

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

(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 Movimentação na composição acionária**

Em 14 de fevereiro de 2019, foi realizado leilão de 14.600.000 ações detidas pelo grupo GWI Asset Management S.A., correspondente a uma participação de 33,67% da composição acionária da Companhia. Como resultado deste leilão, a Planner Corretora de Valores S.A., por meio de fundos de investimento por ela geridos, atingiu a participação acionária de 8.000.000 de ações ordinárias, correspondentes a 18,45% do total das ações ordinárias emitidas pela Companhia.

#### **1.2 Aumento de capital**

Em 24 de junho de 2019, o Conselho de Administração homologou o aumento de capital aprovado na reunião do Conselho de Administração realizada em 15 de abril de 2019, por meio da subscrição e integralização de 26.273.962 novas ações ordinárias, sendo 12.170.035 novas ações, subscritas e integralizadas pelos acionistas que exerceram o direito de preferência ao preço de R\$5,12 e 14.103.927 novas ações, subscritas e integralizadas pelos acionistas que subscreveram as sobras do aumento de capital ao preço de R\$4,96, totalizando R\$62.310 e R\$69.954, respectivamente.

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

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

### **1. Contexto operacional--Continuação**

#### **1.2 Aumento de capital--Continuação**

Em 23 de outubro de 2019, o Conselho de Administração homologou o aumento de capital aprovado na reunião do Conselho de Administração realizada em 15 de agosto de 2019, por meio da subscrição e integralização de 48.968.124 novas ações ordinárias, sendo 45.554.148 novas ações, subscritas e integralizadas pelos acionistas que exerceram o direito de preferência ao preço de R\$5,58 e 3.413.976 novas ações, subscritas e integralizadas pelos acionistas que subscreveram as sobras do aumento de capital ao preço de R\$5,42, totalizando R\$254.194 e R\$18.503, respectivamente.

#### **1.3 Desinvestimento em coligada**

Em 21 de outubro de 2019, a Companhia divulgou Fato Relevante informando a celebração com Alphaville Urbanismo S.A. ("Alphaville"), Private Equity AE Investimentos e Participações S.A. ("PEAE") e afiliadas da PEAE, um Contrato de Compra e Venda, Resgate de Ações, Reorganização Societária e Outras Avenças, que visa a estabelecer os termos e condições pelos quais será implementado o desinvestimento da participação de 21,20% da Gafisa na Alphaville. A redução da participação anterior de 30% foi resultado de um aumento de capital efetuado pelas afiliadas da PEAE. O valor total da operação equivale a R\$100.000, liquidada por meio de compensação de créditos e recebimento de ações de investida com ativos, mensurados a valor justo. Em 27 de dezembro de 2019, a Companhia divulgou Fato Relevante informando a conclusão da operação (Nota 9.1).

#### **1.4 Protocolo de Aquisição UPCON**

Em 16 de dezembro de 2019, a Companhia divulgou Fato Relevante informando a celebração de Protocolo de Intenções não vinculante com a UPCON Incorporadora S.A. ("UPCON"), a respeito da aquisição pela Companhia da totalidade das ações de emissão da UPCON. Em 02 de março de 2020, a Companhia informou que o Conselho Administrativo de Defesa Econômica ("CADE") aprovou, sem restrições, a incorporação da totalidade das ações da UPCON pela Companhia. Uma vez vencidas as etapas de aprovações necessárias, a UPCON passa a figurar como uma subsidiária integral da Gafisa. (Nota 31.(i)).

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

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

## **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 26 de março de 2020, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

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

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

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

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

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

(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**

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis, 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.

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.

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

(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**

#### **2.2.1. 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 2019

(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 2019

(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.

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

(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

##### *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.

#### 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 15 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.



## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

(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--Continuação***

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

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

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

(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

##### (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:

##### (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 2019, a Companhia não possui 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 não possui ou emite instrumentos financeiros derivativos para fins outros que não os de proteção.

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

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

(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***

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.

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.

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

(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**

##### 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 2019

(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***

###### **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.

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

(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**

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

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

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

#### **2.2.6. Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e 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.

Quando houver garantias financeiras, representadas pela aquisição de CRI subordinado, será registrado no balanço patrimonial na rubrica de “títulos e valores mobiliários”, ao seu valor de realização, que equivale ao seu valor justo.

#### **2.2.7. Imóveis a comercializar**

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

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

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

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

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

### **2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação**

#### **2.2.7. Imóveis a comercializar--Continuação**

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

#### **2.2.8. Despesas pagas antecipadamente**

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

#### **2.2.9. Terrenos destinados à venda**

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

#### **2.2.10. Investimentos em participações societárias**

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

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

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

(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

#### 2.2.11. Imobilizado--Continuação

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.

#### 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.



## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

(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--Continuação**

##### **(i) Imposto de renda e contribuição social correntes--Continuação**

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 2019

(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.

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

(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

#### 2.2.17. Remuneração com base em ações – Phantom Shares--Continuação

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

#### 2.2.18. Outros benefícios a empregados

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

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

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

#### 2.2.19. 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.

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

(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**

#### **2.2.19. Ajuste a valor presente - De ativos e passivos--Continuação**

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.

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.

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

(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**

#### **2.2.23. 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 2019

(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.

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

(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**

#### **2.2.28. 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 2019, a Companhia realizou uma operação de combinação de negócio, referente ao desinvestimento da coligada Alphaville Urbanismos e recebimento de ações em investida com ativos para o desenvolvimento de negócio de loteamento urbano.

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

(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 2019, e ainda não adotadas

#### 3.1 Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e adotadas a partir de 2019

A partir de 1º de janeiro de 2019, as seguintes normas estão vigentes:

- (i) A IFRS 16 – Operações de Arrendamento Mercantil (CPC 06 (R2)) substitui a norma anterior de arrendamento mercantil, IAS 17/CPC 06 (R1) – Operações de Arrendamento Mercantil, e interpretações relacionadas, e estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de arrendamentos para ambas as partes de um contrato, ou seja, os clientes (arrendatários) e os fornecedores (arrendadores). Os arrendatários são requeridos a reconhecer um passivo de arrendamento refletindo futuros pagamentos do arrendamento e um “direito de uso de um ativo” para praticamente todos os contratos de arrendamento, com exceção de certos arrendamentos de curto prazo e contratos de ativos de baixo valor. Para os arrendadores, os critérios de reconhecimento e mensuração dos arrendamentos nas demonstrações financeiras ficam substancialmente mantidos. Essa norma entrou em vigor a partir de 1º de janeiro de 2019.

Segue abaixo o impacto da adoção inicial para o balanço de abertura em 1º de janeiro de 2019:

9)

	Controladora			Consolidado		
	Saldos originalmente apresentados	Impacto da aplicação do CPC 06 R2 (Nota 10)	Saldos após aplicação do CPC 06 (R2) em 01/01/2019	Saldos originalmente apresentados	Impacto da aplicação do CPC 06 R2 (Nota 10)	Saldos após aplicação do CPC 06 (R2) em 01/01/2019
<b>Balanço patrimonial</b>						
<b>Ativo</b>						
Total ativo circulante	1.367.727	-	1.367.727	1.683.371	-	1.683.371
Total ativo não circulante	1.852.040	4.457	1.856.497	842.909	4.457	847.366
<b>Total do Ativo</b>	<b>3.219.767</b>	<b>4.457</b>	<b>3.224.224</b>	<b>2.526.280</b>	<b>4.457</b>	<b>2.530.737</b>
<b>Passivo</b>						
Total do passivo circulante	1.819.565	1.118	1.820.683	1.039.015	1.118	1.040.133
Total do passivo não circulante	908.885	3.339	912.224	994.074	3.339	997.413
Total do patrimônio líquido	491.317	-	491.317	493.191	-	493.191
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>3.219.767</b>	<b>4.457</b>	<b>3.224.224</b>	<b>2.526.280</b>	<b>4.457</b>	<b>2.530.737</b>

- (ii) A ICPC 22 - Incerteza sobre tratamento de tributos sobre o lucro trata da contabilização dos tributos sobre o lucro nos casos em que os tratamentos tributários envolvem incerteza que afeta a aplicação da IAS 12 (CPC 32) e não se aplica a tributos fora do âmbito da IAS 12 nem inclui especificamente os requisitos referentes a juros e multas associados a tratamentos fiscais incertos. A interpretação não teve impacto nas Demonstrações Financeiras da Companhia.



## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

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

### **3. Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e ainda não adotadas--Continuação**

#### **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 2019. 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) Alterações nas referências à estrutura conceitual nas normas IFRS (CPC 00)
- (ii) Definição de um negócio (alterações ao CPC 15/IFRS 3)
- (iii) Definição de materialidade (emendas ao CPC 26/IAS 1 e CPC 23/IAS8)
- (iv) 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.

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

(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	
	2019	2018	2019	2018
Caixa e bancos	810	8.282	12.435	11.406
Títulos do governo (LFT)	-	20.898	-	20.898
<b>Total caixa e equivalentes a caixa</b> (Nota 20.i.d, 20.ii.a e 20.iii)	<b>810</b>	<b>29.180</b>	<b>12.435</b>	<b>32.304</b>

#### 4.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Fundos de renda fixa (a)	125.961	33.186	125.962	33.245
Títulos do governo (LFT) (a)	231.725	-	231.725	-
Operações compromissadas (b)	125	1.524	125	1.524
Certificado de depósitos bancários (c)	10.460	47.950	10.523	49.025
Aplicações financeiras restritas (d)	32.972	6.066	33.560	6.961
Títulos patrimoniais (e)	-	14.101	-	14.101
<b>Total títulos e valores mobiliários</b> (Nota 20.i.d, 20.ii.a e 20.iii)	<b>401.243</b>	<b>102.827</b>	<b>401.895</b>	<b>104.856</b>

- (a) Fundos exclusivo e aberto 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.
- (b) Em 31 de dezembro de 2019, as operações compromissadas livres de IOF incluem juros auferidos de 73% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).
- (c) Em 31 de dezembro de 2019, os Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) incluem juros incorridos até a data do balanço, variando de 90% a 103,5% (de 90% até 101,2% em 2018) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).
- (d) Aplicações financeiras restritas são representadas por recursos em garantias de operações junto a instituições financeiras.
- (e) Títulos patrimoniais são representados por investimentos em ações de empresas listadas no Novo Mercado da B3 e que compõem o índice IBrX. Estas operações foram liquidadas no período findo em 8 de fevereiro de 2019 e apresentaram um resultado positivo de R\$2.846.

