

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020

(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 – COVID-19

No exercício de 2020, não houve impactos significativos do surto de Coronavírus na operação da Companhia. Um Comitê de Gestão de Crise foi criado com reuniões diárias e disponibilidade total para a discussão e definição de importantes medidas para a prevenção da doença.

Campanhas de conscientização sobre ações mitigadoras da transmissão (higienização frequente, evitar contatos, reuniões por plataformas virtuais, canal de atendimento exclusivo entre outras) foram elaboradas. Implementamos uma série de medidas educativas e preventivas para o nosso pessoal de obras, com a redução do efetivo dos identificados como grupo de risco. As atividades de vendas tem focado nas interações digitais com os potenciais clientes.

A Companhia seguirá acompanhando a evolução das ações necessárias junto às Autoridades Governamentais, Ministério da Saúde e entidades de classe.

A Companhia não identificou, até a data de divulgação destas demonstrações financeiras, um aumento significativo na inadimplência de clientes e distratos e redução do volume de vendas. Adicionalmente, não houve alteração na evolução das obras dos empreendimentos em construção, considerados serviços essenciais pelo governo federal, as quais continuam conforme o planejamento original.

Ainda, em função da pandemia da Covid-19, a Companhia postergou os lançamentos previstos no segundo trimestre para o segundo semestre deste ano.

A Companhia optou pela prorrogação do pagamento de tributos federais relativos às competências de março, abril e maio de 2020, com recolhimento posterior, em conformidade com as Portarias 139, 150 e 245. Nos termos da Medida Provisória 927, de 22 de março de 2020, a Companhia também optou pela prorrogação do recolhimento do FGTS pelos empregadores, referente às competências de março, abril e maio de 2020, com recolhimento em seis parcelas mensais, a partir de julho de 2020. De acordo com Medida Provisória 936, de 31 de março de 2020, convertida na lei 14.020 de 2020, a Companhia efetuou a redução salarial no percentual de 25% com redução proporcional da jornada de trabalho, para um grupo determinado de colaboradores, pelo período de 90 dias. Adicionalmente, houve redução de honorários voluntária no percentual de 50% para os membros do Conselho de Administração pelo período de 180 dias.

Adicionalmente, observa-se uma volatilidade do valor das ações da Companhia negociadas em bolsa como reflexo da preocupação global sobre esta pandemia e seus desdobramentos.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020

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

1. Contexto operacional—Continuação

1.1 Coronavírus – COVID-19

A Administração entende neste momento que as projeções utilizadas na análise de realização de seus ativos não devem sofrer mudanças significativas em função desse evento e mantém as premissas utilizadas.

1.2 Gafisa Propriedades

No exercício de 2020, a Companhia constituiu uma nova unidade de negócios, a qual será composta por ativos imobiliários com vocação para geração de renda, voltada para a exploração de gestão de imóveis próprios e de terceiros. A Gafisa Propriedades (antiga Upcon S.A) nasce com ativos existentes e em desenvolvimento da Gafisa S.A. (Nota 9.2) e com aquisições de ativos em localizações irreplicáveis e/ou oportunidades de “turnaround” operacional. Destacam-se as aquisições realizadas no primeiro trimestre de 2021 do Hotel Fasano Itaim na cidade de São Paulo, hoje em construção, dos Shoppings Jardim Guadalupe e São Conrado Fashion Mall (pendente fechamento), ambos na cidade do Rio de Janeiro e o ingresso no empreendimento Cidade Matarazzo em São Paulo, conforme abaixo e Nota 31(ii).

Em 13 de janeiro de 2021, a Companhia concluiu a aquisição, por meio de fundos de investimento sob seu controle, de 32 studios, e do empreendimento “Hotel Fasano Itaim”. O valor total da operação foi de R\$ 310.000, com a participação da Gafisa Propriedades atingindo o percentual de 80,37% do Hotel Fasano Itaim, e 100% dos apartamentos-studio.

Ainda em janeiro de 2021, a Gafisa Propriedades concluiu a aquisição do Jardim Guadalupe Shopping e assinou acordo para aquisição do São Conrado Fashion Mall. O valor total da operação é de R\$ 99.300, em duas tranches, sendo a primeira em janeiro de 2021 e outra em janeiro de 2022. A aquisição está sendo realizada através de um Fundo de Investimento em Participações.

Em 8 de março de 2021, a Companhia informou que a Gafisa Propriedades celebrou contrato visando o seu ingresso no Cidade Matarazzo, referente à aquisição de suítes privativas com serviço de hotelaria.

1.3 Gafisa Rio

Em 16 de novembro de 2020, a Companhia concluiu a aquisição de quatro empreendimentos da Calçada S.A. (Nota 9.1.1), marcando o retorno da Gafisa ao mercado de incorporação imobiliária do Rio de Janeiro. A “Gafisa Rio” passa a ser uma base de atuação do segmento da Companhia com escritório local, e estabelecendo uma atuação ativa de aquisição de novos terrenos e lançamentos em curso.

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

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

Em 16 de março de 2021, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.1. Demonstrações financeiras consolidadas

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis

2.1.1. Demonstrações financeiras consolidadas--Continuação

Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia as demonstrações financeiras das controladas diretas e indiretas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial. As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas e o exercício social dessas entidades coincide com o da Companhia. Vide maiores detalhes na Nota 9.

2.1.2. Moeda funcional e de apresentação

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

2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

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

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

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

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

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

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

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis--Continuação

b) Transações com pagamentos baseados em ações

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

Isso requer também a determinação dos dados mais adequados para o modelo de avaliação, incluindo a vida esperada da opção, volatilidade e rendimento de dividendos e correspondentes premissas. As premissas e modelos utilizados para estimar o valor justo dos pagamentos baseados em ações são divulgados na Nota 18.3.

c) Provisão para demandas judiciais

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos e reconhece provisão para causas tributárias, trabalhistas e cíveis (Nota 16). Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais cuja expectativa de perda é provável. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

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

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis—Continuação

2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis—Continuação

d) Provisão para perdas esperadas em créditos

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

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

e) Provisão para garantia

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

f) Custos orçados dos empreendimentos

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

g) Realização do imposto de renda diferido

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

h) Provisão para distratos

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis—Continuação

2.2.2. Reconhecimento de receitas e despesas

A Companhia aplicou o CPC 47 – Receitas de Contratos com Clientes a partir de 01 de janeiro de 2018, incluindo as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas entidades de incorporação imobiliárias.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

A Companhia registra os efeitos contábeis dos contratos somente quando: (i) as partes aprovam o contrato; (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; (iii) o contrato possuir substância comercial; e (iv) for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito.

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

- (a) Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada com a transferência de controle, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
- (b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:
 - O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque (Nota 2.2.7);
 - As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua, utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
 - Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica “Contas a receber de incorporação e serviços prestados”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica “Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes”;

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.2. Reconhecimento de receitas e despesas--Continuação

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

- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “pro rata temporis”;
- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

(ii) *Prestação de serviços de construção*

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

(iii) *Operações de permuta*

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

2.2.3. Instrumentos financeiros

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

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

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

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos.

Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos com o objetivo de mitigar o risco de sua exposição à volatilidade de índices e juros, reconhecidos por seu valor justo diretamente no resultado do exercício. De acordo com suas políticas de tesouraria, a Companhia possuía contratos de derivativos para proteção na oscilação de taxa de juros, com vencimento final em fevereiro de 2021.

A Companhia não adota a prática contábil de *Hedge Accounting*.

(ii) *Ativos financeiros*

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

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

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

Desreconhecimento (baixa)

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

(ii) *Ativos financeiros--Continuação*

Desreconhecimento (baixa)

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

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

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros:

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

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

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

(iii) *Passivos financeiros*

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

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

Empréstimos e financiamentos

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

(iii) *Passivos financeiros--Continuação*

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

Desreconhecimento (baixa)

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

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

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

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

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

2.2.5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados

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

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

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.6. Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs)

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

Nesta situação, o custo da operação é registrado na rubrica "despesas financeiras" na demonstração do resultado no exercício em que a operação é realizada.

2.2.7. Imóveis a comercializar

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

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

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

2.2.8. Despesas pagas antecipadamente

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

2.2.9. Terrenos destinados à venda

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.10. Investimentos em participações societárias

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

Quando a participação da Companhia nas perdas das investidas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Companhia reconhece a parcela residual na rubrica passivo a descoberto, uma vez que assume obrigações e efetua pagamentos em nome dessas sociedades. Para isso, a Companhia constitui provisão no montante considerado adequado para suprir as obrigações da investida (Nota 9).

2.2.11. Imobilizado

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

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

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

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

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

2.2.12. Intangível

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

(ii) Os investimentos da Companhia nas controladas incluem ágio quando o custo de aquisição ultrapassa o valor de mercado dos ativos líquidos da controlada adquirida.

O teste de perda por redução ao valor recuperável de ágio ("*impairment*") é feito anualmente ou quando as circunstâncias indicarem perda por desvalorização do valor contábil.

2.2.13. Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

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

(i) *Imposto de renda e contribuição social correntes*

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

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

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social é baseada no lucro estimado apurado à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas, respectivamente, sobre o qual se aplica as alíquotas nominais do respectivo imposto e contribuição.

Conforme facultado pela legislação, a incorporação de alguns empreendimentos estão submetidas ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações a ela vinculados, estão apartados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Adicionalmente, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo "Regime Especial de Tributação – RET", segundo o qual o imposto de renda e contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando PIS e COFINS sobre as receitas).

(ii) *Imposto de renda e contribuição social diferidos*

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

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

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.15. Outros passivos circulantes e não circulantes

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

2.2.16. Plano de opção de compra de ações

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

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

Em uma transação liquidada, para os títulos patrimoniais em que o plano é modificado, uma despesa mínima é reconhecida e corresponde às despesas como se os termos não tivessem sido alterados. Uma despesa adicional é reconhecida para qualquer modificação que aumenta o valor justo total das opções outorgadas, ou que de outra forma beneficia o funcionário, mensurada na data da modificação.

Em caso de cancelamento de um plano de opção de compra de ações, este é tratado como se tivesse sido outorgado na data do cancelamento, e qualquer despesa não reconhecida do plano, é reconhecida imediatamente. Porém, se um novo plano substitui o plano cancelado, e é designado um plano substituto na data de outorga, o plano cancelado e o novo plano são tratados como se fossem uma modificação ao plano original, conforme mencionado anteriormente.

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

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

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.18. Outros benefícios a empregados

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

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

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

2.2.19. Ajuste a valor presente - De ativos e passivos

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

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

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

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

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

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

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

2.2.21. Custos de empréstimos

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.21. Custos de empréstimos

Os encargos não apropriados ao resultado das controladas são apresentados, nas demonstrações financeiras da controladora, em conta de investimentos no ativo não circulante (Nota 9).

2.2.22. Provisões

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

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

2.2.23. Impostos sobre vendas

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

2.2.24. Ações em tesouraria

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

2.2.25. Juros sobre o capital próprio e dividendos

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

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

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.27. Ativo não circulante mantido para venda

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

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

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

2.2.28. Combinação de negócios

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

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

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia realizou duas operações de combinação de negócio, referentes à incorporação pela Gafisa da totalidade das ações de emissão da Upcon, que passou a ser uma subsidiária da Companhia e à aquisição da totalidade da participação em 04 empreendimentos imobiliários da Calçada S.A, no Rio de Janeiro (Nota 9.1.1).

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis—Continuação

2.2.29. Propriedade para investimento

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

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

3. Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e adotadas a partir de 2020, e ainda não adotadas

3.1 Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e adotadas a partir de 2020

A partir de 1º de janeiro de 2020, as seguintes normas estão vigentes. A adoção dessas normas e Interpretações não teve nenhum impacto relevante sobre as divulgações ou os valores divulgados nestas demonstrações financeiras.

- (i) Alterações no CPC 15 (R1): Definição de negócios - esclarecem que, para ser considerado um negócio, um conjunto integrado de atividades e ativos deve incluir, no mínimo, um *input* - entrada de recursos e um processo substantivo que, juntos, contribuam significativamente para a capacidade de gerar *output* - saída de recursos. Essas alterações não tiveram impacto sobre as demonstrações financeiras da Companhia.
- (ii) Alterações no CPC 38, CPC 40 (R1) e CPC 48: Reforma da Taxa de Juros de Referência, fornecem isenções que se aplicam a todas as relações de proteção diretamente afetadas pela reforma de referência da taxa de juros. Uma relação de proteção é diretamente afetada se a reforma suscitar incertezas sobre o período ou o valor dos fluxos de caixa baseados na taxa de juros de referência do item objeto de *hedge* ou do instrumento de *hedge*. Essas alterações não têm impacto nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que esta não possui relações de *hedge* de taxas de juros.
- (iii) Alterações no CPC 26 (R1) e CPC 23: Definição de material, fornecem uma nova definição de material que afirma, "a informação é material se sua omissão, distorção ou obscuridade pode influenciar, de modo razoável, decisões que os usuários primários das demonstrações contábeis de propósito geral tomam como base nessas demonstrações contábeis, que fornecem informações financeiras sobre relatório específico da entidade". As alterações esclarecem que a materialidade dependerá da natureza ou magnitude de informação, individualmente ou em combinação com outras informações, no contexto das demonstrações financeiras. Uma informação distorcida é material se poderia ser razoavelmente esperado que influencie as decisões tomadas pelos usuários primários. Essas alterações não tiveram impacto sobre as demonstrações financeiras, nem se espera que haja algum impacto futuro para a Companhia.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020

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

3. Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e adotadas a partir de 2020, e ainda não adotadas--Continuação

3.1 Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e adotadas a partir de 2020--Continuação

- (iv) Revisão no CPC 00 (R2): Estrutura Conceitual para Relatório Financeiro, fornece definições atualizadas e critérios de reconhecimento para ativos e passivos e esclarece alguns conceitos importantes. Estas alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras da Companhia.
- (v) Alterações no CPC 06 (R2): Benefícios Relacionados à Covid-19 Concedidos para Arrendatários Contratos de Arrendamento, preveem concessão aos arrendatários na aplicação das orientações do CPC 06 (R2) sobre a modificação do contrato de arrendamento, ao contabilizar os benefícios relacionados como consequência direta da pandemia Covid-19. Como um expediente prático, um arrendatário pode optar por não avaliar se um benefício relacionado à Covid-19 concedido pelo arrendador é uma modificação do contrato de arrendamento. Essa alteração não teve impacto nas demonstrações financeiras da Companhia.

