréstimos e financiamentos em vigor, com cláusulas restritivas ("covenants"), relacionadas à geração de caixa, índices de endividamento, capitalização, cobertura de dívidas, manutenção de composição acionária e outros. O descumprimento de tais obrigações pela Companhia poderá gerar o vencimento antecipado de suas dívidas e/ou a aceleração de outras dívidas da Companhia, inclusive em razão do exercício de eventuais cláusulas de vencimento cruzado (*cross default* ou *cross acceleration*), podendo impactar negativamente os resultados da Companhia e o valor de suas ações.

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

### (iii) Gestão do capital social

As explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na nota 20(iii) das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

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

|  | Controladora |            | Consolidado |             |
|--|--------------|------------|-------------|-------------|
|  | 30/09/2022   | 31/12/2021 | 30/09/2022  | 31/12/2021  |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 12)                                     | 503.299      | 371.665    | 1.484.056   | 875.117     |
| Debêntures (Nota 13)   | 303.434      | 329.129    | 736.544     | 689.779     |
| ( - ) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários (Nota 4.1 e 4.2) | (151.989)    | (302.268)  | (929.645)   | (1.013.678) |
| Dívida líquida   | 654.744      | 398.526    | 1.290.955   | 551.218     |
| Patrimônio líquido   | 1.741.484    | 1.815.251  | 1.742.298   | 1.815.954   |

### (iv) Análise de sensibilidade

A análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para o período findo em 30 setembro de 2022 descreve os riscos que podem gerar variações materiais no resultado da Companhia, nos termos determinados pela CVM por meio da Instrução 475/08, a fim de apresentar 10%, 25% e 50% de apreciação/ depreciação na variável de risco considerada.

Em 30 de setembro de 2022, além dos instrumentos derivativos, a Companhia possui os seguintes instrumentos financeiros:

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

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

30 de setembro de 2022

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

### 19. Instrumentos financeiros -- Continuação

Para a análise de sensibilidade do período findo em 30 setembro de 2022, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 10,92%, TR a 1,17%, INCC a 10,71%, IPCA a 7,17% e IGP-M a 8,25%. Os cenários considerados foram:

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

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

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

A Companhia apresenta a seguir o quadro de sensibilidade para os riscos que a Companhia está exposta, considerando que os eventuais efeitos impactariam os resultados futuros tomando como base as exposições apresentadas em 30 de setembro de 2022. Os efeitos no patrimônio líquido são basicamente os mesmos do resultado.

| Operação                            | Risco               | Cenário - Consolidado |                 |                 |                  |                 |                 |
|-------------------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|
|                                     |                     | I<br>Alta 50%         | II<br>Alta 25%  | III<br>Alta 10% | III<br>Queda 50% | II<br>Queda 25% | I<br>Queda 10%  |
| Aplicações financeiras              | Alta/queda do CDI   | 16.973                | 8.487           | 3.395           | (16.973)         | (8.487)         | (3.395)         |
| Empréstimos e financiamentos        | Alta/queda do CDI   | (42.850)              | (21.425)        | (8.570)         | 42.850           | 21.425          | 8.570           |
| Debêntures                          | Alta/queda do CDI   | 8.773                 | 4.387           | 1.755           | (8.773)          | (4.387)         | (1.755)         |
| Efeito líquido da variação do CDI   |                     | <b>(17.103)</b>       | <b>(8.551)</b>  | <b>(3.421)</b>  | <b>17.103</b>    | <b>8.551</b>    | <b>3.421</b>    |
| Empréstimos e financiamentos        |                     | (2.145)               | (1.073)         | (429)           | 2.145            | 1.073           | 429             |
| Efeito líquido da variação do TR    |                     | <b>(2.145)</b>        | <b>(1.073)</b>  | <b>(429)</b>    | <b>2.145</b>     | <b>1.073</b>    | <b>429</b>      |
| Debêntures                          | Alta/queda do IPCA  | 581                   | 291             | 116             | (581)            | (291)           | (116)           |
| Efeito líquido da variação do IPCA  |                     | <b>581</b>            | <b>291</b>      | <b>116</b>      | <b>(581)</b>     | <b>(291)</b>    | <b>(116)</b>    |
| Contas a Receber                    | Alta/queda do INCC  | (47.900)              | (23.950)        | (9.580)         | 47.900           | 23.950          | 9.580           |
| Obrigações por compra de imóveis    | Alta/queda do INCC  | 12.199                | 6.100           | 2.440           | (12.199)         | (6.100)         | (2.440)         |
| Efeito líquido da variação do INCC  |                     | <b>(35.700)</b>       | <b>(17.850)</b> | <b>(7.140)</b>  | <b>35.700</b>    | <b>17.850</b>   | <b>7.140</b>    |
| Contas a Receber                    | Alta/queda do IGP-M | 76.517                | 38.258          | 15.303          | (76.517)         | (38.258)        | (15.303)        |
| Efeito líquido da variação do IGP-M |                     | <b>76.517</b>         | <b>38.258</b>   | <b>15.303</b>   | <b>(76.517)</b>  | <b>(38.258)</b> | <b>(15.303)</b> |