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

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Cientes de incorporação e venda de imóveis	492.205	650.535	605.067	737.291
(-) Provisão para perdas esperadas em créditos	(12.065)	(18.159)	(16.265)	(18.159)
(-) Provisão para distratos	(27.481)	(82.847)	(37.485)	(82.847)
(-) Ajuste a valor presente	(7.133)	(17.897)	(8.518)	(19.391)
Cientes de serviços e construção e outros	14.491	15.346	14.639	25.115
<b>Total contas a receber de incorporação e serviços prestados</b> (Nota 20.i.d e 20.ii.a)	<b>460.017</b>	<b>546.978</b>	<b>557.438</b>	<b>642.009</b>
Circulante	361.649	391.557	445.303	467.993
Não circulante	98.368	155.421	112.135	174.016

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

(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	
	2019	2018	2019	2018
Vencidas:				
Até 90 dias	19.785	46.777	32.306	64.177
De 91 a 180 dias	8.294	20.716	11.424	21.832
Acima de 180 dias	90.216	71.384	115.619	90.818
	118.295	138.877	159.349	176.827
A vencer:				
2019	-	357.216	-	396.266
2020	286.456	107.945	343.972	118.400
2021	83.082	55.922	97.213	64.392
2022	5.276	1.568	5.368	1.727
2023 em diante	13.587	4.353	13.804	4.794
	388.401	527.004	460.357	585.579
( - ) Ajuste a valor presente	(7.133)	(17.897)	(8.518)	(19.391)
( - ) Provisão para perdas esperadas em créditos e distratos	(39.546)	(101.006)	(53.750)	(101.006)
	460.017	546.978	557.438	642.009

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 2019, R\$1.540 (R\$9.337 em 2018) na controladora e R\$14.197 (R\$12.069 em 2018) no consolidado e estão classificadas na rubrica "Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes" (Nota 17).

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 2019 e 2018, 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 2019

(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 2017	(142.833)	(142.833)
Adições (Nota 22)	(2.653)	(2.653)
Baixas / Reversões (Nota 22)	44.480	44.480
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)

O valor total do ajuste a valor presente reconhecido nas receitas de incorporação imobiliária do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$10.764 (R\$5.449 em 2018), na controladora, e R\$10.873 (R\$4.504 em 2018) 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 6,64% para o exercício de 2019 (7,19% em 2018), 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)	
				2019	2018	2019	2018
(i)	27/jun/2011	203.915	171.694	322	376	412	882
(ii)	22/dez/2011	72.384	60.097	-	363	-	372
(iii)	06/jul/2012	18.207	13.917	-	10	-	10
(iv)	14/nov/2012	181.981	149.025	-	-	2.586	2.547
(v)	27/dez/2012	72.021	61.647	1.683	3.151	1.683	3.151
(vi)	29/nov/2013	24.149	19.564	242	348	1.170	1.877
(vii)	25/nov/2014	15.200	12.434	833	1.299	1.203	1.895
(viii)	03/dez/2015	32.192	24.469	2.342	3.569	5.300	7.797
(ix)	19/fev/2016	27.954	27.334	5.845	8.863	6.429	9.645
(x)	09/mar/2016	17.827	17.504	3.385	5.064	4.625	6.790
(xi)	19/ago/2016 (a)	15.418	14.943	2.351	2.985	2.392	3.075
(xii)	21/dez/2016	21.102	19.532	5.961	7.158	6.106	7.441
(xiii)	29/mar/2017	23.748	22.993	8.254	11.458	8.455	11.704
				31.218	44.644	40.361	57.186

(a) Saldo consolidado da operação em 31 de dezembro de 2019 e 2018 (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) e (iii) foram contratadas com a Polo Multisetorial Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (Nota 14).

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

As operações (viii), (ix), (x), (xi), (xii) e (xiii) 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 2019

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

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

A diferença entre o valor nominal da carteira de recebíveis e o valor descontado ao seu valor presente foi registrado no resultado do exercício em que a operação foi realizada na rubrica "Desconto com Operação de Securitização" no grupo de despesas financeiras.

### 6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Terrenos	423.074	293.626	573.715	403.524
( - ) Provisão para perda na realização de terrenos	(122.621)	(96.972)	(122.621)	(96.972)
( - ) Ajuste a valor presente	(5.200)	(14.416)	(5.198)	(14.570)
Imóveis em construção (Nota 29)	190.383	327.980	355.980	403.732
Unidades concluídas	264.381	316.973	283.991	377.477
( - ) Provisão para perda na realização de imóveis em construção e unidades concluídas	(65.627)	(66.106)	(67.099)	(67.632)
Provisão para distratos	36.078	83.842	47.099	83.842
<b>Total imóveis a comercializar</b>	<b>720.468</b>	<b>844.927</b>	<b>1.065.867</b>	<b>1.089.401</b>
Circulante	490.419	705.123	786.660	890.460
Não circulante	230.049	139.804	279.207	198.941

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, a movimentação da provisão para perda na realização está sumarizada a seguir:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2017	(179.462)	(179.462)
Reclassificação de terrenos destinados à venda (Nota 8.1)	(15.937)	(15.937)
Reclassificação para terrenos destinados à venda (Nota 8.1)	27.874	27.874
Adições:		
Terrenos (Nota 23)	(30.550)	(30.550)
Imóveis em construção e unidades concluídas (Nota 23)	(4.559)	(8.097)
Baixas (a)	39.556	41.569
Saldo em 31 de dezembro de 2018	(163.078)	(164.603)
Reclassificação de terrenos destinados à venda (Nota 8.1)	(52.196)	(52.196)
Baixas (a)	27.026	27.079
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>(188.248)</b>	<b>(189.720)</b>

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

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 2019 foi de R\$193.797 (R\$211.465 em 2018) na controladora, e R\$210.412 (R\$223.807 em 2018) no consolidado.

### 7. Demais ativos

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Adiantamentos a fornecedores	20.142	6.735	20.702	7.424
Impostos a recuperar (IRRF, PIS, COFINS, entre outros)	11.732	17.567	17.285	23.260
Valor sentença arbitral (a)	5.777	-	66.391	-
Depósitos judiciais (Nota 16.a)	122.238	103.701	129.933	106.793
<b>Total demais ativos</b>	<b>159.889</b>	<b>128.003</b>	<b>234.311</b>	<b>137.477</b>
Circulante	52.455	35.396	67.395	42.283
Não circulante	107.434	92.607	166.916	95.194

(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.

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

(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 referidos terrenos, ajustados ao valor de mercado quando aplicável, após teste de “*impairment*”, é distribuído, conforme segue:

	Controladora			Consolidado		
	Custo	Provisão para “ <i>impairment</i> ”	Saldo líquido	Custo	Provisão para “ <i>impairment</i> ”	Saldo líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2017	113.824	(68.827)	44.997	233.522	(131.170)	102.352
Reclassificação de Imóveis a Comercializar (Nota 6)	58.795	(27.875)	30.920	58.795	(27.875)	30.920
Reclassificação para Imóveis a Comercializar (Nota 6)	(40.262)	15.937	(24.325)	(40.262)	15.937	(24.325)
Adições (Nota 23)	25.306	(24.499)	807	25.349	(24.499)	850
Reversão / baixas (a)	(11.481)	33.924	22.443	(127.916)	96.267	(31.649)
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

(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.