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

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2021. A Companhia não adotou essas normas na preparação destas Demonstrações Financeiras. As seguintes normas alteradas e interpretações não deverão ter um impacto significativo nas Demonstrações Financeiras consolidadas da Companhia:

- (i) Contratos onerosos – custos para cumprir um contrato (alterações ao CPC 25/IAS 37)
- (ii) Reforma da taxa de juros de referência – Fase 2 (alterações ao CPC 48/IFRS 9, CPC 38/IAS39, CPC 40/IFRS 7, CPC 11/IFRS 4 e CPC 06/IFRS 16),
- (iii) Imobilizado: Receitas antes do uso pretendido (alterações ao CPC 27/IAS 16)
- (iv) Referência à Estrutura Conceitual (alterações ao CPC 15 / IFRS 3)
- (v) Classificação do Passivo em Circulante e Não Circulante (alterações ao CPC 26/IAS 1)
- (vi) IFRS 17 Contratos de Seguros.

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020

(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	
	2020	2019	2020	2019
Caixa e bancos (a)	469	810	29.038	12.435
Total caixa e equivalentes a caixa (Nota 20.i.d, 20.ii.a e 20.iii)	469	810	29.038	12.435

(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	
	2020	2019	2020	2019
Fundos de renda fixa (a)	136.058	125.961	144.437	125.962
Títulos do governo (LFT) (a)	3.078	231.725	3.078	231.725
Fundo de investimento imobiliário (a)	151.553	-	151.553	-
Operações compromissadas	-	125	-	125
Certificado de depósitos bancários (b)	99.489	10.460	118.466	10.523
Aplicações financeiras restritas (c)	23.260	32.972	175.548	33.560
Total títulos e valores mobiliários (Nota 20.i.d, 20.ii.a e 20.iii)	413.438	401.243	593.082	401.895

(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 e/ou fundos de investimento em cotas de fundos de investimento. A Companhia contratou operação de swap com o objetivo de mitigar o risco de sua exposição à volatilidade de índices e juros (Nota 20(i)(b)).

(b) Em 31 de dezembro de 2020 os Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) incluem juros auferidos variando de 93,5% a 103,5% (93,5% a 110% em 2019) do Certificado de Depósito Interbancário.

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

5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Clientes de incorporação e venda de imóveis	518.847	492.205	749.065	605.067
(-) Provisão para perdas esperadas e incorridas em créditos	(10.421)	(12.065)	(16.365)	(16.265)
(-) Provisão para distratos (a)	(44.947)	(27.481)	(80.727)	(37.485)
(-) Ajuste a valor presente	(329)	(7.133)	(7.038)	(8.518)
Clientes de serviços e construção e outros	59.063	14.491	59.317	14.639
Total contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 20.i.d e 20.ii.a)	522.213	460.017	704.252	557.438
Circulante	340.096	361.649	487.083	445.303
Não circulante	182.117	98.368	217.169	112.135

(a) O aumento da provisão para distratos deve-se principalmente à reavaliação dos contratos vigentes em relação à incerteza de entrada de fluxo de caixa em função do impacto da pandemia do Covid-19 na carteira de recebíveis da Companhia.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020

(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	
	2020	2019	2020	2019
Vencidas: (a)				
Até 90 dias	19.601	19.785	42.726	32.306
De 91 a 180 dias	37.096	8.294	38.081	11.424
Acima de 180 dias	116.290	90.216	157.484	115.619
	172.987	118.295	238.291	159.349
A vencer:				
2020	-	286.456	-	343.971
2021	221.301	83.082	350.078	97.213
2022	47.186	5.276	72.280	5.368
2023	36.049	3.180	46.790	3.247
2024	26.899	2.791	27.269	2.830
2025 em diante	73.488	7.616	73.674	7.728
	404.923	388.401	570.091	460.357
(-) Ajuste a valor presente	(329)	(7.133)	(7.038)	(8.518)
(-) Provisão para perdas esperadas e incorridas em créditos e distratos	(55.368)	(39.546)	(97.092)	(53.750)
	522.213	460.017	704.252	557.438

(a) O aumento no período deve-se à relevância da entrega de dez empreendimentos no exercício findo em 31 de dezembro de 2020. Como reflexo da pandemia do Covid-19, houve uma maior demanda de tempo no processamento de informações por bancos e cartórios para o fluxo de repasse das unidades entregues.

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

As parcelas recebidas de clientes, superiores ao montante de receita reconhecida totalizaram, em 31 de dezembro de 2020, R\$1.471 (R\$1.540 em 2019) na controladora e R\$151.172 (R\$14.197 em 2019) no consolidado e estão classificadas na rubrica "Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes" (Nota 17). A variação no exercício deve-se à aquisição da totalidade de ações da Upcon S.A. e de ativos da Calçada S.A. (Nota 9.2)

O saldo de contas a receber de unidades concluídas, financiado pela Companhia, é atualizado monetariamente pela variação do IGP-M, acrescido de juros de 12% ao ano, sendo essa receita apropriada ao resultado, na rubrica "Receita de incorporação e venda de imóveis, permuta e prestação de serviços de construção".

Os saldos das provisões para perdas esperadas em créditos são considerados suficientes pela Administração da Companhia para fazer face à estimativa com perdas futuras na realização do saldo de contas a receber.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a movimentação nas provisões para perdas esperadas em créditos e distratos está sumarizada a seguir:

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2020

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

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

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2018	(101.006)	(101.006)
Adições (Nota 22)	(10.630)	(26.150)
Baixas / Reversões (Nota 22)	72.090	73.406
Saldo em 31 de dezembro de 2019	(39.546)	(53.750)
Saldo adquirido Upcon/ ativos de Calçada	-	(3.568)
Adições (Nota 22)	(26.198)	(76.905)
Baixas / Reversões (Nota 22)	10.376	37.131
Saldo em 31 de dezembro de 2020	(55.368)	(97.092)

O valor total do ajuste a valor presente reconhecido nas receitas de incorporação imobiliária do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$6.804 (R\$10.764 em 2019), na controladora, e R\$1.479 (R\$10.873 em 2019) no consolidado.

As contas a receber de imóveis não concluídos foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto apurada segundo critérios descritos na Nota 2.2.2. A taxa de desconto praticada pela Companhia e suas controladas foi de 2,11% para o exercício de 2020 (6,64% em 2019), líquida do INCC.

A Companhia celebrou as seguintes operações de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), as quais têm por objeto a cessão, pelo cedente ao cessionário, de uma carteira pré-selecionada de créditos imobiliários residenciais e comerciais performados e a performar originários da Gafisa e suas controladas. As carteiras cedidas, descontadas ao seu valor presente, são classificadas na rubrica “Obrigações com cessão de direitos creditórios”.

	Data da operação	Carteira cedida	Carteira descontada ao valor presente	Saldo operação Controladora (Nota 14)		Saldo operação Consolidado (Nota 14)	
				2020	2019	2020	2019
(i)	27/jun/2011	203.915	171.694	23	322	23	412
(ii)	14/nov/2012	181.981	149.025	-	-	85	2.586
(iii)	27/dez/2012	72.021	61.647	972	1.683	972	1.683
(iv)	29/nov/2013	24.149	19.564	173	242	480	1.170
(v)	25/nov/2014	15.200	12.434	371	833	486	1.203
(vi)	03/dez/2015	32.192	24.469	1.232	2.342	3.148	5.300
(vii)	19/fev/2016	27.954	27.334	3.287	5.845	3.682	6.429
(viii)	09/mai/2016	17.827	17.504	2.250	3.385	3.062	4.625
(ix)	19/ago/2016 (a)	15.418	14.943	1.752	2.351	1.774	2.392
(x)	21/dez/2016	21.102	19.532	4.964	5.961	5.067	6.106
(xi)	29/mar/2017	23.748	22.993	5.236	8.254	5.413	8.455
				20.260	31.218	24.192	40.361

(a) Saldo consolidado da operação em 31 de dezembro de 2020 e 2019 (Nota 14) não inclui os empreendimentos controlados em conjunto, os quais são contabilizados com base no método de equivalência patrimonial, de acordo com os CPCs 18(R2) e 19(R2).

A operação (i) foi contratada com o Banco BTG Pactual S.A. (Nota 14).

As operações (ii), (iii), (iv) e (v) foram contratadas com a Polo Multisetorial Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados (Nota 14).

As operações (vi), (vii), (viii), (ix), (x) e (xi) foram contratadas com Polo Capital Securitizadora S.A. (Nota 14).

Nas operações acima, a Companhia e suas controladas são coobrigadas até o momento da transferência da alienação fiduciária a favor do agente securitizador.

Para os itens (i) a (iii) e (viii) a (xiii) acima, a Companhia foi contratada para exercer, dentre outras funções, a conciliação dos recebimentos dos créditos, lastro da cessão, a cobrança dos inadimplentes, dentre outros, segundo os critérios de cada investidor, sendo remunerada por estes serviços.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020

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

6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Terrenos	384.324	423.074	607.564	573.715
(-) Provisão para perda na realização de terrenos	(111.307)	(122.621)	(111.307)	(122.621)
(-) Ajuste a valor presente	(641)	(5.200)	(676)	(5.198)
Imóveis em construção (Nota 29)	148.865	190.383	880.471	355.980
Unidades concluídas	63.246	264.381	107.882	283.991
(-) Provisão para perda na realização de imóveis em construção e unidades concluídas	(8.726)	(65.627)	(9.131)	(67.099)
Provisão para distratos	38.729	36.078	74.498	47.099
Total imóveis a comercializar	514.490	720.468	1.549.301	1.065.867
Circulante	319.516	490.419	1.243.841	786.660
Não circulante	194.974	230.049	305.460	279.207

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a movimentação da provisão para perda na realização está sumarizada a seguir:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2018	(163.078)	(164.603)
Reclassificação de terrenos destinados à venda (Nota 8.1)	(52.196)	(52.196)
Baixa (a)	27.026	27.079
Saldo em 31 de dezembro de 2019	(188.248)	(189.720)
Adições	(3.025)	(3.482)
Baixas (a)	59.926	61.450
Reversão (b)	11.314	11.314
Saldo em 31 de dezembro de 2020	(120.033)	(120.438)

(a) O montante de baixas refere-se às respectivas unidades vendidas e revisão de projetos no exercício em 2020.

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

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

Conforme mencionado na Nota 12, o saldo de encargos financeiros capitalizados em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$146.582 (R\$193.798 em 2019) na controladora, e R\$173.228 (R\$206.935 em 2019) no consolidado.

7. Demais ativos

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Adiantamentos a fornecedores	11.091	20.142	15.217	20.702
Adiantamento transação Fasano (Nota 1.2 e 31(iii))	62.000	-	62.000	-
Impostos a recuperar (IRRF, PIS, COFINS, entre outros)	13.739	11.733	18.833	17.285
Depósitos judiciais (Nota 16.a)	110.314	122.238	120.407	129.933
Valor sentença arbitral (a)	5.777	5.777	66.391	66.391
Créditos ref. aquisição de terreno (b)	25.570	-	-	-
Outros	3.337	-	10.728	-
Total demais ativos	231.828	159.890	293.576	234.311
Circulante	125.498	52.455	180.837	67.395
Não circulante	106.330	107.435	112.739	166.916

(a) Valor referente resultado de sentença arbitral relacionado a 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.