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

30 de setembro de 2022

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

## 20. Partes relacionadas

### 20.1 Saldos com partes relacionadas

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

| Contas correntes                                     | Controladora |            | Consolidado |            |
|--|--------------|------------|-------------|------------|
|  | 30/09/2022   | 31/12/2021 | 30/09/2022  | 31/12/2021 |
| <b>Ativo</b>   |              |            |             |            |
| Conta corrente (a):                                  |              |            |             |            |
| Total SPes   | 10.134       | 33         | 40.267      | 35.607     |
| Controladas  | 10.134       | -          | 40.267      | 30.821     |
| Controladas em conjunto                              | -            | -          | -           | 4.753      |
| Coligadas  | -            | 33         | -           | 33         |
| Condomínios, consórcios (b) e obras de terceiros (c) | 18.359       | 17.854     | 18.359      | 17.854     |
| Mútuo a receber (d) (Nota 19.ii.a)                   | 74.640       | 85.662     | 45.116      | 44.972     |
| Dividendos a receber                                 | 11.277       | 8.009      | -           | -          |
| Total contas correntes - ativo                       | 114.410      | 111.558    | 103.742     | 98.433     |
| Circulante   | 63.700       | 49.673     | 38.685      | 31.667     |
| Não circulante                                       | 50.710       | 61.885     | 65.057      | 66.766     |
| <b>Passivo</b>                                       |              |            |             |            |
| Conta corrente (a):                                  |              |            |             |            |
| Total SPes:  | (539.495)    | (168.024)  | (3.097)     | (64.565)   |
| Controladas  | (507.347)    | (119.244)  | (633)       | (16.911)   |
| Controladas em conjunto                              | (29.684)     | (46.461)   | -           | (45.335)   |
| Coligadas  | (2.464)      | (2.319)    | (2.464)     | (2.319)    |
| Dividendos a Pagar                                   | -            | -          | -           | -          |
| Mútuo a pagar (d) (Nota 19.ii.a)                     | (18.576)     | (29.455)   | (9.228)     | (9.001)    |
| Subtotal contas correntes - passivo                  | (558.071)    | (197.479)  | (12.325)    | (73.565)   |
| Circulante   | 548.723      | 189.428    | 11.212      | 63.140     |
| Não circulante                                       | 9.348        | 8.051      | 1.113       | 10.427     |