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

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

### 9. 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:			2019	2018	2019	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Gafisa SPE-104 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	110.150	54.728	55.422	48.467	5.454	7.724	55.422	48.467	5.454	7.724	-	-	-	-	-	-
Gafisa SPE-89 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	109.156	58.141	51.015	51.031	(15)	(183)	51.015	51.031	(15)	(183)	-	-	-	-	-	-
Gafisa SPE-81 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	48.798	834	47.964	8.360	47.963	(80)	47.964	8.360	47.963	(80)	-	-	-	-	-	-
Novum Direcciones SPE Ltda.	-	100%	100%	101.584	57.464	44.120	-	(6.078)	-	44.120	-	(6.078)	-	-	-	-	-	-	-
GDU Loteamentos Ltda.	-	100%	100%	43.206	-	43.206	-	-	-	43.206	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gafisa SPE - 120 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	37.936	494	37.442	37.447	(5)	(22)	37.442	37.447	(5)	(22)	-	-	-	-	-	-
Nuove Direzioni SPE Ltda.	-	100%	100%	37.929	7.042	30.887	-	-	-	30.887	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gafisa SPE- 132 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	39.020	8.827	30.193	24.095	(1)	(48)	30.193	24.095	(1)	(48)	-	-	-	-	-	-
Gafisa SPE-137 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	25.608	41	25.567	28.287	-	(1)	25.567	28.287	-	(1)	-	-	-	-	-	-
Edsp 88 Participações S.A.	-	100%	100%	29.406	12.682	16.724	16.512	212	61	16.724	16.512	212	61	-	-	-	-	-	-
Gafisa SPE-111 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	18.135	3.287	14.848	61.520	14.847	(553)	14.848	61.520	14.847	(553)	-	-	-	-	-	-
Manhattan Square Em. Im.Res.02 SPE Ltd.	-	100%	100%	15.960	1.237	14.722	15.456	(808)	(955)	14.722	15.456	(808)	(955)	-	-	-	-	-	-
Maraville Gafisa SPE Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	14.971	1.714	13.257	56.156	1.172	(587)	13.257	56.156	1.172	(587)	-	-	-	-	-	-
Gafisa SPE 33 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	196.077	182.850	13.227	13.014	(103)	(465)	13.227	13.014	(103)	(465)	-	-	-	-	-	-
Gafisa SPE-134 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	13.601	1.970	11.630	25.169	(1.073)	(4.466)	11.630	25.169	(1.073)	(4.466)	-	-	-	-	-	-
Gafisa SPE-78 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	7.543	1.063	6.479	1.856	1.415	(1.494)	6.479	1.856	1.415	(1.494)	-	-	-	-	-	-
Ajuste OCP01 - juros capitalizados	(a)	100%		-	-	-	-	-	-	21.923	22.005	-	(801)	-	-	-	-	-	-
Outros (*)				241.074	165.559	75.518	693.464	(9.865)	(29.181)	34.557	691.589	(10.215)	(31.077)	-	-	-	-	-	-
Subtotal Controladas				1.090.154	557.933	532.221	1.080.834	53.115	(30.250)	513.183	1.100.964	52.765	(32.947)	-	-	-	-	-	-
Controladas em conjunto:																			
Gafisa e Ivo Rizzo SPE-47 Emp. Imob. Ltda.		80%	80%	33.516	1.170	32.346	32.340	6	(53)	25.877	25.872	5	(42)	25.877	25.872	5	(42)		
Sítio Jatiuca Emp. Imob. SPE Ltda		50%	50%	35.252	5.615	29.636	29.413	223	1.270	14.818	14.707	111	635	14.818	14.707	111	635		
Varandas Grand Park Emp. Imob. SPE Ltda.		50%	50%	36.813	8.039	28.773	24.989	2.742	2.686	14.387	12.495	1.917	1.450	14.387	12.495	1.917	1.450		
Gafisa SPE-116 Emp. Imob. Ltda.		50%	50%	31.533	6.422	25.111	22.537	2.574	(20.971)	12.555	11.268	1.287	(10.486)	12.555	11.268	1.287	(10.486)		
Parque Arvores Emp. Imob. Ltda.		50%	50%	27.833	3.218	24.616	31.153	3.116	755	12.308	15.577	1.407	269	12.308	15.577	1.407	269		
Atins Emp. Imob. Ltda.		50%	50%	26.656	5.843	20.813	17.729	3.084	(1.269)	10.406	8.864	1.542	(635)	10.406	8.864	1.542	(635)		
FIT 13 SPE Emp. Imob. Ltda.		50%	50%	23.171	3.392	19.779	19.706	72	6	9.889	9.853	36	3	9.889	9.853	36	3		
Performance Gafisa Gen. Severiano Ltda		50%	50%	11.658	27	11.631	11.701	(69)	203	5.816	5.850	(35)	102	5.816	5.850	(35)	102		
Outros (*)		0%	0%	68.881	30.130	38.752	56.340	(1.078)	(9.432)	19.849	30.223	(6.893)	(6.404)	29.122	40.450	(6.651)	(6.701)		
Subtotal Controladas em Conjunto				295.313	63.856	231.457	245.908	10.670	(26.805)	125.905	134.709	(623)	(15.108)	135.178	144.936	(381)	(15.405)		
Coligadas:																			
Alphaville Urbanismo S.A.	(e)	-	30%	1.653.141	3.132.453	(1.479.312)	(937.369)	(603.985)	(755.032)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Citta Ville SPE Emp. Imob. Ltda.	-	50%	50%	5.584	1.311	4.272	14.465	1.571	2.235	2.136	7.233	785	1.118	2.136	7.233	785	1.118		
Outros (*)				1.202	14	1.187	1.134	55	14	535	510	28	6	1.488	1.236	31	2		
Controladas em conjunto indiretas Gafisa				1.659.927	3.133.778	(1.473.853)	(921.770)	(602.359)	(752.783)	2.671	7.743	813	1.124	3.624	8.469	816	1.120		
Ágio fundamentado por mais valia de estoques (Nota 9.1)	-			-	-	-	-	-	-	23.294	3.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Ganho por compra vantajosa (Nota 9.1)	-			-	-	-	-	-	-	16.592	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ágio de remensuração de investimento em coligada	(c)			-	-	-	-	-	-	-	161.100	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Investimentos										681.645	1.407.516	52.955	(46.931)	138.802	314.505	435	(14.285)		

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
31 de dezembro de 2019  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

(\*) 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 OCP01.
- (b) A Companhia registrou despesa no montante de R\$791 no resultado de equivalência patrimonial do período findo em 31 de dezembro de 2019 referente ao reconhecimento, por entidades controladas em conjunto, de ajustes em exercício anterior, em conformidade com o ICPC09 (R2) - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial.
- (c) Valor referente ao ágio resultante da remensuração da parcela do investimento remanescente de 30% na coligada AUSA, no montante de R\$161.100 em 2018, decorrente da venda de controle da entidade. Em 27 de dezembro de 2019, a Companhia concluiu o processo de desinvestimento em AUSA em uma operação no valor total de R\$100.000, a qual foi liquidada através de compensação de créditos e recebimento de ações em investida com ativos (Nota 9.1).
- (d) A provisão para passivo a descoberto está registrada na rubrica "Outras obrigações" (Nota 15).
- (e) Em função do Patrimônio Líquido negativo de AUSA em 31 de dezembro de 2018, e em linha com o CPC 18 (R2) - Investimento em Coligada, em Controlada e em Empreendimento Controlado em Conjunto, a Companhia descontinuou o reconhecimento de sua participação em perdas futuras após reduzir a zero o saldo contábil da participação de 30%.

(ii) *Informações de investidas significativas*

	Investida significativa: Alphaville Urbanismo S.A.		Demais investidas:					
	2019	2018	Controladas		Controladas em conjunto		Coligadas	
			2019	2018	2019	2018	2019	2018
Caixas e Equivalente de Caixa	-	11.282	4.611	989	37.267	33.193	2.087	1.511
Ativo Circulante	-	974.853	636.457	1.278.206	265.219	322.413	6.702	18.253
Ativo Não Circulante	-	908.617	409.773	275.032	30.084	47.892	84	43
Passivo Circulante	-	549.884	550.908	433.047	42.975	95.864	1.159	1.782
Passivo Não Circulante	-	2.255.091	6.307	39.357	20.871	28.533	167	915
Receita líquida	-	68.629	57.038	151.610	63.551	67.846	264	1.210
Custos operacionais	-	(189.917)	(37.503)	(152.165)	(45.014)	(76.256)	-	(1.266)
Depreciação e Amortização	-	(13.469)	(1.294)	(1.354)	(21)	(5)	-	-
Resultado Financeiro	-	(366.627)	(657)	(4.081)	670	(4.787)	312	64
Resultado de Imposto de Renda e Contribuição Social	-	(6.388)	(1.603)	(3.344)	(1.883)	(1.938)	(94)	(38)
Resultado Operação Continuada	-	(755.032)	53.115	(30.250)	10.669	(26.805)	1.626	2.249

(iii) *Movimentação dos investimentos*

	Controladora	Consolidado
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>1.407.516</b>	<b>314.505</b>
Equivalência patrimonial	52.955	435
Integralização (redução) de capital	(681.075)	(19.876)
Baixa de ação na remensuração de investimento a valor justo (Nota 9.i.c)	(161.100)	(161.100)
Dividendos a receber	(1.940)	-
Aquisição de controlada (Nota 9.i)	43.954	-
Ágio fundamentado por mais valia de estoque e ganho em compra vantajosa (Nota 9.i)	39.886	-
Cessão de quotas (a)	(27.843)	-
Baixa de ágio fundamentado por mais valia de estoques (Nota 9.i)	(3.000)	-
Outros Investimentos	11.392	4.808
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>681.645</b>	<b>138.802</b>

- (a) Valor referente à cessão de quotas de SPEs controladas na Gafisa S.A., para a SPE Novum Direziones, a qual é integralmente controlada pela Companhia, no montante de R\$ 27.843.



## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

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

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

#### 9.1 Combinação de negócios

##### (i) Desinvestimento na Alphaville Urbanismo

Conforme Nota 1, em 27 de dezembro de 2019, a Companhia divulgou a conclusão da operação de desinvestimento de sua participação de 21,20% na Alphaville. O valor total da operação equivale a R\$100.000, liquidada por meio de compensação de créditos em R\$33.500 e recebimento de ações em investida com ativos no montante de R\$66.500, mensurados a valor justo.

Conforme aplicação da definição do IFRS3/CPC 15 (R1) – Combinação de Negócios, a operação referente à aquisição de controle da SPE GDU Loteamentos Ltda. cedida por Alphaville para o negócio de desenvolvimento urbano com os ativos adquiridos, foi classificada como uma combinação de negócios.

Como resultado desta transação, a Companhia efetuou a alocação do montante de R\$39.886 na rubrica de “Imóveis a Comercializar”, nas informações consolidadas e reconheceu no resultado o montante de R\$16.592 como ganho por compra vantajosa.