(b) Valor referente a créditos para aquisição de terreno localizado no Rio de Janeiro, efetuada por controlada,

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020

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

8. Ativo não circulante destinado à venda

8.1 Terrenos destinados à venda

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

	Controladora			Consolidado		
	Custo	Provisão para "impairment"	Saldo líquido	Custo	Provisão para "impairment"	Saldo líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2018	146.182	(71.340)	74.842	149.488	(71.340)	78.148
Reclassificação de Imóveis a Comercializar (Nota 6)	-	-	-	-	-	-
Reclassificação para Imóveis a Comercializar (Nota 6)	(83.579)	52.196	(31.383)	(83.579)	52.196	(31.383)
Adições (Nota 23)	-	-	-	-	-	-
Reversão / baixas (a)	(50.117)	10.367	(39.750)	(50.117)	10.366	(39.751)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	12.486	(8.777)	3.709	15.792	(8.778)	7.014
Adições (Nota 23)	-	-	-	-	-	-
Reversão / baixas	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2020	12.486	(8.777)	3.709	15.792	(8.778)	7.014

(a) O montante de baixas do período refere-se principalmente a distrato de terreno em janeiro de 2019, localizado na cidade de Rio de Janeiro – RJ.

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020

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

9. Investimentos

9.1 Investimentos em participações societárias

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

										Controladora		Consolidado					
		Participação no capital social - %		Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do exercício		Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial		Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial	
Controladas:		2020	2019	2020	2020	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Gafisa Rio	-	100%	100%	228.826	140.758	88.068	-	50.288	-	88.068	-	50.288	-	-	-	-	-
Gafisa Propriedades S.A.	-	100%	100%	312.752	230.708	82.044	-	(6.021)	-	82.045	-	(6.022)	-	-	-	-	-
Novum Directiones SPE Ltda.	-	100%	100%	207.585	130.311	77.274	44.120	(3.089)	(6.078)	77.274	44.120	(3.089)	(6.078)	-	-	-	-
Gafisa SPE 80 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	82.479	6.062	76.417	-	315	-	76.417	-	315	-	-	-	-	-
Gafisa SPE-104 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	91.079	24.296	66.783	55.422	11.140	5.454	66.783	55.422	11.361	5.454	-	-	-	-
Upcon SPE 29 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	53.776	38	53.738	-	-	-	53.738	-	-	-	-	-	-	-
Gafisa SPE-89 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	51.991	979	51.012	51.015	(3)	(15)	51.012	51.015	(3)	(15)	-	-	-	-
Gafisa SPE-81 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	48.914	825	48.089	47.964	125	47.963	48.089	47.964	125	47.963	-	-	-	-
Upcon Spe 28 Emp. Imob. Ltda	-	100%	100%	44.047	26	44.021	-	-	-	44.021	-	-	-	-	-	-	-
GDU Loteamentos Ltda.	-	100%	100%	43.206	19	43.187	43.206	(19)	-	43.187	43.206	(19)	-	-	-	-	-
Nuove Direzioni SPE Ltda	-	100%	100%	54.793	17.509	37.283	30.887	6.396	-	37.283	30.887	6.396	-	-	-	-	-
Gafisa SPE- 132 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	39.199	9.006	30.193	30.193	-	(1)	30.193	30.193	-	(1)	-	-	-	-
Gafisa SPE-137 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	25.608	42	25.567	25.567	-	-	25.567	25.567	-	-	-	-	-	-
Edsp 88 Participações S.A.	-	100%	100%	29.332	12.682	16.650	16.724	(74)	212	16.650	16.724	(74)	212	-	-	-	-
Gafisa SPE-111 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	18.614	2.944	15.670	14.848	822	14.847	15.670	14.848	822	14.847	-	-	-	-
Gafisa SPE 33 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	196.861	182.424	14.437	13.227	1.209	(103)	14.437	13.227	1.209	(103)	-	-	-	-
Maraville Gafisa SPE Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	15.222	1.711	13.511	13.257	254	1.172	13.511	13.257	254	1.172	-	-	-	-
Gafisa SPE-134 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	13.748	2.232	11.516	11.630	(114)	(1.073)	11.516	11.630	(114)	(1.073)	-	-	-	-
Upcon SPE 7 Emp. Imob. Ltda	-	100%	100%	14.091	4.759	9.331	-	-	-	9.331	-	-	-	-	-	-	-
Gafisa SPE 78 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	9.123	2.717	6.406	6.479	(73)	1.415	6.406	6.479	(73)	1.415	-	-	-	-
Ajuste OCPC01 - juros capitalizados(d)	(a)	100%	100%	-	-	-	-	-	-	16.481	21.923	-	-	-	-	-	-
Outros	-	100%	100%	356.111	318.912	37.200	127.682	4.483	(10.676)	36.601	86.720	4.490	(11.027)	-	-	-	-
Subtotal Controladas				1.937.357	1.088.960	848.397	532.221	65.639	53.117	864.280	513.182	65.866	52.766	-	-	-	-
Controladas em conjunto:																	
Gafisa e Ivo Rizzo SPE-47 Emp. Imob. Ltda.	-	80%	80%	34.263	1.952	32.310	32.347	(36)	6	25.849	25.877	(28)	5	25.849	25.877	(28)	5
Sítio Jatiuca Emp. Imob. SPE Ltda	-	50%	50%	36.190	3.844	32.345	29.636	2.709	223	16.173	14.818	1.355	111	16.173	14.818	1.355	111
Varandas Grand Park Emp. Imob. Spe Ltda.	(b)	50%	50%	34.093	5.034	29.059	28.773	457	2.742	14.529	14.387	143	1.917	14.529	14.387	143	1.917
Parque Arvores Empr. Imob. Ltda.	(b)	50%	50%	29.533	3.622	25.911	24.616	1.716	3.116	12.956	12.308	648	1.407	12.956	12.308	648	1.407
Atins Emp. Imob.s Ltda.	-	50%	50%	19.952	659	19.293	20.813	4.859	3.084	9.646	10.406	2.430	1.542	9.646	10.406	2.430	1.542
Gafisa SPE-116 Emp. Imob. Ltda.	-	50%	50%	24.278	3.414	20.863	25.111	(909)	2.574	10.432	12.555	(454)	1.287	10.432	12.555	(454)	1.287
FIT 13 SPE Emp. Imob. Ltda	-	50%	50%	21.423	1.699	19.724	19.779	(55)	72	9.862	9.889	(27)	36	9.862	9.889	(27)	36
Performance Gafisa General Severiano Ltda	-	50%	50%	11.658	33	11.625	11.631	(6)	(69)	5.813	5.816	(3)	(35)	5.813	5.816	(3)	(35)
Outros (*)	-	-	-	69.334	27.769	41.567	38.751	(6.802)	(1.080)	21.532	19.850	(3.462)	(6.895)	32.711	29.122	(3.494)	(6.650)
Subtotal Controladas em Conjunto				280.724	48.026	232.697	231.457	1.933	10.668	126.792	125.906	602	(625)	137.971	135.178	570	(380)
Coligadas:																	
Alphaville Urbanismo S.A	-	0%	0%	-	-	-	(1.479.312)	-	(603.985)	-	-	-	-	-	-	-	-
Città Ville SPE Emp. Imob. Ltda.	-	50%	50%	4.912	534	4.378	4.272	107	1.571	2.189	2.136	53	785	2.189	2.136	53	785
Gafisa Tiner Campo Belo I Emp. Imob. Ltda.	-	45%	45%	1.153	25	1.128	1.189	(60)	55	508	535	(27)	25	508	535	(27)	25
Outros	-	-	-	-	-	-	(2)	(1)	-	-	-	-	4	716	953	-	5
Controladas em conjunto indiretas Gafisa				6.065	559	5.506	(1.473.853)	46	(602.359)	2.697	2.671	26	814	3.413	3.624	26	815
Ágio na aquisição de controladas (Nota 9.1.1)	(c)	-	-	-	-	-	-	-	-	166.028	-	-	-	166.028	-	-	-
Ágio fundamentado por mais valia de estoques	(d)	-	-	-	-	-	-	-	-	39.886	39.886	-	-	-	-	-	-
Total Investimentos										1.199.683	681.645	66.494	52.955	307.412	138.802	596	435

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2020

(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, controladas em conjunto e coligadas--Continuação

Provisão para passivo descoberto (e):	Participação no capital social - %		Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido e adto. p/ futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do exercício		Controladora		Consolidado					
	2020	2019	2020	2020	2020	2019	2020	2019	Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial		Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial	
									2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Gafisa SPE 45 Ltda	100%	100%	4.091	10.773	(6.682)	-	(6.986)	-	(6.682)	-	(6.986)	-	-	-	-	-
Manhattan Square Emp. Im. Resid. 01 SPE Ltda	50%	50%	2.499	15.431	(12.932)	(6.569)	(149)	(313)	(6.467)	(3.284)	(3.178)	(1.130)	(6.467)	(3.284)	(3.178)	(1.130)
Manhattan Square Emp. Im. Com. 01 SPE Ltda	50%	50%	3.342	9.888	(6.546)	(6.558)	(4)	(294)	(3.273)	(3.279)	4	(2.175)	(3.273)	(3.279)	4	(2.175)
Upcon SPE26 Emp. Imob. Ltda	100%	100%	103.644	106.780	(3.135)	-	-	-	(3.135)	-	-	-	-	-	-	-
Gafisa Spe- 130 Emp. Imobiliários Ltda.	100%	100%	8.594	10.072	(1.477)	(1.137)	(340)	(1.138)	(1.477)	(1.137)	(340)	(1.138)	-	-	-	-
Defim Moreira RJ	100%	100%	111.660	112.550	(890)	-	(890)	-	(890)	-	-	-	-	-	-	-
Gafisa SPE-133 Emp. Imob. Ltda.	100%	100%	394.838	395.080	(241)	-	(328)	-	(241)	-	(328)	-	-	-	-	-
Outros			232.687	235.722	(18.491)	(10.138)	(10.158)	(12.457)	632	(7.094)	(4.890)	(1.649)	3.010	(4.400)	239	(2.133)
Total provisão para passivo descoberto			861.355	896.296	(50.394)	(24.402)	-	(18.855)	(14.202)	(21.533)	(14.794)	(16.608)	(6.092)	(6.730)	(10.963)	(2.935)
Total equivalência patrimonial												49.886	46.863		(2.339)	(5.003)

(*) 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\$386 no resultado de equivalência patrimonial do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 referente ao reconhecimento, por entidades controladas em conjunto, de ajustes em exercício anterior, em conformidade com o ICPC09 (R2) - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial.
- (c) Constituição de ágio referente à aquisição da totalidade das ações da UPCON S.A. e de 4 empreendimentos da Calçada S.a. no montante de R\$130.643 e R\$35.385, respectivamente. A Companhia encomendou estudo de empresa especializada para obtenção do Purchase Price Allocation – (PPA) para alocação do ágio no período de até um ano, conforme CPC 15(R1) – Combinação de Negócios.
- (d) Valor referente ao 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.
- (e) A provisão para passivo a descoberto está registrada na rubrica "Outras obrigações" (Nota 15).

(ii) Informações de investidas significativas

	Demais investidas:		Controladas em conjunto		Coligadas	
	Controladas		Controladas em conjunto		Coligadas	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Caixas e Equivalente de Caixa	139.172	4.611	12.174	37.267	1.615	2.087
Ativo Circulante	1.432.951	636.457	239.756	265.219	5.883	6.702
Ativo Não Circulante	504.394	409.773	40.968	30.084	182	84
Passivo Circulante	936.767	550.908	28.661	42.975	486	1.159
Passivo Não Circulante	152.169	6.307	19.366	20.871	73	167
Receita líquida	354.506	57.038	40.601	63.551	30	264
Custos operacionais	(256.353)	(37.503)	(18.545)	(45.014)	-	-
Depreciação e Amortização	(885)	(1.294)	(5)	(21)	-	-
Resultado Financeiro	(10.544)	(657)	(273)	670	12	312
Resultado de Imposto de Renda e Contribuição Social	(2.338)	(1.603)	(1.182)	(1.883)	(14)	(94)
Resultado Operação Continuada	65.639	53.117	10.594	10.668	46	1.626

(iii) Movimentação dos investimentos

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2019	681.645	138.802
Equivalência patrimonial	66.494	596
Integralização (redução) capital	(1.111)	92
Dividendos a receber	(5.005)	(5.005)
Ágio na aquisição de controladas (Nota 9.1.1)	166.028	166.028
Aquisição controladas (Nota 9.1.1)	160.032	-
Aquisição controladas da Upcon (a)	76.074	-
Incorporação de controladas (b)	55.757	-
Outros investimentos	(231)	6.899
Saldo em 31 de dezembro de 2020	1.199.683	307.412

(a) Valor referente à aquisição de quotas de SPEs controladas na Upcon S.A., a qual é integralmente controlada, para a Gafisa S.A.

(b) Valor referente à cessão de quotas de SPEs controladas na Gafisa S.A., para a SPE 80 Emp. Imob. Ltda, a qual é integralmente controlada pela Companhia.

9. Investimentos--Continuação

9.1 Investimentos em participações societárias--Continuação

9.1.1 Combinação de negócios

(i) Aquisição Upcon S.A.

Em 23 de setembro de 2020, a Companhia divulgou a conclusão da operação da aquisição da totalidade das ações da Upcon S.A, liquidada através de ações da Companhia. A referida transação gerou um ágio no montante de R\$130.063, para o qual a Companhia encomendou estudo de empresa especializada para obtenção do Purchase Price Allocation – (PPA) para alocação do ágio no período de até um ano, conforme CPC 15(R1) – Combinação de Negócios

A tabela a seguir demonstra a apuração do custo de aquisição determinado conforme Deliberação CVM nº 665/11:

Custo de aquisição	252.895
Acervo líquido adquirido	122.252
Ágio não alocado	<hr/> 130.643

(ii) Aquisição empreendimentos da Calçada S.A.