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

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

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

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

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

30 de setembro de 2022

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

### 20. Partes relacionadas -- Continuação

#### 20.1 Saldos com partes relacionadas -- Continuação

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

|   | Controladora  |               | Consolidado   |               | Natureza   | Taxa de juros   |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|------------|-----------------|
|   | 30/09/2022    | 31/12/2021    | 30/09/2022    | 31/12/2021    |            |                 |
| Gafisa Propriedades S.A                                       | 10.486        | 30.491        | -             | -             | Construção | 12% a.a. + IGPM |
| Lagunas - Tembok Planej. E Desenv. Imob. Ltda.                | 6.624         | 6.624         | 6.624         | 6.624         | Construção | 12% a.a. + IGPM |
| Upcon 33 Empr. Imob.  | 1.779         | 1.779         | -             | -             | Construção | 12% a.a. + IGPM |
| Upcon 36 Empr. Imob.  | 2.672         | 2.672         | -             | -             | Construção | 12% a.a. + IGPM |
| Upcon Spe 20 Empr. Imob.                                      | 154           | 154           | -             | -             | Construção | 3% a.a. + CDI   |
| Upcon Spe 22 Empr. Imob.                                      | 5.594         | 5.594         | -             | -             | Construção | 4% a.a. + CDI   |
| Manhattan Residencial I                                       | 405           | 406           | 405           | 407           | Construção | 10% a.a. + TR   |
| Target Offices & Mall- SPE Yogo Part. Emp. Im. e Comasa Const | 37.941        | 37.942        | 38.087        | 37.941        | Construção | 12% a.a. + IGPM |
| <b>Total a receber</b>  | <b>74.640</b> | <b>85.662</b> | <b>45.116</b> | <b>44.972</b> |            |                 |
| Gafisa Propriedade  | 9.348         | 20.454        | -             | -             | -          | -               |
| Dubai Residencial   | 1.390         | 1.352         | 1.390         | 1.390         | Construção | 6% a.a.         |
| Parque Arvores  | 4.064         | 3.962         | 4.064         | 4.064         | Construção | 6% a.a.         |
| Parque Aguas  | 3.774         | 3.687         | 3.774         | 3.774         | Construção | 6% a.a.         |
| <b>Total a pagar</b>  | <b>18.576</b> | <b>29.455</b> | <b>9.228</b>  | <b>9.001</b>  |            |                 |

As demais explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na Nota 21 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

#### 20.2 Avais, garantias e fianças

As operações financeiras das controladas possuem garantias de aval ou fiança na proporção da participação da Companhia no capital social de tais sociedades, no montante de R\$1.450.588 em 30 de setembro de 2022 (R\$926.281 em 31 de dezembro de 2021).



## Gafisa S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

30 de setembro de 2022

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

### 21. Receita operacional líquida

|  | Controladora  |                | Consolidado    |                |
|--|---------------|----------------|----------------|----------------|
|  | 30/09/2022    | 30/09/2021     | 30/09/2022     | 30/09/2021     |
| <b>Receita operacional bruta</b>   |               |                |                |                |
| Incorporação e venda de imóveis, permuta e prestação de serviços de construção | 93.031        | 179.900        | 841.493        | 610.248        |
| Reversão (constituição) de provisão para perdas esperadas e distratos (Nota 5) | (3.763)       | 3.146          | (6.104)        | 13.849         |
| Impostos sobre vendas de imóveis e serviços                                    | (8.441)       | (15.151)       | (25.169)       | (27.984)       |
| <b>Receita operacional líquida</b>   | <b>80.827</b> | <b>167.895</b> | <b>810.220</b> | <b>596.113</b> |

### 22. Custos e despesas por natureza

Estão representadas por:

|  | Controladora |            | Consolidado |            |
|--|--------------|------------|-------------|------------|
|  | 30/09/2022   | 30/09/2021 | 30/09/2022  | 30/09/2021 |
| <b>Custo de incorporação e venda de imóveis:</b>                                     |              |            |             |            |
| Custo de construção  | (32.742)     | (17.643)   | (306.826)   | (226.941)  |
| Custo de terrenos  | 25.023       | (19.447)   | (244.984)   | (135.986)  |
| Custo de incorporação  | (1.590)      | (3.745)    | (9.706)     | (11.314)   |
| Encargos financeiros capitalizados (Nota 12)   | (25.198)     | (10.283)   | (96.065)    | (21.740)   |
| Manutenção/garantia  | (4.514)      | (18.975)   | (7.755)     | (19.111)   |
| Total custo de incorporação e venda de imóveis                                       | (39.021)     | (70.093)   | (665.336)   | (415.092)  |
| <b>Despesas comerciais:</b>  |              |            |             |            |
| Despesas com marketing de produto  | (3.496)      | (2.534)    | (24.878)    | (11.874)   |
| Despesas com corretagem e comissão de vendas   | (4.212)      | (7.163)    | (15.361)    | (14.140)   |
| Despesas com marketing institucional e <i>Customer Relationship Management</i> (CRM) | (633)        | (773)      | (6.838)     | (3.667)    |
| Outras   | (3)          | (209)      | (11)        | (4.175)    |
| Total despesas comerciais  | (8.344)      | (10.679)   | (47.088)    | (33.856)   |
| <b>Despesas gerais e administrativas:</b>  |              |            |             |            |
| Despesas com salários e encargos   | (29.547)     | (30.104)   | (37.089)    | (30.104)   |
| Despesas com benefícios a empregados   | (4.116)      | (3.584)    | (5.022)     | (3.584)    |
| Despesas com viagens e utilidades  | (1.187)      | (667)      | (1.856)     | (667)      |
| Despesas com serviços prestados  | (24.983)     | (31.418)   | (31.506)    | (31.418)   |
| Despesas com aluguéis e condomínios  | (2.397)      | (3.636)    | (4.793)     | (3.636)    |
| Despesas com informática   | (6.453)      | (6.073)    | (6.889)     | (6.073)    |
| Despesas com plano de opções de ações (Nota 17.2)                                    | (1.163)      | (1.343)    | (1.163)     | (1.343)    |
| Despesas com provisão de participação no lucro                                       | (3.622)      | (15.454)   | (3.622)     | (15.454)   |
| Outras   | 11.861       | 8.898      | 3.697       | 4.101      |
| Total despesas gerais e administrativas  | (61.607)     | (83.381)   | (88.243)    | (88.178)   |
| <b>Outras receitas/(despesas), líquidas:</b>   |              |            |             |            |
| Despesas com demandas judiciais (Nota 15)  | (14.699)     | (31.181)   | (14.754)    | (29.775)   |
| Outras   | 6.780        | (3.195)    | 7.782       | 20.309     |
| Total outras receitas/(despesas), líquidas   | (7.919)      | (34.376)   | (6.972)     | (9.466)    |