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

Acervo líquido cedido	100.000
Acervo líquido recebido	83.092

Abaixo demonstramos a mais valia gerada na operação:

Valor contábil da aquisição:	
Custo de aquisição	43.206
Acervo líquido adquirido	66.500
Mais valia de estoque	39.886

Efeito em resultado:	
Ganho por compra vantajosa	16.592

A Companhia encomendou estudo de Empresa especializada para obtenção do *Purchase Price Allocation – (PPA)* para a mensuração do valor justo dos ativos identificados e alocação do valor. Abaixo apresentamos de forma resumida a alocação do ágio gerado operação, considerando os valores justos dos ativos e passivos da SPE recebida na data de aquisição:

	Acervo contábil adquirido	Ajustes CPC 15 (R1)	Acervo líquido adquirido a valor justo
Imóveis a comercializar	43.206	39.886	83.092
Total do ativo circulante	43.206	39.886	83.092
Total do ativo não circulante	-		
<b>Ativo total</b>	<b>43.206</b>	<b>39.886</b>	<b>83.092</b>
Patrimônio líquido	43.206	39.886	83.092
<b>Passivo total</b>	<b>43.206</b>	<b>39.886</b>	<b>83.092</b>

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

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

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

#### **9.1 Combinação de negócios--Continuação**

Em linha com o CPC 15, a mensuração dos ativos adquiridos e passivos assumidos ocorreu com base no valor justo, o qual foi definido utilizando a metodologia apropriada para cada ativo avaliado. A Companhia avaliou os ativos considerando a abordagem de renda e o fluxo de caixa descontado. O processo de determinação do valor justo envolve utilização de premissas, julgamentos e estimativas sobre os fluxos de caixa, tais como taxa de crescimento das receitas, custos e despesas, estimativas de investimento e capital de giro futuros e taxa de descontos. As premissas sobre projeções de crescimento, do fluxo de caixa e dos fluxos de caixa futuro são baseadas no plano de negócios da entidade, aprovado pela sua Administração, bem como em dados comparáveis de mercado e representam a melhor estimativa da Administração, das condições econômicas que existirão durante a vida econômica da entidade, conjunto de ativos que proporcionam a geração dos fluxos de caixa. Os fluxos de caixa futuros foram descontados com base na taxa representativa do custo de capital. A avaliação do valor em uso é efetuada por um período de vinte e dois anos, de forma consistente com as técnicas de avaliação econômica. As principais premissas usadas na estimativa do valor em uso são como segue: (a) receitas - as receitas foram projetadas para o período compreendido entre os anos de 2020 e 2041, considerando projeções de lançamentos e crescimento de vendas, andamento de obras e da base de clientes, incluindo os ajustes inflacionários sobre as contas a receber e dos serviços prestados; (b) custos e despesas operacionais - os custos e despesas foram projetados em linha com o desempenho de mercado, bem como com o crescimento histórico das receitas; (c) taxa de desconto em 9,90% em termos nominais e (d) premissa de continuidade, em linha com o plano de negócios da entidade. As premissas-chave foram baseadas no desempenho de mercado das unidades de negócio e em premissas macroeconômicas razoáveis e fundamentadas com base em projeções do mercado financeiro.

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

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

### 10. Imobilizado

Controladora							Consolidado					
Descrição	2018	Adoção inicial CPC 06 (R2) (Nota 3)	Adições	Baixas	Itens 100% depreciados	2019	2018	Adoção inicial CPC 06 (R2) (Nota 3)	Adições	Baixas	Itens 100% depreciados	2019
Custo												
Hardware	10.108	-	318		(1.504)	8.922	10.297	-	318	-	(1.504)	9.111
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	785	-	-		-	785	834	-	-	-	(63)	771
Móveis e utensílios	637	-	-		-	637	764	-	-	-	(23)	741
Máquinas e equipamentos	2.640	-	-		(79)	2.561	2.640	-	-	-	(79)	2.561
Direito de uso de ativo	-	4.457	-	(1.222)	-	3.235	-	4.457	-	(1.222)	-	3.235
Estande de vendas	11.001	-	248	(5.455)	-	5.794	16.541	-	552	(5.455)	-	11.638
	25.171	4.457	566	(6.677)	(1.583)	21.934	31.076	4.457	870	(6.677)	(1.669)	28.057
Depreciação acumulada												
Hardware	(2.100)	-	(3.230)		1.504	(3.826)	(2.129)	-	(3.280)		1.504	(3.905)
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	(427)	-	(355)		-	(782)	(436)	-	(364)		63	(737)
Móveis e utensílios	(447)	-	(64)		-	(511)	(563)	-	(64)		23	(604)
Máquinas e equipamentos	(2.136)	-	(258)		79	(2.315)	(2.136)	-	(258)		79	(2.315)
Direito de uso de ativo	-	(1.711)	-		-	(1.711)	-	(1.711)	-		-	(1.711)
Estande de vendas	(2.777)	-	(3.129)	5.264	-	(642)	(5.739)	-	(4.151)	5.264	-	(4.626)
	(7.887)	(1.711)	(7.036)	5.264	1.583	(9.787)	(11.003)	(1.711)	(8.117)	5.264	1.669	(13.898)
Total imobilizado	17.284	2.746	(6.470)	(1.413)	-	12.147	20.073	2.746	(7.247)	(1.413)	-	14.159

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 2019 e 2018 não havia indicadores de impairment sobre o imobilizado.

### 11. Intangível

	Controladora					2019
	2018					
	Saldo	Adições	Baixas	Amortizações	Itens 100% amortizados	Saldo
Software – Custo	24.885	468	(1.388)	-	(8.012)	15.953
Software – Depreciação	(13.886)	-	852	(4.379)	8.012	(9.401)
<b>Total intangível</b>	<b>10.999</b>	<b>468</b>	<b>(536)</b>	<b>(4.379)</b>	<b>-</b>	<b>6.552</b>

  

	Consolidado					2019
	2018					
	Saldo	Adições	Baixas	Amortizações	Itens 100% amortizados	Saldo
Software – Custo	26.285	468	(1.388)	-	(8.012)	17.353
Software – Depreciação	(14.515)	-	852	(4.618)	8.012	(10.269)
<b>Total intangível</b>	<b>11.770</b>	<b>468</b>	<b>(536)</b>	<b>(4.618)</b>	<b>-</b>	<b>7.084</b>

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 2019, 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\$536 (R\$4.962 em 2018), referente aos softwares da Companhia.

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

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

## 12. Empréstimos e financiamentos

Tipo de operação	Vencimento	Taxa de juros ao ano	Controladora		Consolidado	
			2019	2018	2019	2018
Sistema Financeiro de Habitação - SFH /SFI (i)	Dezembro de 2019 a julho de 2021	8,30% a 14,20% + TR 13,66% e 143% do CDI	421.382	464.992	456.247	528.140
		Pre 19,56%				
Cédula de Crédito Bancário - CCB (ii)	Março de 2021 a agosto de 2021	2,5%/ 3,70%/ 4,25%+CDI	55.022	95.607	55.022	95.607
Outras operações			14.272	-	21.884	-
<b>Total de empréstimos e financiamentos (Nota 20.i.d, 20.ii.a e 20.iii)</b>			<b>490.676</b>	<b>560.599</b>	<b>533.153</b>	<b>623.747</b>
Total circulante			383.647	252.919	426.124	285.612
Não circulante			107.029	307.680	107.029	338.135

- (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 2019, a Companhia efetuou pagamentos no montante total de R\$162.065, sendo R\$133.024 referente ao principal e R\$29.041 referente à remuneração devida. Adicionalmente, durante o exercício, a Companhia contratou operação de CCB no montante total de R\$10.000, com vencimento final em abril de 2022.

### Índices

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

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
2019	-	252.919	-	285.612
2020	383.647	186.163	426.124	216.618
2021	103.269	121.517	103.269	121.517
2022	3.760	-	3.760	-
	<b>490.676</b>	<b>560.599</b>	<b>533.153</b>	<b>623.747</b>

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

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

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

## 12. Empréstimos e financiamentos--Continuação

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

	2019	2018
<b>Empréstimos e financiamentos</b>		
Dívida líquida não deve exceder 100% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores (a)	Dívida liquidada	152,53%
Total de contas a receber <sup>(1)</sup> mais estoques deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida de projetos <sup>(2)</sup>	4,52 vezes	4,51 vezes
Total de contas a receber <sup>(1)</sup> mais estoques de unidades concluídas deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida menos dívida de projetos <sup>(2)</sup>	(9,04) vezes	7,09 vezes
Dívida total, menos dívida de projetos, menos disponibilidades <sup>(3)</sup> , não deve exceder 75% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores	-15,81%	45,44%
Total de recebíveis <sup>(1)</sup> 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	3,79 vezes	1,81 vezes
Total de contas a receber <sup>(1)</sup> mais total de estoques deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida	Dívida liquidada	3,17 vezes

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

<sup>(2)</sup> 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.

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

(a) Para o exercício findos em 31 de dezembro de 2018, o limite de cláusula é de 100%, conforme *waiver* obtido junto ao credor.

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 de capitalização utilizada na determinação do montante dos custos de empréstimos elegíveis à capitalização foi de 10,84% em 31 de dezembro de 2019 (11,55% em 2018).

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

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Total dos encargos financeiros no exercício	88.230	91.898	89.737	104.066
Encargos financeiros capitalizados (Nota 30)	(21.179)	(18.270)	(30.358)	(35.686)
<b>Subtotal (Nota 24)</b>	<b>67.051</b>	<b>73.628</b>	<b>59.379</b>	<b>68.380</b>
<b>Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar":</b>				
Saldo inicial	211.465	290.631	223.807	301.025
Encargos financeiros capitalizados	21.179	18.270	30.358	35.686
Encargos financeiros referente terreno distratado (Nota 8.1)	(8.955)	-	(8.955)	-
Encargos apropriados ao resultado (Nota 23)	(29.891)	(97.436)	(38.275)	(112.904)
<b>Saldo final (Nota 6)</b>	<b>193.798</b>	<b>211.465</b>	<b>206.935</b>	<b>223.807</b>

O montante contábil de imóveis a comercializar dados como garantia a empréstimos, financiamentos e debêntures é de R\$421.120 (R\$552.752 em 2018).

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

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

### 13. Debêntures

Programa/emissões	Principal - R\$	Remuneração anual	Vencimento final	Controladora e Consolidado	
				2019	2018
Décima emissão (i)	27.224	IPCA + 7,8%	Dezembro de 2023	<b>38.038</b>	49.299
Décima primeira emissão – 1ª série A (ii)	52.026	CDI + 5,25 %	Maio de 2020	<b>52.008</b>	69.831
Décima segunda emissão (iii)	57.481	CDI + 3,75 %	Dezembro de 2020	<b>57.139</b>	65.714
Décima terceira emissão (iv)	35.366	CDI + 3,00%	Junho de 2022	<b>33.792</b>	80.822
Décima quarta emissão (v) (a)	15.597	CDI + 5,00%	Outubro de 2020	<b>16.548</b>	-
<b>Total debêntures (Nota 20.i.d, 20.ii.a, 20.iii e 30.ii)</b>				<b>197.525</b>	<b>265.666</b>
Parcela circulante				<b>158.179</b>	62.783
Parcela não circulante				<b>39.346</b>	202.883

- (a) Em 14 de abril de 2019, a Companhia aprovou a 14ª Emissão Privada de Debêntures, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real em série única, no montante total de até R\$40.000, com vencimento final em outubro de 2020. Os recursos líquidos captados na emissão serão utilizados integral e exclusivamente para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários residenciais denominado "Gafisa Square Ipiranga" e "Moov Espaço Cerâmica" e suas garantias são representadas pela cessão fiduciária de direitos creditórios e alienação fiduciária de unidades. Sobre o valor nominal da Emissão incidirá juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada dos DIs (Depósitos Interfinanceiros) acrescida de uma sobretaxa equivalente a 5% a.a..