Em 16 de novembro de 2020, a Companhia divulgou a conclusão da operação da aquisição da totalidade de quatro empreendimentos da Calçada S.A, liquidada através de ações da Companhia e desembolso financeiro. A referida transação gerou um ágio líquido total no montante de R\$35.385, para o qual a Companhia encomendou estudo de empresa especializada para obtenção do Purchase Price Allocation – (PPA) para alocação do ágio no período de até um ano, conforme CPC 15(R1) – Combinação de Negócios

A tabela a seguir demonstra a apuração do custo de aquisição determinado conforme Deliberação CVM nº 665/11:

Custo de aquisição	73.165
Acervo líquido adquirido	37.780
Ágio não alocado	<hr/> 35.385

9. Investimentos--Continuação

9.2 Propriedades para investimento

Conforme mencionado na Nota 1, no exercício de 2020, a Companhia constituiu uma nova unidade de negócios, a Gafisa Propriedades, voltada para a exploração de gestão de imóveis prontos e de terceiros. Neste contexto, em 31 de dezembro de 2020, as propriedades para investimento desta nova unidade de negócios consistem em unidades comerciais de empreendimentos localizadas nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro e adquiridas de Gafisa S.A. e controladas. Essas propriedades foram registradas inicialmente ao custo e serão mensuradas a valor justo nos exercícios subsequentes.

A Companhia não tem restrições sobre a capacidade de realização de suas propriedades para investimento ou para reparações, manutenções ou melhorias.

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2019	-
Adições de unidades comerciais:	
Rio de Janeiro	73.229
São Paulo	45.890
Saldo em 31 de dezembro de 2020	119.119

10. Imobilizado

Controladora											
Descrição	2019	Adições	Baixas	Itens 100% depreciados	2020	2019	Adições	Baixas	Adições Upcon	Itens 100% depreciados	2020
Custo											
Hardware	8.922	-	-	(4.918)	4.004	9.111	-	-	-	(4.946)	4.165
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	785	2.655	(1.389)	-	2.051	771	2.655	(1.389)	9	-	2.046
Móveis e utensílios	637	-	-	-	637	741	-	-	122	-	863
Máquinas e equipamentos	2.561	-	-	(2.528)	33	2.561	-	-	22	(2.528)	55
Direito de uso de ativo	3.235	1.039	617	-	4.891	3.235	1.039	617	726	-	5.617
Estande de vendas	5.794	779	(2.188)	-	4.385	11.638	8.666	(3.018)	7.904	-	25.190
	21.934	4.473	(2.960)	(7.446)	16.001	28.057	12.360	(3.790)	8.783	(7.474)	37.936
Depreciação acumulada											
Hardware	(3.826)	(2.333)	-	4.918	(1.241)	(3.905)	(2.372)	-	-	4.946	(1.331)
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	(782)	(399)	1.984	-	803	(737)	(406)	1.984	(7)	-	834
Móveis e utensílios	(511)	(64)	-	-	(575)	(604)	(66)	-	(78)	-	(748)
Máquinas e equipamentos	(2.315)	(240)	-	2.528	(27)	(2.315)	(240)	-	(8)	2.528	(35)
Direito de uso de ativo	(1.711)	(689)	-	-	(2.400)	(1.711)	(688)	-	(714)	-	(3.113)
Estande de vendas	(642)	-	-	-	(642)	(4.626)	(1.386)	826	(3.176)	-	(8.362)
	(9.787)	(3.725)	1.984	7.446	(4.082)	(13.898)	(5.158)	2.810	(3.983)	7.474	(12.755)
Total imobilizado	12.147	748	(976)	-	11.919	14.159	7.202	(980)	4.800	-	25.181

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

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

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

Os ativos imobilizados estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos ("impairment"). Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 não havia indicadores de impairment sobre o imobilizado.

11. Intangível

	Controladora					
	2019					2020
	Saldo	Adições	Baixas	Amortizações	Itens 100% amortizados	Saldo
Software – Custo	15.953	42	(2.162)	-	(3.514)	10.319
Software – Depreciação	(9.401)	-	1.405	(2.804)	3.514	(7.286)
Outros	-	1.505	-	(94)	-	1.411
Total intangível	6.552	1.547	(757)	(2.898)	-	4.444

	Consolidado					
	2019					2020
	Saldo	Adições	Baixas	Amortizações	Itens 100% amortizados	Saldo
Software – Custo	17.353	42	(3.190)	-	(3.514)	10.691
Software – Depreciação	(10.269)	-	2.209	(3.026)	3.514	(7.572)
Outros	-	1.505	-	(94)	-	1.411
Total intangível	7.084	1.547	(981)	(3.120)	-	4.530

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

Em 31 de dezembro de 2020, o teste de recuperação dos ativos intangíveis da Companhia resultou na necessidade de reconhecimento de provisão para perda na realização (“impairment”) no montante de R\$981 (R\$536 em 2019), referente aos softwares da Companhia.

12. Empréstimos e financiamentos

Tipo de operação	Vencimento	Taxa de juros ao ano	Controladora		Consolidado	
			2020	2019	2020	2019
Sistema Financeiro de Habitação - SFH /SFI (i)	Maio de 2019 a julho de 2025	7,00% a 14,20% + TR 13,66% e 143% do CDI	341.495	421.382	389.258	456.247
Cédula de Crédito Bancário - CCB (ii)	Março de 2021 a outubro de 2025	Pre 16,77% 3,5%/ 3,70%/ 4,25%/ 6%+CDI	48.954	55.022	257.123	55.022
Outras operações			10.344	14.272	24.093	21.884
Total de empréstimos e financiamentos (Nota 20.i.d, 20.ii.a e 20.iii)			400.793	490.676	670.474	533.153
Total circulante			291.270	383.647	332.447	426.124
Não circulante			109.523	107.029	338.027	107.029

(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 exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia efetuou pagamentos no montante total de R\$293.029, sendo R\$274.237 referente ao principal e R\$18.793 referente à remuneração devida. Adicionalmente, durante o exercício, a Companhia contratou operações de CCB no montante total de R\$195.000, com vencimento final entre outubro de 2023 e novembro de 2025.

Índices

- Certificado de Depósito Interbancário (CDI);
- TR - Taxa Referencial (TR).

12. Empréstimos e financiamentos--Continuação

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
2020	-	383.647	-	426.124
2021	291.270	103.269	332.447	103.269
2022	11.560	3.760	27.664	3.760
2023	7.800	-	73.106	-
2024	7.800	-	7.800	-
2025	82.363	-	229.457	-
	400.793	490.676	670.474	533.153

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:

	2020	2019
Empréstimos e financiamentos		
Total de contas a receber ⁽¹⁾ mais estoques deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida de projetos ⁽²⁾	7,35 vezes	4,52 vezes
Total de contas a receber ⁽¹⁾ mais estoques de unidades concluídas deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida menos dívida de projetos ⁽²⁾	(34,63) vezes	(9,04) vezes
Dívida total, menos dívida de projetos, menos disponibilidades ⁽³⁾ , não deve exceder 75% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores	-2,03%	-15,81%
Total de recebíveis ⁽¹⁾ 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	2,52 vezes	3,79 vezes

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

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

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

As despesas financeiras de empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 13) são capitalizadas ao custo de empreendimentos e terrenos, de acordo com a utilização dos recursos, e apropriadas ao resultado do exercício de acordo com o critério adotado para o reconhecimento de receitas. A taxa média de capitalização utilizada na determinação do montante dos custos de empréstimos elegíveis à capitalização foi de 8,93% em 31 de dezembro de 2020 (10,84% em 2019).

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

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Total dos encargos financeiros no exercício	80.081	88.230	95.116	89.737
Encargos financeiros capitalizados (Nota 30)	(18.819)	(21.179)	(35.516)	(30.358)
Subtotal (Nota 24)	61.262	67.051	59.600	59.379
Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar":				
Saldo inicial	193.798	211.465	206.935	223.807
Encargos financeiros capitalizados	18.819	21.179	35.516	30.358
Encargos financeiros referente terreno distratado	(3.840)	(8.955)	(3.840)	(8.955)
Encargos apropriados ao resultado (Nota 23)	(62.195)	(29.891)	(79.719)	(38.275)
Saldo adquirido de controladas	-	-	14.336	-
Saldo final (Nota 6)	146.582	193.798	173.228	206.935

O montante contábil de imóveis a comercializar dados como garantia a empréstimos, financiamentos e debêntures é de R\$307.233 (R\$421.120 em 2019).

13. Debêntures

Programa/emissões	Principal - R\$	Remuneração anual	Vencimento final	Controladora		Consolidado	
				2020	2019	2020	2019
Décima emissão (i)	22.453	IPCA + 7,8%	Dezembro de 2023	29.833	38.038	29.833	38.038
Décima primeira emissão – 1ª série A (ii)	-	-	-	-	52.008	-	52.008
Décima segunda emissão (iii)	39.843	CDI + 3,75 %	Dezembro de 2020	32.503	57.139	32.503	57.139
Décima terceira emissão (iv)	17.777	CDI + 3,00%	Junho de 2022	9.236	33.792	9.236	33.792
Décima quarta emissão (v)	22.835	CDI + 5,00%	Outubro de 2020	1.920	16.548	1.920	16.548
Décima quinta emissão (a)	33.750	IGPM - 0,50%	Julho de 2021	39.875	-	39.875	-
RB Capital (b)	90.083	CDI + 6,00%	Setembro de 2024	-	-	125.383	-
Décima sexta emissão (c)	25.570	100% CDI	Fevereiro de 2021	25.575	-	25.575	-
Total debêntures (Nota 20.i.d, 20.ii.a, 20.iii e 30.ii)				138.942	197.525	264.325	197.525
Parcela circulante				120.399	158.179	120.737	158.179
Parcela não circulante				18.543	39.346	143.588	39.346

- (a) No contexto da aquisição da totalidade de ações da UPCON, em 17 de julho de 2020, a Companhia firmou o instrumento da 15ª emissão de debêntures, conversíveis em ações, de espécie subordinada, em duas séries, no montante total de R\$33.750, com vencimento final em 15 de julho de 2021. Sobre o valor nominal da emissão incidirá juros remuneratórios correspondente a 0,50% ao ano e terá como indexador o IGPM. A liquidação do principal e da remuneração será somente na respectiva data de vencimento, podendo ser paga mediante entrega ações de emissão da Companhia.
- (b) Em 15 de setembro de 2020, a controlada Novum firmou o instrumento da 1ª emissão de debêntures, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real em série única, no montante total de R\$190.000, com vencimento final em setembro de 2024. Os recursos líquidos captados na emissão serão utilizados integral e exclusivamente para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários residenciais denominados "Scena Tatuapé", "Parque Ecoville", "Moov Belém", "Moov Estação Brás", "Moov Parque Maia", "Belvedere" e "Upside Paraíso". A liberação de recursos será conforme necessidade da obra e o pagamento de amortização e juros serão pagos no final da operação. Sobre o valor nominal da emissão incidirá juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada dos DIs (Depósitos Interfinanceiros) acrescida de uma sobretaxa equivalente a 6% a.a.
- (c) Em 21 de outubro de 2020, a Companhia firmou o instrumento da 16ª emissão de debêntures, conversíveis em ações, em duas séries, no montante total de R\$ 117.570, com valor unitário a R\$10. A 1ª série, no montante de R\$42.000, foi convertida no contexto da aquisição da participação em quatro projetos da Calçada S.A. (Nota 9.1). A 2ª série, no montante de R\$25.570, foi subscrita em 28 de dezembro de 2020 com vencimento final em 31 de março de 2021. Em 31 de dezembro de 2020, o montante da opção de converter o passivo em ações da Companhia é de R\$6.125 (Nota 20 (i)(d)). Sobre o valor nominal da emissão incidirá juros remuneratórios correspondente a 100% da variação acumulada da taxa DI.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia efetuou os seguintes pagamentos:

	Valor Nominal Emissão	Remuneração devida	Total da amortização
(i)	9.704	2.709	12.413
(ii)	52.026	2.928	54.954
(iii)	25.720	2.983	28.703
(iv)	25.181	1.486	26.667
(v)	36.730	1.401	38.131
(a)	-	1.578	1.578
	149.361	13.085	162.446

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos.