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

30 de setembro de 2022

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

### 23. Resultado financeiro

|   | Controladora    |                 | Consolidado     |                 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|   | 30/09/2022      | 30/09/2021      | 30/09/2022      | 30/09/2021      |
| <b>Receitas financeiras</b>                               |                 |                 |                 |                 |
| Rendimento de aplicações financeiras                      | 14.062          | 10.367          | 26.648          | 13.392          |
| Receita financeira sobre contrato de mútuo (Nota 20.1)    | -               | 804             | -               | 804             |
| Valorização cotas fundos de investimento (Nota 4.2)       | -               | -               | 11.632          | 33.143          |
| Outras receitas financeiras                               | 165             | 101             | 412             | 2.369           |
| Sub-total receitas financeiras                            | 14.227          | 11.272          | 38.692          | 49.708          |
| <b>Despesas financeiras</b>                               |                 |                 |                 |                 |
| Juros sobre captações, líquido de capitalização (Nota 12) | (54.352)        | (42.510)        | (31.848)        | (65.800)        |
| Amortização custo das debêntures                          | (203)           | (1.157)         | (337)           | (2.314)         |
| Despesas bancárias  | (3.791)         | (4.320)         | (17.083)        | (2.877)         |
| Operações com derivativos (Nota 19.1.d)                   | (229)           | -               | (229)           | -               |
| Descontos concedidos e outras despesas financeiras        | (2.089)         | (7.484)         | (5.569)         | (10.741)        |
| Sub-total despesas financeiras                            | (60.664)        | (55.471)        | (55.066)        | (81.732)        |
| <b>Total resultado financeiro, líquido</b>                | <b>(46.437)</b> | <b>(44.199)</b> | <b>(16.374)</b> | <b>(32.024)</b> |

### 24. Transações com a Administração e empregados

#### (i) Remuneração da Administração

Nos períodos findos em 30 de setembro de 2022 e 2021, os montantes registrados na rubrica “Despesas gerais e administrativas” referentes à remuneração dos membros da Administração da controladora estão demonstrados a seguir:

|   | Remuneração da Administração |                     |                 |
|---|------------------------------|---------------------|-----------------|
| Período findo em 30 de Setembro de 2022           | Conselho de Administração    | Diretoria executiva | Conselho fiscal |
| Número de membros                                 | 7                            | 6                   | 3               |
| Remuneração Fixa do exercício (em R\$)            |                              |                     |                 |
| Salário/pró-labore                                | 315                          | 2.029               | 135             |
| Benefícios diretos e indiretos                    | -                            | 209                 | -               |
| Outros (INSS)                                     | 56                           | 486                 | 24              |
| Valor mensal da remuneração (em R\$)              | 41                           | 260                 | 18              |
| Participação nos lucros e resultado (Nota 25.iii) | 1.724                        | 4.438               | -               |
| <b>Total remuneração administração</b>            | <b>2.095</b>                 | <b>7.162</b>        | <b>159</b>      |