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, a Companhia efetuou os seguintes pagamentos:

	Valor Nominal Emissão	Remuneração devida	Total da amortização
(i)	9.442	7.429	<b>16.871</b>
(ii)	17.045	7.788	<b>24.833</b>
(iii)	45.426	5.951	<b>51.377</b>
(iv)	9.187	6.099	<b>15.286</b>
	81.100	27.267	<b>108.367</b>

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos.

Vencimento	Controladora e Consolidado	
	2019	2018
2019		62.783
2020	<b>158.179</b>	157.700
2021	<b>23.119</b>	43.391
2022	<b>11.243</b>	1.792
2022	<b>4.984</b>	-
	<b>197.525</b>	<b>265.666</b>

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

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

### 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:

	2019	2018
<b>Décima emissão</b>		
Total de contas a receber <sup>(1)</sup> mais estoques deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida menos dívida de projetos <sup>(2)</sup>	(14,62) vezes	10,63 vezes
Dívida total, menos dívida de projetos <sup>(2)</sup> , menos disponibilidades <sup>(3)</sup> , não deve exceder a 75% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores	-15,81%	45,44%

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

<sup>(2)</sup> 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.

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

### 14. Obrigações com cessão de créditos

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

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Obrigação CCI Junho/2011 - Nota 5(i)	322	376	412	882
Obrigação CCI Dezembro/2011 - Nota 5(ii)	-	363	-	372
Obrigação CCI Julho/2012 - Nota 5(iii)	-	10	-	10
Obrigação CCI Novembro/2012 - Nota 5(iv)	-	-	2.586	2.547
Obrigação CCI Dezembro/2012 - Nota 5(v)	1.683	3.151	1.683	3.151
Obrigação CCI Novembro/2013 - Nota 5(vi)	242	348	1.170	1.877
Obrigação CCI Novembro/2014 - Nota 5(vii)	833	1.299	1.203	1.895
Obrigação CCI Dezembro/2015 - Nota 5(viii)	2.342	3.569	5.300	7.797
Obrigação CCI Fevereiro/2016 - Nota 5(ix)	5.845	8.863	6.429	9.645
Obrigação CCI Maio/2016 - Nota 5(x)	3.385	5.064	4.625	6.790
Obrigação CCI Agosto/2016 - Nota 5(xi)	2.351	2.985	2.392	3.075
Obrigação CCI Dezembro/2016 - Nota 5(xii)	5.961	7.158	6.106	7.441
Obrigação CCI Março/2017 - Nota 5(xiii)	8.254	11.458	8.455	11.704
<b>Total obrigações com cessão de direitos creditórios (Nota 20.i.d e 20.ii.a)</b>	<b>31.218</b>	<b>44.644</b>	<b>40.361</b>	<b>57.186</b>
Circulante	14.755	18.554	20.526	25.046
Não circulante	16.463	26.090	19.835	32.140

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
Vencimento	2019	2018	2019	2018
2019	-	18.554	-	25.046
2020	14.755	10.326	20.526	12.381
2021	5.193	5.366	7.020	7.791
2022	3.620	2.629	4.284	3.092
2023	7.650	7.769	8.531	8.876
	<b>31.218</b>	<b>44.644</b>	<b>40.361</b>	<b>57.186</b>

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.

## Gafisa S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

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

## 14. Obrigações com cessão de créditos--Continuação

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) e (iii) foram contratadas com a Polo Multisetorial Fundo de Investimento em Direitos Creditórios com taxas que variam entre 11,25% e 11,50%, acrescido de INCC para recebíveis de unidades não entregues e IGP-M ou IPCA para o período posterior ao "habite-se".

As operações (iv), (v), (vi) e (vii) 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 (viii), (ix), (x), (xi), (xii) e (xiii) 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	
	2019	2018	2019	2018
Provisão para multa por atraso de obra	3.659	-	5.283	-
Distratos a pagar e provisão de distratos	71.549	71.065	97.255	89.461
Provisão para garantia	14.419	21.940	14.419	21.940
PIS e COFINS de longo prazo (diferidos e a recolher)	5.780	8.284	8.372	9.622
Provisão para passivo a descoberto (Nota 9.i.d)	14.794	8.423	10.963	3.535
Fornecedores de longo prazo (Nota 20.i.d)	1.179	12.049	1.382	14.734
Operações a termo - Programa recompra de ações (Nota 20.ii a e 20.iii)	-	38.879	-	38.879
Remuneração com base em ações - <i>Phantom Shares</i> (Nota 18.4)	1.702	4.602	1.702	4.602
Outros passivos	3.379	9.418	5.181	11.038
<b>Total outras obrigações</b>	<b>116.461</b>	<b>174.660</b>	<b>144.557</b>	<b>193.811</b>
Circulante	110.189	156.498	135.492	173.951
Não circulante	6.272	18.162	9.065	19.860

## 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 2019 e 2018, as movimentações na provisão estão sumarizadas a seguir:

Controladora	Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Total
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>138.481</b>	<b>759</b>	<b>56.203</b>	<b>195.443</b>
Complemento de provisão (Nota 23) (i)	150.011	8	22.084	172.103
Pagamentos e reversão de provisão não utilizada (i)	(53.198)	(130)	(23.154)	(76.482)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>235.294</b>	<b>637</b>	<b>55.133</b>	<b>291.064</b>
Complemento de provisão (Nota 23) (i)	5.744	1.313	2.933	9.990
Pagamentos e reversão de provisão não utilizada (ii)	(14.087)	732	(24.218)	(37.573)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>226.951</b>	<b>2.682</b>	<b>33.848</b>	<b>263.481</b>
Circulante	106.929	1.995	30.699	139.623
Não circulante	120.022	687	3.149	123.858



## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

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

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

Consolidado	Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2017	138.636	759	58.982	198.377
Complemento de provisão (Nota 23)	150.140	8	22.284	172.432
Pagamentos e reversão de provisão não utilizada	(53.294)	(130)	(23.576)	(77.000)
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
Circulante	107.127	2.015	31.593	140.735
Não circulante	120.042	687	3.149	123.878

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

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia e suas controladas mantinham depositado em juízo o montante de R\$122.238 (R\$103.701 em 2018) na controladora, e R\$129.933 (R\$106.793 em 2018) no consolidado (Nota 7).

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Processos cíveis	50.308	48.411	54.706	48.992
Processos tributários	40.516	38.859	41.989	40.031
Processos trabalhistas	31.414	16.431	33.238	17.770
Total (Nota 7)	122.238	103.701	129.933	106.793

- (i) Em 31 de dezembro de 2019, as provisões de processos cíveis incluem R\$5.397 (R\$21.274 em 2018) 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 desconsideração inversa da personalidade jurídica da Cimob para atingir a Companhia (sucessão empresarial, confusão patrimonial e/ou formação de um mesmo grupo econômico envolvendo a Companhia e o Grupo Cimob).

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

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

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

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

(ii) Risco ambiental

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

Adicionalmente, a legislação ambiental estabelece sanções criminais, cíveis e administrativas para indivíduos e entidades legais para atividades consideradas como infrações ou delitos ambientais. As penalidades incluem suspensão das atividades de desenvolvimento, perdas de benefícios fiscais, reclusão e multa. Os processos em discussão pela Companhia na esfera cível estão classificados pelos assessores jurídicos com probabilidade de perda possível no montante de R\$829 na controladora e no consolidado (R\$18.324 na controladora e no consolidado em 2018).

(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 2019, a arbitragem está no estágio inicial, não havendo sentença proferida.

(iv) Demandas judiciais com probabilidade de perda possível

A Companhia e suas controladas têm conhecimento, em 31 de dezembro de 2019 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\$563.239 (R\$318.322 em 2018) na controladora e R\$565.410 (R\$319.902 em 2018) 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	
	2019	2018	2019	2018
Processos cíveis	398.325	197.090	398.676	197.142
Processos tributários	97.871	94.341	98.186	94.541
Processos trabalhistas	66.243	26.891	68.548	28.219
	562.439	318.322	565.410	319.902

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

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

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

#### (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 2019, 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\$167 (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\$9.486, considerando o vencimento acima mencionado, conforme abaixo.

Consolidado	
Estimativa de pagamento	2019
2020	2.057
2021	2.139
2022	2.224
2023	2.314
2024 em diante	752
	<b>9.486</b>

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

		Controladora		Consolidado	
Vencimento		2019	2018	2019	2018
Obrigações por compra de imóveis Ajuste a valor presente Adiantamentos de clientes Incorporações e serviços (Nota 5) Permuta física – Terrenos (Nota 30 (i))	Janeiro de 2020 a				
	Novembro de 2022	68.020	122.072	68.133	137.170
		(5.295)	(14.455)	(5.298)	(15.075)
		1.540	9.337	14.197	12.069
		94.075	117.145	145.396	175.267
<b>Total obrigações com imóveis e adiantamento de clientes (Notas 20.i.d e 20.ii.a)</b>		<b>158.340</b>	<b>234.099</b>	<b>222.428</b>	<b>309.431</b>
Circulante		89.825	82.264	129.353	113.355
Não circulante		68.515	151.835	93.075	196.076

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

		Controladora		Consolidado	
Vencimento		2019	2018	2019	2018
2019	-	82.264	-	113.355	
2020	89.825	56.592	129.353	85.503	
2021	28.352	44.203	40.219	50.954	
2022	29.208	50.130	33.396	58.696	
2023	10.599	910	10.597	923	
2024 em diante	356	-	8.863	-	
	<b>158.340</b>	<b>234.099</b>	<b>222.428</b>	<b>309.431</b>	

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

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

## 18. Patrimônio líquido

### 18.1. Capital social

O Conselho de Administração da Companhia homologou os seguintes aumentos de capital no exercício findo em 31 de dezembro de 2019:

- Em 24 de junho de 2019: subscrição e integralização de 26.273.962 novas ações ordinárias sendo 12.170.035 ações ao preço de R\$5,12 e 14.103.927 ações ao preço de R\$4,96, totalizando R\$62.311 e R\$69.955, respectivamente.
- Em 23 de outubro de 2019: subscrição e integralização de 48.968.124 novas ações ordinárias, sendo 45.554.148 ações, ao preço de R\$5,58 e 3.413.976 ações ao preço de R\$5,42, totalizando R\$254.192 e R\$18.503, respectivamente.