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
2020	-	158.179	-	158.179
2021	120.399	23.119	120.737	23.119
2022	11.428	11.243	11.428	11.243
2023	7.115	4.984	7.115	4.984
2024	-	-	125.045	-
	138.942	197.525	264.325	197.525

13. Debêntures--Continuação

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:

	2020	2019
Décima emissão		
Total de contas a receber ⁽¹⁾ mais estoques deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida menos dívida de projetos ⁽²⁾	(81,57) vezes	(14,62) vezes
Dívida total, menos dívida de projetos ⁽²⁾ , menos disponibilidades ⁽³⁾ , não deve exceder a 75% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores	-2,03-%	-15,81%
<p>⁽¹⁾ Total de recebíveis, sempre quando mencionado, refere-se ao montante refletido no Balanço Patrimonial acrescidos da parcela não demonstrada no Balanço Patrimonial.</p> <p>⁽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.</p> <p>⁽³⁾ Disponibilidades refere-se a caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários.</p>		

14. Obrigações com cessão de créditos

As operações de cessão de carteira de recebíveis estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Obrigação CCI Junho/2011 - Nota 5(i)	23	322	23	412
Obrigação CCI Novembro/2012 - Nota 5(ii)	-	-	85	2.586
Obrigação CCI Dezembro/2012 - Nota 5(iii)	972	1.683	972	1.683
Obrigação CCI Novembro/2013 - Nota 5(iv)	173	242	480	1.170
Obrigação CCI Novembro/2014 - Nota 5(v)	371	833	486	1.203
Obrigação CCI Dezembro/2015 - Nota 5(vi)	1.232	2.342	3.148	5.300
Obrigação CCI Fevereiro/2016 - Nota 5(vii)	3.287	5.845	3.682	6.429
Obrigação CCI Maio/2016 - Nota 5(viii)	2.250	3.385	3.062	4.625
Obrigação CCI Agosto/2016 - Nota 5(ix)	1.752	2.351	1.774	2.392
Obrigação CCI Dezembro/2016 - Nota 5(x)	4.964	5.961	5.067	6.106
Obrigação CCI Março/2017 - Nota 5(xi)	5.236	8.254	5.413	8.455
Total obrigações com cessão de direitos creditórios (Nota 20.i.d e 20.ii.a)	20.260	31.218	24.192	40.361
Circulante	10.829	14.755	13.296	20.526
Não circulante	9.431	16.463	10.896	19.835

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
Vencimento	2020	2019	2020	2019
2020	-	14.755	-	20.526
2021	10.829	5.193	13.296	7.020
2022	2.953	3.620	2.977	4.284
2023	2.127	1.895	2.493	2.221
2024 em diante	4.351	5.755	5.426	6.310
	20.260	31.218	24.192	40.361

Para as transações acima, a cedente tem como obrigação a completa formalização dos instrumentos de garantia dos recebíveis em favor do cessionário. Até o integral cumprimento desta, estes valores estarão classificados em conta específica do passivo circulante e não circulante.

A operação (i) foi contratada com o Banco BTG Pactual S.A. com taxas de 11,48% acrescido de INCC para recebíveis de unidades não entregues e IGP-M ou IPCA para o período posterior ao "habite-se".

As operações (ii), (iii), (iv) e (v) foram contratadas com a Polo Multisetorial Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados com taxas que variam entre 10,50% e 11,48%, acrescido de INCC para recebíveis de unidades não entregues e IGP-M ou IPCA para o período posterior ao "habite-se".

As operações (vi), (vii), (viii), (ix), (x) e (xi) foram contratadas com Polo Capital Securitizadora S.A. com taxas de 12,00% acrescido de INCC para recebíveis de unidades não entregues e IGP-M ou IPCA para o período posterior ao "habite-se".

15. Outras obrigações

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Provisão para multa por atraso de obra	2.866	3.659	7.420	5.283
Distratos a pagar e provisão de distratos	60.514	71.549	91.711	97.255
Provisão para garantia	23.627	14.419	23.628	14.419
PIS e COFINS de longo prazo (diferidos e a recolher)	17.130	5.780	18.166	8.372
Provisão para passivo a descoberto (Nota 9.i.e)	21.533	14.794	6.730	10.963
Fornecedores de longo prazo (Nota 20.i.d)	987	1.179	1.816	1.382
Remuneração com base em ações - Phantom Shares (Nota 18.4)	1.109	1.702	1.109	1.702
Outros passivos (a)	13.238	3.379	70.534	5.181
Total outras obrigações	141.004	116.461	221.114	144.557
Circulante	124.434	110.189	186.466	135.492
Não circulante	16.570	6.272	34.648	9.065

(a) Outros passivos referentes a diversos valores pulverizados.

16. Provisões para demandas judiciais e compromissos

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

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, as movimentações na provisão estão sumarizadas a seguir:

Controladora	Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2018	235.294	637	55.133	291.064
Complemento de provisão (Nota 23) (i)	5.744	1.313	2.933	9.990
Pagamentos e reversão de provisão não utilizada (i)	(14.087)	732	(24.218)	(37.573)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	226.951	2.682	33.848	263.481
Complemento de provisão (Nota 23) (i)	64.302	-	-	64.302
Pagamentos e reversão de provisão não utilizada (ii)	(62.765)	(1.607)	(14.772)	(79.144)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	228.488	1.075	19.076	248.639
Circulante	141.397	1.075	3.164	145.636
Não circulante	87.091	-	15.912	103.003

Consolidado	Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2018	235.482	637	57.690	293.809
Complemento de provisão (Nota 23)	5.456	1.369	1.475	8.300
Pagamentos e reversão de provisão não utilizada	(13.769)	696	(24.423)	(37.496)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	227.169	2.702	34.742	264.613
Complemento de provisão (Nota 23)	56.148	-	-	56.148
Pagamentos e reversão de provisão não utilizada	(62.665)	(971)	(15.666)	(79.302)
Saldo adquirido da Upcon	9.024	-	-	9.024
Saldo em 31 de dezembro de 2020	229.676	1.731	19.076	250.483
Circulante	142.171	1.731	3.164	147.066
Não circulante	87.505	-	15.912	103.417

16. Provisões para demandas judiciais e compromissos--Continuação

(a) Processos cíveis, tributários e trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia e suas controladas mantinham depositado em juízo o montante de R\$110.314 (R\$122.238 em 2019) na controladora, e R\$120.407 (R\$129.933 em 2019) no consolidado (Nota 7).

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Processos cíveis	58.416	50.308	65.401	54.706
Processos tributários	43.767	40.516	46.537	41.989
Processos trabalhistas	8.131	31.414	8.469	33.238
Total (Nota 7)	110.314	122.238	120.407	129.933

- (i) Em 31 de dezembro de 2020, não há provisões de processos cíveis (R\$5.397 em 2019) referentes a processos judiciais, nos quais a Companhia foi incluída no polo passivo para responder patrimonialmente por cobranças de dívidas judiciais e extrajudiciais em que a devedora original é uma antiga acionista da Companhia, a Cimob Companhia Imobiliária ("Cimob"), ou envolvem outras sociedades do mesmo grupo econômico da Cimob. Nestas ações, o demandante alega que a Companhia deveria responder por dívidas da Cimob, por entender que estariam presentes os requisitos para desconconsideração inversa da personalidade jurídica da Cimob para atingir a Companhia (sucessão empresarial, confusão patrimonial e/ou formação de um mesmo grupo econômico envolvendo a Companhia e o Grupo Cimob).

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

(ii) Risco ambiental

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

Adicionalmente, a legislação ambiental estabelece sanções criminais, cíveis e administrativas para indivíduos e entidades legais para atividades consideradas como infrações ou delitos ambientais. As penalidades incluem suspensão das atividades de desenvolvimento, perdas de benefícios fiscais, reclusão e multa. Os processos em discussão pela Companhia na esfera cível estão classificados pelos assessores jurídicos com probabilidade de perda possível no montante de R\$375 na controladora e no consolidado (R\$375 na controladora e no consolidado em 2019).

16. Provisões para demandas judiciais e compromissos--Continuação

(iii) A Companhia solicitou instauração de Procedimento Arbitral perante o Centro de Mediação e Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, em 31 de julho de 2018, em face de Yogo Participações e Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Yogo"); Polo Real Estate Fundo de Investimentos e Participações e a Polo Capital Real Estate Gestão de Recursos Ltda. como as acionistas da Yogo; e Comasa – Construtora Almeida de Martins Ltda., em face do inadimplemento de obrigações contratuais. Em 31 de dezembro de 2020, ainda não há sentença proferida.

(iv) Demandas judiciais com probabilidade de perda possível

A Companhia e suas controladas têm conhecimento, em 31 de dezembro de 2020 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\$421.242 (R\$563.239 em 2019) na controladora e R\$425.045 (R\$565.410 em 2019) no consolidado, baseado na média histórica de acompanhamento dos processos ajustada a estimativas atuais, para os quais a Administração da Companhia entende não ser necessária a constituição de provisão para eventuais perdas. A variação no período deve-se à variação no volume de processos com valores pulverizados e à revisão dos valores envolvidos.

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Processos cíveis	253.403	398.325	254.219	398.676
Processos tributários	117.647	97.871	117.987	98.186
Processos trabalhistas	50.192	66.243	52.839	68.548
	421.242	562.439	425.045	565.410

(b) Compromissos relacionados com a conclusão dos empreendimentos imobiliários

A Companhia assume o compromisso de concluir as unidades vendidas, assim como atender às leis que regem o setor da construção civil, incluindo a obtenção de licenças das autoridades competentes e prazos para início e entrega dos empreendimentos sujeita a penalidades legais e contratuais. Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia e suas controladas possuem aplicações financeiras caucionadas que serão liberadas à medida que atingir os índices de garantia descritos na Nota 4.2, que incluem ainda, terrenos e recebíveis dados em garantia para a formação dos 120% do saldo devedor da dívida.

(c) Outros compromissos

Além dos compromissos mencionados nas Notas 6, 12 e 13, a Companhia possui compromissos relacionados à locação de dois conjuntos comerciais onde se situam suas instalações, com o custo mensal de R\$171 (aluguel + condomínio + IPTU), reajustado pela variação de IGP-M/FGV e o término do contrato em agosto de 2024.

A estimativa para os pagamentos mínimos futuros do aluguel deste novo contrato para o conjunto comercial (arrendamentos mercantis canceláveis) totaliza R\$7.474, considerando o vencimento acima mencionado, conforme abaixo.

16. Provisões para demandas judiciais e compromissos--Continuação

	Consolidado
Estimativa de pagamento	2020
2021	2.153
2022	2.239
2023	2.329
2024 em diante	753
	7.474

17. Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes

	Vencimento	Controladora	2020	2019	Consolidado	2020	2019
	Janeiro de 2021 a						
Obrigações por compra de imóveis	Novembro de 2022	42.310	68.020	163.597	68.133		
Ajuste a valor presente		(783)	(5.295)	(819)	(5.298)		
Adiantamentos de clientes							
Incorporações e serviços (Nota 5)		1.471	1.540	151.172	14.197		
Permuta física – Terrenos (Nota 30 (i))		60.146	94.075	101.479	145.396		
Total obrigações com imóveis e adiantamento de clientes (Notas 20.i.d e 20.ii.a)		103.144	158.340	415.429	222.428		
Circulante		65.969	89.825	336.029	129.353		
Não circulante		37.175	68.515	79.400	93.075		

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

	Vencimento	Controladora	2020	2019	Consolidado	2020	2019
2020	-	89.825	-	129.353			
2021	65.969	28.352	336.029	40.219			
2022	27.594	29.208	32.177	33.396			
2023	9.424	10.599	38.086	10.597			
2024	157	356	586	8.863			
2025 em diante	-	-	8.551	-			
	103.144	158.340	415.429	222.428			

18. Patrimônio líquido

18.1. Capital social

Na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de abril de 2020, foi aprovada a absorção dos prejuízos acumulados da Companhia por seu capital social no montante de R\$2.585.032.

O Conselho de Administração da Companhia homologou os seguintes aumentos de capital no período findo em 30 de setembro de 2020:

- Em 7 de agosto de 2020: subscrição e integralização de 75.610.000 novas ações ordinárias ao preço de R\$4,10, totalizando R\$310.001.
- Em 25 de setembro de 2020: subscrição e integralização de 95.121.951 novas ações ordinárias, ao preço de R\$4,10, totalizando R\$390.000.
- Em 16 de novembro de 2020: subscrição e integralização de 9.944.150 novas ações ordinárias ao preço de R\$4,22, totalizando R\$42.000.

Deste modo, em 31 de dezembro de 2020, o capital social autorizado e integralizado da Companhia era de R\$1.083.248 (R\$2.926.280 em 2019), representado por 300.676.101 (120.000.000 em 2019) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, das quais 341.570 (2.981.052 em 2019) eram mantidas em tesouraria.

18. Patrimônio líquido--Continuação

18.1. Capital social--Continuação

De acordo com o Estatuto Social, o capital social da Companhia poderá ser aumentado independentemente de reforma estatutária, por deliberação do Conselho de Administração, que fixará as condições de emissão, até o limite de 600.000.000 (seiscentos milhões) de ações ordinárias.