  

|   | Remuneração da Administração |                     |                 |
|---|------------------------------|---------------------|-----------------|
| Período findo em 30 de Setembro de 2021           | Conselho de Administração    | Diretoria executiva | Conselho fiscal |
| Número de membros                                 | 7                            | 9                   | 3               |
| Remuneração Fixa do exercício (em R\$ mil)        |                              |                     |                 |
| Salário/pró-labore                                | 786                          | 2.817               | 150             |
| Benefícios diretos e indiretos                    | -                            | 262                 | -               |
| Outros (INSS)                                     | 151                          | 1.782               | 24              |
| Total da remuneração                              | 937                          | 4.861               | 174             |
| Participação nos lucros e resultado (Nota 25.iii) | -                            | 3.123               | -               |
| <b>Total remuneração administração</b>            | <b>937</b>                   | <b>7.984</b>        | <b>174</b>      |

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

30 de setembro de 2022

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

### 24. Transações com a Administração e empregados -- Continuação

#### (i) Remuneração da Administração -- Continuação

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

#### (ii) Operações comerciais

No período findo em 30 de setembro de 2022, o montante de operações contratadas por unidades vendidas à Administração é de R\$3219 (R\$1.524 em 2021) e o saldo total a receber das operações comerciais realizadas é de R\$397 (R\$0 em 2021)

As demais explicações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na Nota 25 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

### 25. Seguros

Segue abaixo quadro demonstrativo das responsabilidades cobertas por seguros e os respectivos montantes em 30 de setembro de 2022:

| Modalidade seguro                                     | Cobertura R\$mil |
|---|------------------|
| Riscos de engenharia e garantia de término de obra    | 3.059.842        |
| Responsabilidade civil (Directors and Officers – D&O) | 216.400          |
|   | <b>3.276.242</b> |

### 26. Lucro e prejuízo por ação

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

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

A tabela a seguir apresenta o cálculo do lucro e prejuízo por ação básico e diluído. Em função do prejuízo do período findo em 30 de setembro de 2022, as ações com potenciais efeitos de diluição não são consideradas, pois o impacto seria de antidiluição.

|  | 30/09/2022 | 30/09/2021 |
|--|------------|------------|
| Numerador básico   |            |            |
| Lucro (Prejuízo) não distribuído de operações continuadas                          | (79.490)   | 32.262     |
| Lucro não distribuído de operações descontinuadas                                  | -          | -          |
| Lucro (Prejuízo) não distribuído, disponível para os titulares de ações ordinárias | (79.490)   | 32.262     |
| Denominador básico (em milhares de ações)  |            |            |
| Média ponderada do número de ações (Nota 17.1)                                     | 35.857     | 32.640     |
| Lucro (prejuízo) básico por ação em Reais  | (2.217)    | 0.988      |
| De operações continuadas   | (2.217)    | 0.988      |
| Numerador diluído  |            |            |
| Lucro (Prejuízo) não distribuído de operações continuadas                          | (79.490)   | 32.262     |
| Lucro (Prejuízo) não distribuído, disponível para os titulares de ações ordinárias | (79.490)   | 32.262     |
| Denominador diluído (em milhares de ações)   |            |            |
| Média ponderada do número de ações (Nota 17.1)                                     | 35.857     | 32.640     |
| Opções de ações  | 1.316      | 7.774      |
| Efeito anti-diluição   | (1.316)    | -          |
| Média ponderada diluída do número de ações   | 35.857     | 40.414     |
| Lucro (prejuízo) diluído por ação em Reais   | (2.217)    | 0.799      |
| De operações continuadas   | (2.217)    | 0.799      |

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

30 de setembro de 2022

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

### 27. Informações por segmento

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

Os segmentos nos quais a Companhia atua são: Gafisa, para empreendimentos de alta e média renda no Brasil, exceto Rio de Janeiro, Gafisa Rio, para empreendimentos de alta e média renda no estado do Rio de Janeiro e Gafisa Propriedades, voltada para a gestão de imóveis próprios e de terceiros na busca por geração de renda.