Deste modo, em 31 de dezembro de 2019, o capital social autorizado e integralizado da Companhia era de R\$2.926.280 (R\$2.521.319 em 2018), representado por 120.000.000 (43.727.589 em 2018) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, das quais 2.981.052 (3.943.420 em 2018) eram mantidas em tesouraria.

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 120.000.000 (cento e vinte milhões) de ações ordinárias.

Em 24 de abril de 2019, a Companhia divulgou Comunicado ao Mercado informando a reemissão de 1.400.325 ações da Companhia, referentes às ações anteriormente canceladas, sejam elas (i) 1.030.325 ações canceladas em reunião do Conselho de Administração de 19 de dezembro de 2018; e (ii) 370.000 ações canceladas em 22 de janeiro de 2019, conforme deliberação da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 15 de abril de 2019.

A Companhia transferiu 9.174 ações (17.319 em 2018), no montante total de R\$141 (R\$530 em 2018) referente ao exercício de opções do programa de compra de ações ordinárias pelos beneficiários, pelas quais recebeu o montante total de R\$148 (R\$418 em 2018), e alienou 59.480 ações, pelas quais recebeu o montante total de R\$714.

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	2019	2018	2019	2018	
2001	20/11/2001	44.462	38,9319	0,11%	385	751	1.731	1.731
2013	Aquisições	1.372.096	51,9927	3,46%	11.896	23.188	71.339	71.339
2014	Aquisições	3.243.947	35,5323	8,19%	28.125	54.823	115.265	115.265
2014	Transferências	(405.205)	43,3928	-1,02%	(3.513)	(6.848)	(17.583)	(17.583)
2014	Cancelamentos	(2.039.086)	44,9677	-5,15%	(17.679)	(34.461)	(91.693)	(91.693)
2015	Aquisições	884.470	27,3124	2,23%	7.668	14.948	24.157	24.157
2015	Transferências	(90.622)	33,3473	-0,23%	(786)	(1.531)	(3.022)	(3.022)
2015	Cancelamentos	(2.225.020)	33,3543	-5,61%	(19.291)	(37.603)	(74.214)	(74.214)
2016	Aquisições	334.020	26,0254	0,84%	2.896	5.645	8.693	8.693
2016	Transferências	(68.814)	31,2290	-0,17%	(597)	(1.163)	(2.149)	(2.149)
2017	Transferências	(112.203)	30,6320	-0,28%	(973)	(1.896)	(3.435)	(3.435)
2018	Aquisições	13.221.300	13,4953	33,36%	114.629	223.440	178.425	178.425
2018	Transferências	(17.319)	30,6022	-0,04%	(150)	(293)	(530)	(530)
2018	Cancelamento	(1.030.326)	-	-2,60%	(8.933)	(17.412)	-	-
2018	Alienação	(9.168.280)	16,1463	-23,14%	(79.489)	(154.944)	(148.034)	(148.034)
2019	Aquisições	6.794.011	14,7355	10,01%	58.904	-	100.113	-
2019	Transferências	(9.174)	15,3695	-0,01%	(80)	-	(141)	-
2019	Cancelamento	(370.000)	15,5324	-0,54%	(3.208)	-	(5.747)	-
2019	Alienação	(7.377.205)	14,5999	-10,84%	(63.960)	-	(109.658)	-
	<b>2.981.052</b>	<b>14,5976</b>	<b>6,09%</b>	<b>25.844</b>	66.644	<b>43.517</b>	58.950	

(\*) Valor de mercado calculado com base no preço de fechamento da ação em 31 de dezembro de 2019 de R\$8,67 em 2018 (R\$16,90 em 2018) não considerando o efeito de eventuais volatilidades.

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

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

### 18. Patrimônio líquido--Continuação

#### 18.1. Capital social--Continuação

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 é conforme segue:

	<b>Ações ordinárias - Em milhares</b>
<b>Ações em circulação em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>26.972</b>
Subscrição de ações	16.718
Transferência referente programa de compra de ações	17
Recompra de ações	(13.221)
Alienação de ações	9.168
Cancelamento de ações em tesouraria	(1.030)
Movimentação de ações detidas pelos Administradores da Companhia	(25)
<b>Ações em circulação em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>38.599</b>
Subscrição de ações	76.642
Recompra de ações	(7.164)
Alienação de ações	7.386
Cancelamento de ações em tesouraria	370
Movimentação de ações detidas pelos Administradores da Companhia	1.172
<b>Ações em circulação em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>117.005</b>
<b>Média ponderada das ações em circulação (Nota 27)</b>	<b>68.584</b>

#### 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.

O Conselho de Administração, *ad referendum* da Assembleia Geral Ordinária apreciará as contas e as demonstrações financeiras relativas ao exercício social de 2019.

Em função do saldo de prejuízos acumulados em 31 de dezembro de 2019, a destinação do resultado do exercício não é aplicável.

<b>Saldo de prejuízos acumulados de 2017</b>	<b>(1.866.289)</b>
Prejuízo líquido do exercício em 2018	(419.526)
Programa de recompra de ações	(22.588)
<b>Saldo de prejuízos acumulados de 2018</b>	<b>(2.308.403)</b>
Resultado líquido do exercício em 2019	(13.742)
Programa de recompra de ações	(4.521)
<b>Saldo de prejuízos acumulados de 2019</b>	<b>(2.326.666)</b>

#### 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 2019 e 2018:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Programas de opção de compra de ações com liquidação em instrumentos patrimoniais (i)	534	1.304
Phantom Shares (Nota 18.4)	(2.900)	623
<b>Total despesas com outorga de ações (Nota 23)</b>	<b>(2.366)</b>	<b>1.927</b>

(i) No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, houve a reversão de R\$2.104 em função do cancelamento de opções por perda de direito dos beneficiários.

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

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

### 18. Patrimônio líquido--Continuação

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

(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 2019 e de 2018, as quais incluem seus respectivos preços médios ponderados de exercício, estão apresentados a seguir:

	2019		2018	
	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	1.239.557	15,58	841.172	16,99
Opções outorgadas	-	-	2.685.474	15,00
Opções exercidas (i)	(9.174)	(16,16)	(21.079)	(16,25)
Opções canceladas por perda de direito (ii)	-	-	(2.252.076)	(15,00)
Opções canceladas e ajuste de quantidade em função da operação descontinuada de Tenda, líquido	-	-	(13.934)	(0,09)
Opções em circulação no final do exercício	1.230.383	16,64	1.239.557	15,58

(i) No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o montante recebido pelas opções exercidas foi de R\$148 (R\$418 em 2018).

(ii) Opções canceladas por perda de direito dos beneficiários que foram desligados como parte do processo de turnaround e otimização da estrutura corporativa da Companhia.

As opções em circulação e as opções exercíveis em 31 de dezembro de 2019 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\$)
1.230.383	8,06	16,64	519.064	19,47

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, a Companhia não outorgou opções em conexão com seus planos de opção de compra de ações ordinárias (2.685.474 opções outorgadas em 2018).

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

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

## 18. Patrimônio líquido--Continuação

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

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*.

O valor justo das opções outorgadas em 2018 totalizou R\$17.032, o qual foi determinado com base nas premissas abaixo. Em função do cancelamento de opções por perda de direito de beneficiários, o valor justo do programa, considerando as opções remanescentes, é de R\$1.071.

	2018
Modelo de precificação	Binomial
Preço de exercício das opções (R\$)	R\$15,00
Média ponderada do preço das opções (R\$)	R\$15,00
Volatilidade esperada (%) – (*)	52%
Prazo de vida esperado das opções (anos)	4,6 anos
Rendimento de dividendos (%)	1,98%
Taxa de juros livre de risco (%)	6,64%

(\*) A volatilidade foi determinada com base em análises de regressão da relação da volatilidade das ações da Gafisa S.A., com o índice do Ibovespa.

### 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 2019, o valor de R\$1.702 (R\$4.602 em 2018), 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 2019 e de 2018 é conforme segue:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social e das participações estatutárias	(51.001)	(444.626)	(49.378)	(443.027)
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	17.340	151.173	16.789	150.629
Efeito líquido das controladas e empreendimentos tributados pelo lucro presumido e RET	-	-	(17.951)	(11.892)
Equivalência patrimonial	15.933	(17.316)	(1.701)	(5.264)
Plano de opções de ações	(142)	(443)	(142)	(443)
Efeito líquido sobre desinvestimento em coligada	22.610	-	22.610	-
Outras diferenças permanentes	22.555	(968)	56.613	(968)
Encargos sobre obrigações com investidores	-	(138)	-	211
Efeito líquido sobre operação descontinuada	-	-	-	-
Direitos fiscais reconhecidos e (não reconhecidos)	(41.037)	(107.208)	(40.843)	(110.522)
	37.259	25.100	35.375	21.751
Despesas de imposto corrente	-	-	(1.984)	(3.349)
(Despesas) Receitas de imposto diferido	37.259	25.100	37.259	25.100

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

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

### 19. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

#### (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 2019 e de 2018, o imposto de renda e a contribuição social diferidos têm a seguinte origem:

#### (ii) Imposto de renda e contribuição social diferido--Continuação

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
<b>Ativo</b>				
Provisões para demandas judiciais	89.584	98.962	89.968	99.895
Diferenças temporárias - PIS e COFINS diferido	14.997	15.722	14.997	15.722
Provisão sobre realização de ativos não financeiros	261.816	264.022	261.816	264.022
Diferenças temporárias - Ajuste CPC	12.114	22.796	12.114	22.796
Demais provisões	6.489	11.838	6.479	11.838
Prejuízos fiscais e bases negativas de imposto de renda e contribuição social	411.064	356.474	431.311	375.007
	796.064	769.814	816.685	789.280
Direitos fiscais não reconhecidos de operação continuada	(725.475)	(686.400)	(746.707)	(705.866)
	(725.475)	(686.400)	(746.707)	(705.866)
<b>Passivo</b>				
Deságios	(2.069)	(2.069)	(2.069)	(2.069)
Diferenças temporárias - Ajuste CPC	(42.273)	(67.170)	(41.671)	(67.170)
Tributação de receita entre regimes de caixa e competência	(38.361)	(63.547)	(38.352)	(63.547)
	(82.703)	(132.786)	(82.092)	(132.786)
<b>Total líquido</b>	<b>(12.114)</b>	<b>(49.372)</b>	<b>(12.114)</b>	<b>(49.372)</b>

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

	Controladora			Consolidado		
	2019			2018		
	Imposto de renda	Contribuição social	Total	Imposto de renda	Contribuição social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	1.209.011	1.209.011	-	1.048.452	1.048.452	-
Crédito fiscal (25%/9%)	302.253	108.811	411.064	262.113	94.361	356.474
Crédito fiscal reconhecido	9.781	3.521	13.302	15.273	5.498	20.771
Crédito fiscal não reconhecido	292.472	105.290	397.762	246.840	88.863	335.703

  

	Controladora			Consolidado		
	2019			2018		
	Imposto de renda	Contribuição social	Total	Imposto de renda	Contribuição social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	1.268.563	1.268.563	-	1.104.648	1.104.648	-
Crédito fiscal (25%/9%)	317.141	114.170	431.311	276.162	99.418	375.580
Crédito fiscal reconhecido	9.781	3.521	13.302	15.273	5.498	20.771
Crédito fiscal não reconhecido	307.360	110.649	418.009	260.889	93.920	354.809

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, 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.



## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

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

### **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 seus produtos nos casos de inadimplência durante o período de construção. Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

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

A Companhia não possui instrumentos 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.

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

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

### **20. Instrumentos financeiros--Continuação**

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

##### **b) *Instrumentos financeiros derivativos--Continuação***

Adicionalmente, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, no contexto do programa de recompra de ações em tesouraria (Nota 18.1), a Companhia utilizou instrumentos financeiros derivativos, através de contratos a termo, para realizar operações com ações negociadas no mercado, as quais foram liquidadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

O valor justo estimado para os instrumentos financeiros derivativos contratados pela Companhia foi determinado por meio de informações disponíveis no mercado e de metodologias específicas de avaliações. Entretanto, considerável julgamento foi requerido na interpretação dos dados de mercado para produzir a estimativa do valor justo de cada operação, podendo variar quando da liquidação financeira das operações.

##### **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).

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

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

## 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 2019					
Passivos	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	Controladora		Total
			4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	383.647	107.029	-	-	490.676
Debêntures (Nota 13)	158.179	39.346	-	-	197.525
Obrigações com cessões de créditos (Nota 14)	14.755	11.390	3.098	1.975	31.218
Fornecedores (Nota 15 e Nota 20.ii.a)	79.106	1.179	-	-	80.285
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 17)	89.825	57.561	10.954	-	158.340
	<b>725.512</b>	<b>216.505</b>	<b>14.052</b>	<b>1.975</b>	<b>958.044</b>
<b>Ativos</b>					
Caixa e equivalente de caixa e Títulos e valores mobiliários (Notas 4.1 e 4.2)	402.053	-	-	-	402.053
Contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 5)	361.649	87.283	11.085	-	460.017
	<b>763.702</b>	<b>87.283</b>	<b>11.085</b>	-	<b>862.070</b>
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019					
Passivos	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	Consolidado		Total
			4 a 5 anos	Mais que 5 anos	
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	426.124	107.029	-	-	533.153
Debêntures (Nota 13)	158.179	39.346	-	-	197.525
Obrigações com cessões de créditos (Nota 14)	20.526	15.337	3.640	858	40.361
Fornecedores (Nota 15 e Nota 20.ii.a)	95.450	1.382	-	-	96.832
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 17)	129.353	73.571	19.504	-	222.428
	<b>829.632</b>	<b>236.665</b>	<b>23.144</b>	<b>858</b>	<b>1.090.299</b>
<b>Ativos</b>					
Caixa e equivalente de caixa e Títulos e valores mobiliários (Notas 4.1 e 4.2)	414.330	-	-	-	414.330
Contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 5)	445.303	98.908	13.227	-	557.438
	<b>859.633</b>	<b>98.908</b>	<b>13.227</b>	-	<b>971.768</b>

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

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

## 20. Instrumentos financeiros--Continuação

### (i) Considerações sobre riscos--Continuação

#### d) *Risco de liquidez--Continuação*

##### 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 2019 e de 2018:

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	-

  

Em 31 de dezembro de 2018	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)	-	102.827	-	-	104.856	-

No decorrer dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, 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.

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

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

## 20. Instrumentos financeiros—Continuação

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

#### a) Cálculo do valor justo--Continuação

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.

Os principais valores contábeis e justos dos ativos e passivos e financeiros em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 estão demonstrados a seguir:

	Controladora				Classificação
	2019		2018		
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	
Ativos financeiros					
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)	810	810	29.180	29.180	(*)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	401.243	401.243	102.827	102.827	(*)
Recebíveis de clientes (Nota 5)	460.017	460.017	546.978	546.978	(**)
Mútuo a receber (Nota 21.1)	33.416	33.416	28.409	28.409	(**)
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	490.676	502.909	560.598	491.198	(**)
Debêntures (Nota 13)	197.525	278.727	265.666	302.126	(**)
Operações a termo – Programa recompra de ações (Nota 15)	-	-	38.879	38.879	(**)
Fornecedores	80.285	80.285	128.997	128.997	(**)
Obrigações com cessão de crédito (Nota 14)	31.218	31.218	44.644	44.644	(**)
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 17)	158.340	158.340	234.099	234.099	(**)
Mútuo a pagar (Nota 21.1)	9.280	9.280	15.451	15.451	(**)
	Consolidado				
	2019		2018		
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	Classificação
Ativos financeiros					
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)	12.435	12.435	32.304	32.304	(*)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	401.895	401.895	104.856	104.856	(*)
Recebíveis de clientes (Nota 5)	557.438	557.438	642.009	642.009	(**)
Mútuo a receber (Nota 21.1)	33.416	33.416	28.409	28.409	(**)
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	533.153	542.909	623.747	555.855	(**)
Debêntures (Nota 13)	197.525	278.727	265.666	302.126	(**)
Operações a termo – Programa recompra de ações (Nota 15)	-	-	38.879	38.879	(**)
Fornecedores	96.832	96.832	134.581	134.581	(**)
Obrigações com cessão de crédito (Nota 14)	40.361	40.361	57.186	57.186	(**)
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 17)	222.428	222.428	309.431	309.431	(**)
Mútuo a pagar (Nota 21.1)	9.280	9.280	15.451	15.451	(**)

(\*) Valor justo por meio do resultado

(\*\*) Custo amortizado

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

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

## 20. Instrumentos financeiros--Continuação

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

#### a) *Risco de aceleração de dívida*

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia possuía contratos de empréstimos e financiamentos em vigor, com cláusulas restritivas ("covenants"), relacionadas à geração de caixa, índices de endividamento capitalização, cobertura de dívidas, manutenção de composição acionária e outros. O descumprimento de tais obrigações pela Companhia poderá gerar o vencimento antecipado de suas dívidas e/ou a aceleração de outras dívidas da Companhia, inclusive em razão do exercício de eventuais cláusulas de vencimento cruzado (*cross default* ou *cross acceleration*), podendo impactar negativamente os resultados da Companhia e o valor de suas ações.

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

### (iii) Gestão do capital social

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

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

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

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	
	2019	2018	2019	2018
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	490.676	560.599	533.153	623.747
Debêntures (Nota 13)	197.525	265.666	197.525	265.666
( - ) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários (Nota 4.1 e 4.2)	(402.053)	(132.007)	(414.330)	(137.160)
Dívida líquida	286.148	694.258	316.348	752.253
Patrimônio líquido	898.088	491.317	899.523	493.191

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

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

## 20. Instrumentos financeiros--Continuação

### (iv) Análise de sensibilidade

A análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 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 2019, além dos instrumentos derivativos, a Companhia possui os seguintes instrumentos financeiros:

- a) Aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos e debêntures indexados ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI);
- b) Empréstimos e financiamentos indexados à Taxa Referencial (TR) e CDI, e debêntures indexados ao CDI e Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA);
- c) 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 2019, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 5,96%, TR a 0%, INCC a 4,15%, IPCA a 4,31% e IGP-M a 7,32%. Os cenários considerados foram:

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

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

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

A Companhia apresenta a seguir o quadro de sensibilidade para os riscos que a Companhia está exposta, considerando que os eventuais efeitos impactariam os resultados futuros tomando como base as exposições apresentadas em 31 de dezembro de 2019. 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	2.072	5.179	10.359	(2.072)	(5.179)	(10.359)
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do CDI	(1.429)	(3.573)	(7.145)	1.429	3.573	7.145
Debêntures	Alta/queda do CDI	(804)	(2.010)	(4.020)	804	2.010	4.020
Efeito líquido da variação do CDI		(161)	(404)	(806)	161	404	806
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do TR	-	-	-	-	-	-
Efeito líquido da variação do TR		-	-	-	-	-	-
Debêntures	Alta/queda do IPCA	(157)	(393)	(785)	157	393	785
Efeito líquido da variação do IPCA		(157)	(393)	(785)	157	393	785
Contas a Receber	Alta/queda do INCC	1.191	2.977	5.954	(1.191)	(3.082)	(5.954)
Obrigação por compra de imóveis	Alta/queda do INCC	(886)	(2.216)	(4.431)	886	2.107	4.431
Efeito líquido da variação do INCC		305	761	1.523	(305)	(975)	(1.523)
Contas a Receber	Alta/queda do IGP-M	1.763	4.408	8.816	(1.763)	(4.408)	(8.816)
Efeito líquido da variação do IGP-M		1.763	4.408	8.816	(1.763)	(4.408)	(8.816)