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	2020	2019	2020	2019	
2001	20/11/2001	44.462	38,9319	0,11%	193	385	1.731	1.731
2013	Aquisições	1.372.096	51,9927	3,46%	5.969	11.896	71.339	71.339
2014	Aquisições	3.243.947	35,5323	8,19%	14.111	28.125	115.265	115.265
2014	Transferências	(405.205)	43,3928	-1,02%	(1.763)	(3.513)	(17.583)	(17.583)
2014	Cancelamentos	(2.039.086)	44,9677	-5,15%	(8.870)	(17.679)	(91.693)	(91.693)
2015	Aquisições	884.470	27,3124	2,23%	3.847	7.668	24.157	24.157
2015	Transferências	(90.622)	33,3473	-0,23%	(394)	(786)	(3.022)	(3.022)
2015	Cancelamentos	(2.225.020)	33,3543	-5,61%	(9.679)	(19.291)	(74.214)	(74.214)
2016	Aquisições	334.020	26,0254	0,84%	1.453	2.896	8.693	8.693
2016	Transferências	(68.814)	31,2290	-0,17%	(299)	(597)	(2.149)	(2.149)
2017	Transferências	(112.203)	30,6320	-0,28%	(488)	(973)	(3.435)	(3.435)
2018	Aquisições	13.221.300	13,4953	33,36%	57.513	114.629	178.425	178.425
2018	Transferências	(17.319)	30,6022	-0,04%	(75)	(150)	(530)	(530)
2018	Cancelamento	(1.030.326)	-	-2,60%	(4.482)	(8.933)	-	-
2018	Alienação	(9.168.280)	16,1463	-23,14%	(39.882)	(79.489)	(148.034)	(148.034)
2019	Aquisições	6.794.011	14,7355	10,01%	29.554	58.904	100.113	100.113
2019	Transferências	(9.174)	15,3695	-0,01%	(40)	(80)	(141)	(141)
2019	Cancelamento	(370.000)	15,5324	-0,54%	(1.610)	(3.208)	(5.747)	(5.747)
2019	Alienação	(7.377.205)	14,5999	-10,84%	(32.091)	(63.960)	(109.658)	(109.658)
2020	Alienação	(2.639.482)	14,5979	-0,91%	(11.481)	-	(40.885)	-
		341.570	9,0131	1,64%	1.486	25.844	2.632	43.517

(*) Valor de mercado calculado com base no preço de fechamento da ação em 31 de dezembro de 2020 de R\$4,35 (R\$8,67 em 2019) 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 16(a)(i)).

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

Ações em circulação em 31 de dezembro de 2018		Ações ordinárias - Em milhares	
Subscrição de ações		38.599	
Recompra de ações		76.642	
Alienação de ações		(7.164)	
Cancelamento de ações em tesouraria		7.386	
Movimentação de ações detidas pelos Administradores da Companhia		370	
		1.172	
Ações em circulação em 31 de dezembro de 2019		117.005	
Subscrição de ações		180.677	
Alienação de ações		2.640	
Movimentação de ações detidas pelos Administradores da Companhia		(9.809)	
Ações em circulação em 31 de dezembro de 2020		290.513	
Média ponderada das ações em circulação (Nota 27)		179.882	

18.2. Destinações do resultado do exercício

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, o lucro do exercício tem a seguinte destinação, após dedução de eventuais prejuízos acumulados e provisão para imposto de renda: (i) 5% para a reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado ou quando o saldo da reserva legal acrescido das reservas de capital exceder 30% do capital social; (ii) 25% do saldo remanescente para pagamento de dividendos obrigatórios; e (iii) importância não superior a 71,25% para constituição de Reserva de Investimentos, com a finalidade de financiar a expansão das atividades da Companhia e suas controladas.

18. Patrimônio líquido--Continuação

18.2. Destinações do resultado do exercício--Continuação

O Conselho de Administração, *ad referendum* da Assembleia Geral Ordinária apreciará as contas e as demonstrações financeiras relativas ao exercício social de 2020.

Em função do saldo de prejuízos acumulados em 31 de dezembro de 2020, a destinação do resultado do exercício não é aplicável.

Saldo de prejuízos acumulados de 2018	(2.308.403)
Resultado líquido do exercício em 2019	(13.742)
Resultado alienação de ações em tesouraria	(4.521)
Saldo de prejuízos acumulados de 2019	(2.326.666)
Absorção de prejuízos acumulados	2.585.032
Resultado líquido do exercício em 2020	(76.521)
Resultado alienação de ações em tesouraria	(19.654)
Retenção de lucros	(162.191)
Saldo de prejuízos acumulados de 2020	-

18.3. Programa de opção de compra de ações

As despesas com outorga de ações são registradas na rubrica “Despesas gerais e administrativas” (Nota 23) e apresentaram os seguintes efeitos no resultado nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019:

	2020	2019
Programas de opção de compra de ações com liquidação em instrumentos patrimoniais	246	534
Phantom Shares (Nota 18.4)	(593)	(2.900)
Total despesas com outorga de ações (Nota 23)	(347)	(2.366)

(i) Gafisa

A Companhia possui, no total, seis programas de opção de compra de ações ordinárias, lançados em 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 e 2018 que seguem as regras estabelecidas no Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia.

As opções outorgadas conferem aos seus titulares (beneficiários) o direito de subscrever ações ordinárias no capital social da Companhia, após períodos que variam entre um e quatro anos de permanência no quadro de empregados (condição essencial para o exercício da opção), e expiram após o período de seis a dez anos da data da outorga.

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

As movimentações das opções em circulação nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, as quais incluem seus respectivos preços médios ponderados de exercício, estão apresentados a seguir:

18. Patrimônio líquido--Continuação

18.3. Programa de opção de compra de ações--Continuação

	2020		2019	
	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	1.230.383	16,64	1.239.557	15,58
Opções outorgadas	-	-	-	-
Opções exercidas (i)	-	-	(9.174)	(16,16)
Opções expiradas	(244.944)	(16,98)	-	-
Opções em circulação no final do exercício	985.439	16,56	1.230.383	16,64

(i) No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o montante recebido pelas opções exercidas foi de R\$148.

As opções em circulação e as opções exercíveis em 31 de dezembro de 2020 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\$)
985.439	5,50	16,98	552.041	17,78

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, 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*.

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

A Companhia possui, no total, dois programas de remuneração baseado em ações com liquidação em dinheiro, com prazos e condições preestabelecidos, de acordo com os programas aprovados pela Companhia, lançados em 2015 e 2016.

Em 31 de dezembro de 2020, o valor de R\$1.109 (R\$1.702 em 2019), referente ao valor justo das *phantom shares* outorgadas, está reconhecido na rubrica “Outras obrigações” (Nota 15).

19. Imposto de renda e contribuição social

A reconciliação ao resultado efetivo da alíquota nominal para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 é conforme segue:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social e das participações estatutárias	(76.354)	(51.001)	(69.632)	(49.378)
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	25.960	17.340	23.593	16.789
Efeito líquido das controladas e empreendimentos tributados pelo lucro presumido e RET	-	-	18.559	17.951
Equivalência patrimonial	21.248	15.933	21.248	(1.701)
Plano de opções de ações	(84)	(142)	(84)	(142)
Efeito líquido sobre desinvestimento em coligada	-	22.610	-	22.610
Outras diferenças permanentes	33.036	22.555	10.913	19.102
Encargos sobre obrigações com investidores	-	-	-	18
Direitos fiscais reconhecidos e (não reconhecidos)	(80.327)	(41.037)	(81.837)	(39.352)
	(167)	37.259	(7.608)	35.275
Despesas de imposto corrente	(167)	-	(7.608)	(1.984)
(Despesas) Receitas de imposto diferido	-	37.259	-	37.259

(ii) Imposto de renda e contribuição social diferido

A Companhia reconheceu créditos tributários sobre prejuízos fiscais e bases negativas da contribuição social de exercícios anteriores, que não possuem prazo prescricional e cuja compensação está limitada a 30% dos lucros anuais tributáveis, na extensão que é provável que o lucro tributável seja disponível para uso na compensação das diferenças temporárias, com base nas premissas e condições estabelecidas no modelo de negócios da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, o imposto de renda e a contribuição social diferidos têm a seguinte origem:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Ativo				
Provisões para demandas judiciais	84.538	89.584	85.164	89.968
Diferenças temporárias - PIS e COFINS diferido	15.708	14.997	15.708	14.997
Provisão sobre realização de ativos não financeiros	258.904	261.816	256.227	261.816
Diferenças temporárias - Ajuste CPC	8.363	12.114	8.363	12.114
Demais provisões	18.204	6.489	18.204	6.479
Prejuízos fiscais e bases negativas de imposto de renda e contribuição social	494.113	411.064	516.369	431.311
	879.829	796.064	900.035	816.685
Direitos fiscais não reconhecidos de operação continuada	(804.313)	(725.475)	(827.055)	(746.707)
	(804.313)	(725.475)	(827.055)	(746.707)
Passivo				
Deságios	(2.069)	(2.069)	(2.069)	(2.069)
Diferenças temporárias - Ajuste CPC	(6.212)	(42.273)	(6.211)	(41.671)
Tributação de receita entre regimes de caixa e competência	(79.349)	(38.361)	(79.349)	(38.352)
	(87.630)	(82.703)	(87.629)	(82.092)
Total líquido	(12.114)	(12.114)	(14.649)	(12.114)

19. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

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

	Controladora			2019		
	2020			2019		
	Imposto de renda	Contribuição social	Total	Imposto de renda	Contribuição social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	(1.453.272)	(1.453.272)	-	1.209.011	1.209.011	-
Crédito fiscal (25%/9%)	(363.318)	(130.794)	(494.113)	302.253	108.811	411.064
Crédito fiscal reconhecido	1.826	658	2.484	9.781	3.521	13.302
Crédito fiscal não reconhecido	(365.144)	(131.452)	(496.597)	292.472	105.290	397.762

	Consolidado			2019		
	2020			2019		
	Imposto de renda	Contribuição social	Total	Imposto de renda	Contribuição social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	(1.518.733)	(1.518.733)	-	1.268.563	1.268.563	-
Crédito fiscal (25%/9%)	(379.683)	(136.686)	(516.369)	317.141	114.170	431.311
Crédito fiscal reconhecido	1.826	658	2.484	9.781	3.521	13.302
Crédito fiscal não reconhecido	(381.509)	(137.344)	(518.853)	307.360	110.649	418.009

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o efeito credor de imposto de renda e contribuição social na demonstração de resultado da Companhia, deve-se principalmente à baixa e à perda (*impairment*) registrada sobre o valor inicial da parcela de remensuração de investimento avaliado a valor justo, respectivamente.

20. 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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

(i) Considerações sobre riscos--Continuação

seus produtos nos casos de inadimplência durante o período de construção. Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

b) Instrumentos financeiros derivativos

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos com o objetivo de mitigar o risco de sua exposição à volatilidade de índices e juros, reconhecidos por seu valor justo diretamente no resultado do exercício.

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia possuía contratos de derivativos para proteção na oscilação de taxa de juros, com vencimento final em fevereiro de 2021. Os contratos de derivativos são conforme segue:

Contratos de troca de taxas - "Swap"	Reais	Percentual	Validade		Ganhos/(perdas) não realizados com instrumentos derivativos líquidos	
	Valor nominal	"Swap" – Ponta passiva	Início	Fim	2020	2019
Swap 1	79.003	120% CDI	05/08/2020	04/02/2021	236	-
Swap 2	100.000	Pré 7%	10/09/2020	16/02/2021	141	-
Total instrumentos financeiros derivativos					617	-

c) Risco de taxa de juros

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

d) Risco de liquidez

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

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

(i) Considerações sobre riscos--Continuação

d) Risco de liquidez--Continuação

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020			Controladora		
Passivos	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	291.270	109.523	-	-	400.793
Debêntures (Nota 13)	120.399	18.543	-	-	138.942
Instrumento financeiro – prêmio opção de debênture (Nota 13)	6.125	-	-	-	6.125
Obrigações com cessões de créditos (Nota 14)	10.829	6.189	2.408	834	20.260
Fornecedores (Nota 15 e Nota 20.ii.a)	93.392	987	-	-	94.379
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 17)	65.969	37.018	157	-	103.144
	587.984	172.260	2.565	834	763.643
Ativos					
Caixa e equivalente de caixa e Títulos e valores mobiliários (Notas 4.1 e 4.2)	413.907	-	-	-	413.907
Contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 5)	340.096	82.899	99.218	-	522.213
	754.003	82.899	99.218	-	936.120
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020			Consolidado		
Passivos	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	332.447	338.027	-	-	670.474
Debêntures (Nota 13)	120.737	143.588	-	-	264.325
Instrumento financeiro – prêmio de opção de debênture (Nota 13)	6.125	-	-	-	6.125
Obrigações com cessões de créditos (Nota 14)	13.296	7.229	2.471	1.196	24.192
Fornecedores (Nota 15 e Nota 20.ii.a)	122.576	1.816	-	-	124.392
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 17)	336.029	70.264	9.136	-	415.429
	931.210	560.924	11.607	1.196	1.504.937
Ativos					
Caixa e equivalente de caixa e Títulos e valores mobiliários (Notas 4.1 e 4.2)	622.120	-	-	-	622.120
Contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 5)	487.083	117.461	99.708	-	704.252
	1.109.203	117.761	99.708	-	1.326.372

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); e

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

Segue o nível de hierarquia do valor justo para os instrumentos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado da Companhia apresentados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019:

20. Instrumentos financeiros--Continuação

(i) Considerações sobre riscos--Continuação

d) *Risco de liquidez--Continuação*

Hierarquia de valor justo--Continuação

Em 31 de dezembro de 2020	Controladora			Consolidado		
	Hierarquia de valor justo					
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros						
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	-	413.348	-	-	593.082	-
Passivos financeiros						
Prêmio de opção de debenture conversível (Nota 13)	-	6.125	-	-	6.125	-
Em 31 de dezembro de 2019	Controladora			Consolidado		
	Hierarquia de valor justo					
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros						
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	-	401.243	-	-	401.895	-

No decorrer dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, 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.