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

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

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

|   | <b>Gafisa</b>    | <b>Gafisa Rio</b> | <b>Gafisa Propriedade</b> | <b>Consolidado</b><br>30/09/2022 |
|---|------------------|-------------------|---------------------------|----------------------------------|
| Receita operacional líquida   | 408.927          | 270.924           | 130.369                   | 810.220                          |
| Custo operacional   | (340.584)        | (228.714)         | (96.038)                  | (665.336)                        |
| <b>Lucro bruto</b>  | <b>68.343</b>    | <b>42.210</b>     | <b>34.331</b>             | <b>144.884</b>                   |
| Despesas com vendas   | (41.511)         | (5.577)           | -                         | (47.088)                         |
| Despesas gerais e administrativas   | (78.007)         | (10.236)          | -                         | (88.243)                         |
| Outras receitas / (despesas), líquidas  | (11.331)         | 4.359             | -                         | (6.972)                          |
| Depreciação e amortização   | (24.338)         | (17)              | -                         | (24.355)                         |
| Equivalência patrimonial  | (3.775)          | -                 | -                         | (3.775)                          |
| Despesa financeira  | (22.152)         | (9.491)           | (23.423)                  | (55.066)                         |
| Receita financeira  | 26.014           | 2.312             | 10.366                    | 38.692                           |
| Despesas com impostos   | (32.083)         | (5.464)           | -                         | (37.547)                         |
| Participação sócios não controladores   | -                | -                 | -                         | -                                |
| <b>Lucro (prejuízo) líquido do exercício atribuído a sócios da empresa controladora</b> | <b>(103.167)</b> | <b>13.902</b>     | <b>9.774</b>              | <b>(79.470)</b>                  |
| Clientes (curto e longo prazos)   | 395.218          | 383.173           | 45.833                    | 824.224                          |
| Estoques (curto e longo prazos)   | 2.182.139        | 505.859           | 298.801                   | 2.986.799                        |
| Outros ativos   | 1.408.295        | 217.577           | 343.309                   | 1.969.181                        |
| <b>Total ativo</b>  | <b>4.403.432</b> | <b>1.033.463</b>  | <b>432.402</b>            | <b>5.869.297</b>                 |
| <b>Total passivo</b>  | <b>3.100.954</b> | <b>936.952</b>    | <b>89.093</b>             | <b>4.126.999</b>                 |

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

30 de setembro de 2022

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

### 28. Empreendimentos em construção – informações e compromissos

Em atendimento aos Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, referente ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas nas incorporadoras imobiliárias brasileiras, a Companhia apresenta informações acerca dos empreendimentos em construção, em 30 de setembro de 2022:

|   | <b>Consolidado</b> |
|---|--------------------|
|   | <b>30/09/2022</b>  |
| Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas  | 475.122            |
| Custo orçado a incorrer de unidades vendidas  | (296.396)          |
| Custo orçado a incorrer de unidades em estoque  | (406.177)          |
| <b>(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas</b>   |                    |
| Empreendimentos em construção:  |                    |
| (a) Receita de vendas contratadas   | 1.254.628          |
| Receita de vendas apropriadas:  |                    |
| Receitas de vendas apropriadas  | 788.179            |
| Distratos – receitas estornadas   | (8.673)            |
| (b) Receita de vendas apropriadas líquidas  | <b>779.506</b>     |
| <b>Receita de vendas a apropriar (a-b) (a)</b>  | <b>475.122</b>     |
| <b>(ii) Receita de indenização por distratos</b>  | <b>(492)</b>       |
| <b>(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita</b>  | <b>45.350</b>      |
| <b>(iv) Provisão para distratos (passivo)</b>   |                    |
| Ajustes em receitas apropriadas   | 97.493             |
| Ajustes em contas a receber de clientes   | 70.048             |
| Receita indenização por distratos   | (16.467)           |
| <b>(v) Custos orçados a apropriar de unidades vendidas</b>  |                    |
| Empreendimentos em construção:  |                    |
| (a) Custo orçado das unidades   | (807.119)          |
| Custo incorrido das unidades:   |                    |
| Custo de construção   | (511.875)          |
| Distratos – custos de construção  | 1.152              |
| (b) Custo incorrido líquido   | <b>(510.723)</b>   |
| <b>Custo a incorrer das unidades vendidas (a-b) (b)</b>   | <b>(296.396)</b>   |
| <b>(iii) Custos orçados a apropriar de unidades em estoque</b>  |                    |
| Empreendimentos em construção:  |                    |
| Custo orçado das unidades   | (1.374.227)        |
| Custo incorrido das unidades (Nota 6)   | 968.050            |
| <b>Custo orçado a apropriar</b>   | <b>(406.177)</b>   |
| (a) As receitas de unidades vendidas a apropriar estão mensuradas pelo valor nominal dos contratos, acrescido de atualizações contratuais e deduzidos de distratos, não considerando os efeitos de impostos incidentes e ajuste a valor presente e não contemplam os empreendimentos que estão sob restrição por cláusula suspensiva (período legal de 180 dias que a Companhia pode cancelar uma incorporação) e portanto não apropriada ao resultado. |                    |
| (b) Os custos orçados das unidades vendidas e em estoque a incorrer não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos) proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas à medida que são incorridas.  |                    |