(ii) Valor justo dos instrumentos financeiros

a) *Cálculo do valor justo*

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

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

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

20. Instrumentos financeiros—Continuação

(ii) Valor justo dos instrumentos financeiros--Continuação

a) Cálculo do valor justo--Continuação

Os principais valores contábeis e justos dos ativos e passivos e financeiros em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 estão demonstrados a seguir:

	Controladora				Classificação
	2020		2019		
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	
Ativos financeiros					
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)	469	469	810	810	(*)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	413.438	413.438	401.243	401.243	(*)
Receíveis de clientes (Nota 5)	522.213	522.213	460.017	460.017	(**)
Mútuo a receber (Nota 21.1)	169.321	169.321	33.416	33.416	(**)
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	400.793	429.373	490.676	502.909	(**)
Debêntures (Nota 13)	138.942	169.104	197.525	278.727	(**)
Instrumento financeiro – prêmio de opção de debênture (Nota 20(i)(d))	6.125	6.125	-	-	(**)
Fornecedores	94.379	94.379	80.285	80.285	(**)
Obrigações com cessão de crédito (Nota 14)	20.260	20.260	31.218	31.218	(**)
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 17)	103.144	103.144	158.340	158.340	(**)
Mútuo a pagar (Nota 21.1)	19.633	19.633	9.280	9.280	(**)
	Consolidado				
	2020		2019		
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	Classificação
Ativos financeiros					
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)	29.038	29.038	12.435	12.435	(*)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	593.082	593.082	401.895	401.895	(*)
Receíveis de clientes (Nota 5)	704.252	704.252	557.438	557.438	(**)
Mútuo a receber (Nota 21.1)	44.972	44.972	33.416	33.416	(**)
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	670.474	436.294	533.153	542.909	(**)
Debêntures (Nota 13)	264.325	294.487	197.525	278.727	(**)
Instrumento financeiro – prêmio de opção de debênture (Nota 20(i)(d))	6.125	6.125	-	-	(**)
Fornecedores	124.392	124.392	96.832	96.832	(**)
Obrigações com cessão de crédito (Nota 14)	24.192	24.192	40.361	40.361	(**)
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 17)	415.429	415.429	222.428	222.428	(**)
Mútuo a pagar (Nota 21.1)	8.232	8.232	9.280	9.280	(**)

(*) Valor justo por meio do resultado

(**) Custo amortizado

a) Risco de aceleração de dívida

Em 31 de dezembro de 2020, 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.

20. Instrumentos financeiros--Continuação

(iii) Gestão do capital social

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

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

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

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	
	2020	2019	2020	2019
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	400.793	490.676	670.474	533.153
Debêntures (Nota 13)	138.942	197.525	264.325	197.525
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários (Nota 4.1 e 4.2)	(413.907)	(402.053)	(622.120)	(414.330)
Dívida líquida	125.828	286.148	312.679	316.348
Patrimônio líquido	1.562.377	893.708	1.558.388	895.143

(iv) Análise de sensibilidade

A análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 descreve os riscos que podem gerar variações materiais no resultado da Companhia, nos termos determinados pela CVM por meio da Instrução 475/08, a fim de apresentar 10%, 25% e 50% de apreciação/ depreciação na variável de risco considerada.

Em 31 de dezembro de 2020, 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).

Para a análise de sensibilidade do exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 2,75%, TR a 0%, INCC a 8,81%, IPCA a 4,52% e IGP-M a 23,14%. Os cenários considerados foram:

20. Instrumentos financeiros—Continuação

(iv) Análise de sensibilidade--Continuação

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

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

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

A Companhia apresenta a seguir o quadro de sensibilidade para os riscos que a Companhia está exposta, considerando que os eventuais efeitos impactariam os resultados futuros tomando como base as exposições apresentadas em 31 de dezembro de 2020. Os efeitos no patrimônio líquido são basicamente os mesmos do resultado.

Operação	Risco	Cenário					
		I	II	III	III	II	I
		Alta 10%	Alta 25%	Alta 50%	Queda 50%	Queda 25%	Queda 10%
Aplicações financeiras	Alta/queda do CDI	1.088	2.720	5.439	(5.439)	(2.720)	(1.088)
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do CDI	(861)	(2.151)	(4.303)	4.303	2.151	861
Debêntures	Alta/queda do CDI	(112)	(280)	(560)	560	280	112
Efeito líquido da variação do CDI		115	289	576	(576)	(289)	(115)
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do TR	-	-	-	-	-	-
Efeito líquido da variação do TR		-	-	-	-	-	-
Debêntures	Alta/queda do IPCA	(129)	(322)	(645)	645	322	129
Efeito líquido da variação do IPCA		(129)	(322)	(645)	645	322	129
Contas a Receber	Alta/queda do INCC	3.759	9.397	18.794	(18.794)	(9.397)	(3.759)
Obrigação por compra de imóveis	Alta/queda do INCC	(3.364)	(8.409)	(16.818)	16.818	8.409	3.364
Efeito líquido da variação do INCC		395	988	1.976	(1.976)	(988)	(395)
Contas a Receber	Alta/queda do IGP-M	4.510	11.275	22.550	(22.550)	(11.275)	(4.510)
Efeito líquido da variação do IGP-M		4.510	11.275	22.550	(22.550)	(11.275)	(4.510)

21. Partes relacionadas

21.1. Saldos com partes relacionadas

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

Conta correntes	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Ativo				
Conta corrente (a):				
Total SPEs	354	354	56.964	64.441
Controladas	-	-	51.421	57.027
Controladas em conjunto	321	321	5.510	7.381
Coligadas	33	33	33	33
Condomínios, consórcios (b) e obras de terceiros (c)	14.668	13.162	14.668	13.165
Mútuo a receber (d) (Nota 20.ii.a)	169.321	33.416	44.972	33.416
Dividendos a receber	7.998	9.872	-	-
	192.341	56.804	116.604	111.022
Circulante	147.369	23.388	1.102	77.606
Não circulante	44.972	33.416	115.502	33.416
Passivo				
Conta corrente (a):				
Total SPEs	(275.628)	(182.084)	(90.198)	(55.104)
Controladas	(223.995)	(156.192)	(38.565)	(29.211)
Controladas em conjunto	(48.749)	(23.228)	(48.749)	(23.229)
Coligadas	(2.884)	(2.664)	(2.884)	(2.664)
Mútuo a pagar (d) (Nota 20.ii.a)	(19.633)	(9.280)	(8.232)	(9.280)
	(295.261)	(191.364)	(98.430)	(64.384)
Circulante	(295.261)	(191.364)	(98.430)	(64.384)
Não circulante	-	-	-	-

- (a) A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, baseados na formação de condomínios e/ou consórcios. A estrutura de administração desses empreendimentos e a gestão 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.
- (d) 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.

A composição, a natureza e as condições dos saldos de mútuos a receber e a pagar da Companhia são demonstrados a seguir. Os mútuos possuem vencimentos a partir de janeiro de 2021 e vinculados ao fluxo de caixa dos empreendimentos relacionados.

	Controladora		Consolidado		Natureza	Taxa de juros
	2020	2019	2020	2019		
Gafisa Propriedades S.A. e controladas	124.349	-	-	-	Capital de giro	n/a
Lagunas - Tembok Planej. e Desenv. Imob. Ltda.	6.624	6.272	6.624	6.272	Construção	12% a.a. + IGPM
Manhattan Residencial I - OAS Empreendimentos	407	392	407	392	Construção	10% a.a. + TR
Target Offices & Mall- SPE Yogo Part. Emp. Im. e Comasa Const.	37.941	26.752	37.941	26.752	Construção	12% a.a. + IGPM
Total a receber	169.321	33.416	44.972	33.416		
Gafisa Propriedades S.A. e controladas	11.401	-	-	-	Capital de giro	n/a
Dubai Residencial - Franere, Com. Const. e Imob. Ltda.	1.273	1.025	1.273	1.025	Construção	6% a.a.
Parque Árvore - Franere, Com. Const. e Imob. Ltda.	3.724	5.372	3.724	5.372	Construção	6% a.a.
Parque Águas - Franere, Com. Const. e Imob. Ltda.	3.235	2.883	3.235	2.883	Construção	6% a.a.
Total a pagar	19.633	9.280	8.232	9.280		

21. Partes relacionadas--Continuação

21.1. Saldos com partes relacionadas--Continuação

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram registradas receitas financeiras referentes aos juros sobre mútuos no montante de R\$12.160 (R\$4.195 em 2019) na controladora e no consolidado (Nota 24).

As informações referentes a transações e remuneração com a Administração estão descritas na Nota 25.

21.2. 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\$323.125 em 31 de dezembro de 2020 (R\$132.336 em 2019).

22. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Receita operacional bruta				
Incorporação e venda de imóveis, permuta e prestação de serviços de construção	467.528	332.792	974.787	390.032
(Constituição) reversão de provisão para perdas esperadas e distratos (Nota 5)	(15.822)	61.460	(39.774)	47.257
Impostos sobre vendas de imóveis e serviços	(39.043)	(33.663)	(50.968)	(36.824)
Receita operacional líquida	412.663	360.589	884.045	400.465

23. Custos e despesas por natureza

Estão representadas por:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Custo de incorporação e venda de imóveis:				
Custo de construção	(277.555)	(169.355)	(619.791)	(199.538)
Custo de terrenos	(10.255)	(62.328)	(28.798)	(67.082)
Custo de incorporação	(14.175)	(5.526)	(18.038)	(6.227)
Provisão para perda na realização de imóveis a comercializar (Nota 6 e 8)	68.215	27.026	69.282	27.079
Encargos financeiros capitalizados (Nota 12)	(62.195)	(29.891)	(79.719)	(38.275)
Manutenção/garantia	(25.768)	1.360	(25.760)	1.359
Total custo de incorporação e venda de imóveis	(321.733)	(238.714)	(702.824)	(282.684)
Despesas comerciais:				
Despesas com marketing de produto	(4.431)	(3.223)	(11.222)	(3.950)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	(4.785)	(2.893)	(8.356)	(4.331)
Despesas com marketing institucional e Customer Relationship Management (CRM)	(2.168)	(5.790)	(8.337)	(6.473)
Outras	(77)	(114)	(1.077)	(135)
Total despesas comerciais	(11.461)	(12.020)	(28.992)	(14.889)
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(23.507)	(18.143)	(23.507)	(20.650)
Despesas com benefícios a empregados	(3.784)	(1.677)	(3.784)	(1.982)
Despesas com viagens e utilidades	(643)	(185)	(643)	(218)
Despesas com serviços prestados	(29.077)	(13.564)	(29.077)	(16.035)
Despesas com aluguéis e condomínios	(3.558)	(3.217)	(3.558)	(3.803)
Despesas com informática	(4.123)	(6.556)	(4.123)	(7.751)
Despesas com plano de opções de ações (Nota 18.3)	347	2.366	347	2.366
Reversão (Despesas) com provisão de participação no lucro (Nota 25.iii)	(16.194)	(5.000)	(16.194)	(5.000)
Outras	1.767	(978)	(1.014)	(1.060)
Total despesas gerais e administrativas	(78.772)	(46.954)	(81.553)	(54.133)
Outras receitas/(despesas), líquidas:				
Despesas com demandas judiciais (Nota 16)	(64.302)	(9.990)	(56.148)	(8.300)
Resultado operação aquisição GDU Loteamentos	-	66.500	-	66.500
Ganho por compra vantajosa	-	16.592	-	16.592
Outras (a)	11.828	6.381	(307)	66.979
Total outras receitas/(despesas), líquidas	(52.474)	79.483	(56.455)	141.771

(a) Valor de R\$5.777 na controladora e R\$66.391 no consolidado 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 – Canadá.

24. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	9.440	12.601	10.178	12.649
Receita financeira sobre contrato de mútuo (Nota 21.1)	12.160	4.195	12.160	4.195
Outras receitas financeiras	4.038	(165)	6.199	362
Sub-total receitas financeiras	25.638	16.631	28.537	17.206
Despesas financeiras				
Juros sobre captações, líquido de capitalização (Nota 12)	(61.262)	(67.051)	(59.600)	(59.379)
Amortização custo das debêntures	(2.609)	(2.857)	(2.609)	(2.857)
Despesas bancárias	(13.213)	(7.480)	(14.042)	(8.931)
Operações com derivativos (Nota 20.i.b)	(6.125)	-	(6.125)	-
Descontos concedidos e outras despesas financeiras (a)	(10.269)	(5.532)	(19.156)	(5.663)
Sub-total despesas financeiras	(93.478)	(82.920)	(101.532)	(76.830)
Total resultado financeiro, líquido	(67.840)	(66.289)	(72.995)	(59.624)

(a) Deste montante, o valor de R\$6.578 refere-se à perda incorrida na venda de ações da Tecnisa (TCSA3) e marcação a valor de mercado em 31 de dezembro de 2020. Em 3 de fevereiro de 2021, a Companhia liquidou a totalidade das ações da Tecnisa que possuía.

25. Transações com a Administração e empregados

(i) Remuneração da Administração

Nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019, os montantes registrados na rubrica “Despesas gerais e administrativas” referentes à remuneração dos membros da Administração da controladora estão demonstrados a seguir:

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020	Remuneração da Administração		Conselho Fiscal
	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	
Número de membros	8	7	-
Remuneração Fixa do exercício (em R\$)			
Salário/pró-labore	859	3.955	-
Benefícios diretos e indiretos	-	396	-
Outros (INSS)	152	563	-
Valor mensal médio da remuneração (em R\$)	-	-	-
Total da remuneração	1.011	5.004	-
Participação nos lucros e resultado (Nota 25.iii)	-	5.304	-
Total remuneração administração	1.011	10.308	-

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019	Remuneração da Administração		Conselho Fiscal
	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	
Número de membros	11	5	2
Remuneração Fixa do exercício (em R\$)			
Salário/pró-labore	658	5.415	66
Benefícios diretos e indiretos	-	10	-
Outros (INSS)	142	1.083	38
Valor mensal da remuneração (em R\$)	67	542	9
Total da remuneração	800	6.508	104
Participação nos lucros e resultado (Nota 25.iii)	-	-	-
Total remuneração e participação nos lucros e resultado	800	6.508	104

Não há montante relacionado às despesas com outorga de opções dos administradores atuais da controladora para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

A remuneração global dos administradores da controladora para o exercício de 2020, foi fixada no limite de até R\$16.527 (R\$7.782 em 2019), a título de remuneração fixa e variável, conforme aprovação em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 30 de abril de 2020.

(ii) Operações comerciais

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 não houve operações contratadas por unidades vendidas à Administração atual.

25. Transações com a Administração e empregados--Continuação

(iii) Participação nos lucros e resultado

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia registrou uma provisão de despesa para participação nos lucros e resultados no montante de R\$16.194 na controladora e no consolidado (R\$5.000 em 2019) na rubrica "Despesas Gerais e Administrativas" (Nota 23).

	Controladora e Consolidado	
	2020	2019
Diretoria Executiva (Nota 25.i)	5.304	-
Demais colaboradores	10.890	5.000
Total participação nos lucros e resultados	16.194	5.000

A participação nos lucros e resultados é calculada e provisionada com base no alcance das metas da Companhia no exercício.

Conforme apresentado nas tabelas anteriores e parágrafos acima, a remuneração global dos Administradores e Conselho Fiscal da Companhia está de acordo com o limite aprovado em Assembleia Geral Ordinária de 30 de abril de 2020.

26. Seguros

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

Segue abaixo quadro demonstrativo das responsabilidades cobertas por seguros e os respectivos montantes em 31 de dezembro de 2020:

Modalidade seguro	Cobertura
Riscos de engenharia e garantia de término de obra	627.935
Responsabilidade civil (Directors and Officers – D&O)	205.600
	833.535

27. 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 dos prejuízos dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, as ações com potenciais efeitos de diluição não são consideradas, pois o impacto seria de antidiluição.

	2020	2019
Numerador básico		
Prejuízo não distribuído de operações continuadas	(76.521)	(13.742)
Prejuízo não distribuído, disponível para os titulares de ações ordinárias	(76.521)	(13.742)
Denominador básico (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações (Nota 18.1)	179.882	68.584
Prejuízo básico por ação em Reais	(0,425)	(0,200)
De operações continuadas	(0,425)	(0,200)
Numerador diluído		
Prejuízo não distribuído de operações continuadas	(76.521)	(13.742)
Prejuízo não distribuído, disponível para os titulares de ações ordinárias	(76.521)	(13.742)
Denominador diluído (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações (Nota 18.1)	179.882	68.584
Opções de ações	6.613	447
Efeito anti-diluição	(6.613)	(447)
Média ponderada diluída do número de ações	179.882	68.584
Prejuízo diluído por ação em Reais	(0,425)	(0,200)
De operações continuadas	(0,425)	(0,200)

28. Informações por segmento

A partir do exercício findo em 31 de dezembro de 2020, 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.

	Gafisa S.A.	Gafisa Rio	Gafisa Propriedades	Consolidado 2020
Receita operacional líquida	625.575	258.470	-	884.045
Custo operacional	(506.574)	(196.250)	-	(702.824)
Lucro bruto	119.001	62.220	-	181.221
Despesas com vendas	(21.914)	(7.078)	-	(28.992)
Despesas gerais e administrativas	(79.200)	(2.353)	-	(81.553)
Outras receitas / (despesas), líquidas	(59.624)	829	-	(58.795)
Depreciação e amortização	(8.278)	-	-	(8.278)
Despesa financeira	(97.153)	(4.379)	-	(101.532)
Receita financeira	27.310	1.227	-	28.537
Despesas com impostos	(7.431)	(177)	-	(7.608)
Lucro (prejuízo) líquido do exercício atribuído a sócios da empresa controladora	(126.809)	50.288	-	(76.521)
Clientes (curto e longo prazos)	648.495	55.757	-	704.252
Estoques (curto e longo prazos)	1.403.078	146.223	-	1.549.301
Propriedades para investimento	-	-	119.119	119.119
Outros ativos	1.350.481	26.846	-	1.377.327
Total ativo	3.402.054	228.826	119.119	3.749.999
Total passivo	1.931.734	140.758	119.119	2.191.611

29. Empreendimentos em construção – informações e compromissos

Em atendimento aos Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, referente ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas nas incorporadoras imobiliárias brasileiras, a Companhia apresenta informações acerca dos empreendimentos em construção, em 31 de dezembro de 2020:

	<u>Consolidado</u> <u>2020</u>
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	449.530
Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	(138.595)
Custo orçado a apropriar de unidades em estoque	(84.044)
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	
Empreendimentos em construção:	
(a) Receita de vendas contratadas	1.128.843
Receita de vendas apropriadas:	
Receitas de vendas apropriadas	692.443
Distratos – receitas estornadas	(13.130)
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	<u>679.313</u>
Receita de vendas a apropriar (a+b) (a)	<u>449.530</u>
(ii) Receita de indenização por distratos	667
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita	48.889
(iv) Provisão para distratos (passivo)	
Ajustes em receitas apropriadas	129.980
Ajustes em contas a receber de clientes	87.912
Receita indenização por distratos	(16.827)
Passivo – devolução por distratos	25.241
(v) Custos orçados a apropriar de unidades vendidas	
Empreendimentos em construção:	
(a) Custo orçado das unidades	(439.330)
Custo incorrido das unidades:	
Custo de construção	(315.792)
Distratos – custos de construção	15.057
(b) Custo incorrido líquido	<u>(300.735)</u>
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b) (b)	<u>(138.595)</u>
(iii) Custos orçados a apropriar de unidades em estoque	
Empreendimentos em construção:	
Custo orçado das unidades	(964.515)
Custo incorrido das unidades (Nota 6)	880.471
Custo orçado a apropriar	<u>(84.044)</u>

- (a) As receitas de unidades vendidas a apropriar estão mensuradas pelo valor nominal dos contratos, acrescido de atualizações contratuais e deduzidos de distratos, não considerando os efeitos de impostos incidentes e ajuste a valor presente e não contemplam os empreendimentos que estão sob restrição por cláusula suspensiva (período legal de 180 dias que a Companhia pode cancelar uma incorporação) e portanto não apropriada ao resultado.
- (b) Os custos orçados das unidades vendidas e em estoque a incorrer não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos) proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas à medida que são incorridas.

Em 31 de dezembro de 2020, o percentual dos ativos consolidados nas demonstrações financeiras referentes a empreendimentos inseridos em estrutura de segregação patrimonial da incorporação, era de 53,0% (29,0% em 2019).

30. 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	
	2020	2019	2020	2019
Integralização (redução) capital	4.448	681.074	3.246	19.846
Encargos financeiros capitalizados (Nota 12)	(18.819)	(21.179)	(33.107)	(30.358)
Permuta física - Terrenos (Nota 17)	(33.929)	(23.070)	(43.917)	(39.480)
	(48.300)	636.825	(73.778)	(49.992)

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

	Transações que afetaram o caixa				Transações que não afetaram o caixa		Saldo final 2020
	Saldo final 2019	Captações/Recebimento	Pagamento Juros	Pagamento principal	Juros e correção monetária	Outros	
Controladora							
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Notas 12 e 13)	(688.201)	(23.650)	(45.869)	213.524	(1.664)	-	(545.860)
Operações com mútuos (Nota 21.1)	24.136	-	-	104.155	17.550	-	145.841
Capital social integralizado (Nota 18.1)	(2.926.280)	(519.899)	-	-	-	2.362.930	(1.083.249)
Reserva de capital (Nota 18.1)	(250.599)	-	-	-	-	-	(250.599)
	(3.840.944)	(543.549)	(45.869)	317.679	15.886	2.362.930	(1.733.867)
	Transações que afetaram o caixa				Transações que não afetaram o caixa		Saldo final 2020
	Saldo final 2019	Captações/Recebimento	Pagamento Juros	Pagamento principal	Juros e correção monetária	Outros	
Consolidado							
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Notas 12 e 13)	(730.678)	(549.746)	(42.159)	382.652	(993)	-	(940.924)
Operações com mútuos (Nota 21.1)	24.136	-	-	(4.945)	17.549	-	36.740
Capital social integralizado (Nota 18.1)	(2.926.280)	(519.899)	-	-	-	2.362.930	(1.083.249)
Reserva de capital (Nota 18.1)	(250.599)	-	-	-	-	-	(250.599)
	(3.883.421)	(1.069.645)	(42.159)	377.707	16.556	2.362.930	(2.238.032)

31. Eventos subsequentes

(i) Coronavírus – COVID-19

Na data de divulgação destas demonstrações financeiras, a Companhia, através de seu Comitê de Gestão de Crise, continua a análise e monitoramento periódico das ações a serem efetuadas de modo a antecipar eventuais impactos no negócio.

A Companhia não identificou, até a data de divulgação destas demonstrações financeiras, um aumento significativo na inadimplência de clientes e redução do volume de vendas, registrando inclusive um aumento das vendas no exercício. No entanto, mesmo sem um aumento significativo da inadimplência no período, a Companhia constituiu um aumento da provisão de distratos em função da reavaliação dos contratos vigentes em relação à incerteza de entrada de fluxo de caixa neste momento de pandemia. Adicionalmente, não houve alteração na evolução das obras dos empreendimentos em construção, as quais continuam conforme o planejamento original.

No entanto, em função da pandemia da Covid-19, a Companhia postergou os lançamentos previstos no segundo trimestre para o segundo semestre deste ano, e lançou cinco empreendimentos no exercício, após dois anos sem lançamentos.

Portanto, mesmo considerando o cenário de incertezas quanto à erradicação do surto pandêmico para a retomada normal das atividades e seu impacto negativo na economia do país com eventual pressão sobre o custo dos insumos de construção, a administração avaliou os efeitos subsequentes às demonstrações financeiras, inclusive nas suas projeções de resultado e geração de caixa, aplicando a sua melhor estimativa, e concluiu que não há necessidade de contabilização de provisões para perdas adicionais e não há efeitos materiais adversos nas suas operações. A Companhia seguirá monitorando a situação da pandemia para manter atualizadas as suas projeções e análises de eventuais efeitos nas suas informações financeiras.

(ii) Aquisições de Gafisa Propriedades

- (a) Em 13 de janeiro de 2021, a Companhia divulgou Fato Relevante informando que integralizou a opção de compra frente à construtora EVEN Construtora e Incorporadora S.A., concluindo assim a aquisição, por meio de fundos de investimento sob seu controle, de 32 “studios”, e do empreendimento “Hotel Fasano Itaim”, incluindo restaurantes e centro de eventos. O valor total da operação foi de R\$ 310.000, com a participação da Gafisa Propriedades atingindo o percentual de 80,37% do Hotel Fasano Itaim, e 100% dos 32 apartamentos-studio.
- (b) Em 20 de janeiro de 2021, a Companhia divulgou Fato Relevante informando que, em linha com a sua estratégia de investimentos em ativos com potencial de turnaround, a Gafisa Propriedades concluiu a aquisição do Jardim Guadalupe Shopping e assinou acordo para aquisição do São Conrado Fashion Mall, ambos localizados no Rio de Janeiro. No caso do Fashion Mall, a conclusão da aquisição está sujeita a aprovação de credores atuais do Fashion Mall. O valor total da operação é de R\$ 99.300 milhões, em duas tranches, sendo a primeira no fechamento e outra em janeiro de 2022. A aquisição está sendo realizada através de um Fundo de Investimento em Participações.
- (c) Em 8 de março de 2021, a Companhia divulgou Fato Relevante informando que a Gafisa Propriedades celebrou contrato visando o seu ingresso no Cidade Matarazzo, referente à aquisição de suítes privativas com serviço de hotelaria.