Em 30 de setembro de 2022, o percentual dos ativos consolidados nas demonstrações financeiras referentes a empreendimentos inseridos em estrutura de segregação patrimonial da incorporação, era de 53,0% (52,57% em 2021).

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais -- Continuação

30 de setembro de 2022

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

### 29. Informações complementares à Demonstração de Fluxo de Caixa

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

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

|  | Controladora |            | Consolidado |            |
|--|--------------|------------|-------------|------------|
|  | 30/09/2022   | 30/09/2021 | 30/09/2022  | 30/09/2021 |
| Integralização (redução) capital             | 577.814      | 137.164    | -           | (8.634)    |
| Encargos financeiros capitalizados (Nota 12) | (9.927)      | (5.343)    | (169.713)   | (24.445)   |
| Permuta física - Terrenos (Nota 16)          | (2.879)      | (26.026)   | 66.775      | 98.067     |
|  | 565.008      | 105.795    | (102.938)   | 64.988     |

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

| Controladora  | Saldo Inicial<br>31/12/21 | Transações que afetaram o caixa |                    |                        | Transações que não afetaram o caixa |         |                           |
|---|---------------------------|---------------------------------|--------------------|------------------------|-------------------------------------|---------|---------------------------|
|   |                           | Captações/<br>Recebimento       | Pagamento<br>Juros | Pagamento<br>principal | Juros e<br>correção<br>monetária    | Outros  | Saldo final<br>30/09/2022 |
| Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 12 e 13) | (700.794)                 | (131.417)                       | (66.575)           | 144.624                | (52.800)                            | -       | (806.962)                 |
| Operações com mútuos (Nota 20.1)                        | (29.455)                  | -                               | -                  | 7                      | -                                   | -       | (29.448)                  |
| Capital social integralizado (Nota 17.1)                | (1.248.575)               | -                               | -                  | -                      | -                                   | (4.384) | (1.252.959)               |
| Reserva de capital                                      | (250.599)                 | -                               | -                  | -                      | -                                   | -       | (250.599)                 |
|   | (2.229.423)               | (131.417)                       | (66.575)           | 144.631                | (52.800)                            | (4.384) | (2.339.968)               |

| Consolidado   | Saldo Inicial<br>31/12/21 | Transações que afetaram o caixa |                    |                        | Transações que não afetaram o caixa |         |                           |
|---|---------------------------|---------------------------------|--------------------|------------------------|-------------------------------------|---------|---------------------------|
|   |                           | Captações/<br>Recebimento       | Pagamento<br>Juros | Pagamento<br>principal | Juros e<br>correção<br>monetária    | Outros  | Saldo final<br>30/09/2022 |
| Empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 12 e 13) | (1.564.895)               | (565.142)                       | (141.240)          | 208.964                | (163.878)                           | -       | (2.226.191)               |
| Operações com mútuos (Nota 20.1)                        | (9.001)                   | -                               | -                  | 17                     | 44.878                              | -       | 35.894                    |
| Capital social integralizado (Nota 17.1)                | (1.248.575)               | -                               | -                  | -                      | -                                   | (4.384) | (1.252.959)               |
| Reserva de capital                                      | (250.599)                 | -                               | -                  | -                      | -                                   | -       | (250.599)                 |
|   | (3.073.070)               | (565.142)                       | (141.240)          | 208.981                | (119.000)                           | (4.384) | (3.693.855)               |

### 30. Eventos subsequentes

A Companhia não identificou a ocorrência de eventos subsequentes significativos no período findo em 30 de setembro de 2022.