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

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

## 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	
	2019	2018	2019	2018
Ativo				
Conta corrente (a):				
Total SPEs	354	606	64.441	51.624
Controladas	-	-	57.027	43.004
Controladas em conjunto	321	573	7.381	8.587
Coligadas	33	33	33	33
Condomínios, consórcios (b) e obras de terceiros (c)	13.162	13.036	13.165	13.036
Mútuo a receber (d) (Nota 20.ii.a)	33.416	28.409	33.416	28.409
Dividendos a receber	9.872	12.977	-	-
	56.804	55.028	111.022	93.069
Circulante	23.388	26.619	77.606	64.660
Não circulante	33.416	28.409	33.416	28.409
Passivo				
Conta corrente (a):				
Total SPEs	(182.084)	(924.152)	(55.104)	(40.713)
Controladas	(156.192)	(899.219)	(29.211)	(15.780)
Controladas em conjunto	(23.228)	(16.532)	(23.229)	(16.532)
Coligadas	(2.664)	(8.401)	(2.664)	(8.401)
Mútuo a pagar (d) (Nota 20.ii.a)	(9.280)	(15.451)	(9.280)	(15.451)
	(191.364)	(939.603)	(64.384)	(56.164)
Circulante	(191.364)	(939.603)	(64.384)	(56.164)
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 gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que gerencia o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam efetuadas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos dos empreendimentos estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação de cada investidor, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros de cada investidor e não possuem vencimento pré-determinado. Tais operações visam simplificar as relações comerciais que demandem administração conjunta de valores reciprocamente devidos pelas partes envolvidas e, consequentemente, o controle de movimento de valores reciprocamente concedidos, que se compensam no momento de encerramento da conta corrente. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos, nos quais se encontram aplicados os recursos, é de 24 a 30 meses. A Companhia recebe uma remuneração pela administração destes empreendimentos.
- (b) Refere-se a transações entre a líder do consórcio, parceiros e condomínios.
- (c) Refere-se a operações em obras de terceiros.
- (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 cumulativas 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 2020 e vinculados ao fluxo de caixa dos empreendimentos relacionados.

	Controladora e Consolidado		Natureza	Taxa de juros
	2019	2018		
Lagunas - Tembok Planej. e Deserv. Imob. Ltda.	6.272	5.486	Construção	12% a.a. + IGPM
Manhattan Residencial I - OAS Empreendimentos	392	685	Construção	10% a.a. + TR
Target Offices & Mail- SPE Yogo Part. Emp. Imob. e Comasa Const.	26.752	22.238	Construção	12% a.a. + IGPM
<b>Total a receber</b>	<b>33.416</b>	<b>28.409</b>		
Dubai Residencial - Franere, Com. Const. e Imob. Ltda.	1.025	4.787	Construção	6% a.a.
Parque Árvores - Franere, Com. Const. e Imob. Ltda.	5.372	7.877	Construção	6% a.a.
Parque Águas - Franere, Com. Const. e Imob. Ltda.	2.883	2.787	Construção	6% a.a.
<b>Total a pagar</b>	<b>9.280</b>	<b>15.451</b>	Construção	



## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

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

## 21. Partes relacionadas--Continuação

### 21.1. Saldos com partes relacionadas--Continuação

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram registradas receitas financeiras referentes aos juros sobre mútuos no montante de R\$4.195 (R\$4.899 em 2018) 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\$132.336 em 31 de dezembro de 2019 (R\$218.344 em 2018).

## 22. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
<b>Receita operacional bruta</b>				
Incorporação e venda de imóveis, permuta e prestação de serviços de construção	332.792	871.820	390.032	1.006.317
(Constituição) reversão de provisão para perdas esperadas e distratos (Nota 5)	61.460	41.828	47.257	41.828
Impostos sobre vendas de imóveis e serviços	(33.663)	(81.320)	(36.824)	(87.254)
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>360.589</b>	<b>832.328</b>	<b>400.465</b>	<b>960.891</b>

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

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

### 23. Custos e despesas por natureza

Estão representadas por:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
<b>Custo de incorporação e venda de imóveis:</b>				
Custo de construção	(169.355)	(382.483)	(199.538)	(406.156)
Custo de terrenos	(62.328)	(126.985)	(67.082)	(211.962)
Custo de incorporação	(5.526)	(24.122)	(6.227)	(28.799)
Provisão para perda na realização de imóveis a comercializar (Nota 6 e 8)	27.026	(59.607)	27.079	(63.145)
Encargos financeiros capitalizados (Nota 12)	(29.891)	(97.436)	(38.275)	(112.904)
Manutenção/garantia	1.360	(23.203)	1.359	(23.203)
<b>Total custo de incorporação e venda de imóveis</b>	<b>(238.714)</b>	<b>(713.836)</b>	<b>(282.684)</b>	<b>(846.169)</b>
<b>Despesas comerciais:</b>				
Despesas com marketing de produto	(3.223)	(36.385)	(3.950)	(40.137)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	(2.893)	(23.899)	(4.331)	(29.659)
Despesas com marketing institucional e Customer Relationship Management (CRM)	(5.790)	(12.825)	(6.473)	(14.386)
Outras	(114)	(124)	(135)	(249)
<b>Total despesas comerciais</b>	<b>(12.020)</b>	<b>(73.233)</b>	<b>(14.889)</b>	<b>(84.431)</b>
<b>Despesas gerais e administrativas:</b>				
Despesas com salários e encargos	(18.143)	(26.562)	(20.650)	(33.921)
Despesas com benefícios a empregados	(1.677)	(2.783)	(1.982)	(3.554)
Despesas com viagens e utilidades	(185)	(722)	(218)	(922)
Despesas com serviços prestados	(13.564)	(10.971)	(16.035)	(14.011)
Despesas com aluguéis e condomínios	(3.217)	(4.526)	(3.803)	(5.780)
Despesas com informática	(6.556)	(8.633)	(7.751)	(11.026)
Despesas com plano de opções de ações (Nota 18.3)	2.366	(1.927)	2.366	(1.927)
Reversão (Despesas) com provisão de participação no lucro (Nota 25.iii)	(5.000)	14.750	(5.000)	14.750
Outras	(978)	(573)	(1.060)	(698)
<b>Total despesas gerais e administrativas</b>	<b>(46.954)</b>	<b>(41.947)</b>	<b>(54.133)</b>	<b>(57.089)</b>
<b>Outras receitas/(despesas), líquidas:</b>				
Despesas com demandas judiciais (Nota 16)	(9.990)	(172.103)	(8.300)	(172.432)
Resultado operação aquisição GDU Loteamentos (Nota 9.1)	66.500	-	66.500	-
Ganho por compra vantajosa (Nota 9.1)	16.592	-	16.592	-
Outras (a)	6.381	(8.907)	66.979	(13.703)
<b>Total outras receitas/(despesas), líquidas</b>	<b>(79.483)</b>	<b>(181.010)</b>	<b>141.771</b>	<b>(186.135)</b>

(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	
	2019	2018	2019	2018
<b>Receitas financeiras</b>				
Rendimento de aplicações financeiras	12.601	11.381	12.649	11.955
Operações com derivativos (Nota 20.i.b)	-	763	-	763
Receita financeira sobre contrato de mútuo (Nota 21.i)	4.195	4.899	4.195	4.898
Outras receitas financeiras	(165)	1.251	362	1.937
<b>Total receitas financeiras</b>	<b>16.631</b>	<b>18.294</b>	<b>17.206</b>	<b>19.553</b>
<b>Despesas financeiras</b>				
Juros sobre captações, líquido de capitalização (Nota 12)	(67.051)	(73.628)	(59.379)	(68.380)
Amortização custo das debêntures	(2.857)	(4.224)	(2.857)	(4.224)
Despesas bancárias	(7.480)	(6.107)	(8.931)	(6.919)
Descontos concedidos e outras despesas financeiras	(5.532)	(17.603)	(5.663)	(20.551)
<b>Total despesas financeiras</b>	<b>(82.920)</b>	<b>(101.562)</b>	<b>(76.830)</b>	<b>(100.074)</b>

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

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

### 25. Transações com a Administração e empregados

#### (i) Remuneração da Administração

Nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018, 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 2019	Remuneração da Administração		
	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal
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	37
Valor mensal médio da remuneração (em R\$)	67	542	9
Total da remuneração	800	6.508	104
Participação nos lucros e resultado (Nota 25.iii)	-	-	-
<b>Total remuneração administração</b>	<b>800</b>	<b>6.508</b>	<b>104</b>

Exercício findo em 31 de dezembro de 2018	Remuneração da Administração		
	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal
Número de membros	5,5	5,0	2,8
Remuneração Fixa do exercício (em R\$)			
Salário/pró-labore	1.264	3.576	183
Benefícios diretos e indiretos	-	151	-
Outros (INSS)	253	715	37
Valor mensal da remuneração (em R\$)	126	370	18
Total da remuneração	1.517	4.442	220
Participação nos lucros e resultado (Nota 25.iii)	-	-	-
<b>Total remuneração e participação nos lucros e resultado</b>	<b>1.517</b>	<b>4.442</b>	<b>220</b>

Não há montante relacionado às despesas com outorga de opções dos administradores atuais da controladora para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018.

A remuneração global dos administradores da controladora para o exercício de 2019, foi fixada no limite de até R\$7.782 (R\$23.599 em 2018), a título de remuneração fixa e variável, conforme aprovação em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 30 de abril de 2019.

#### (ii) Operações comerciais

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 não houve operações contratadas por unidades vendidas à Administração atual.

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

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

### 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 2019, a Companhia registrou uma reversão de despesa para participação nos lucros e resultados no montante de R\$5.000 na controladora e no consolidado (reversão de R\$14.750 em 2018) na rubrica "Despesas Gerais e Administrativas" (Nota 23).

	<b>Controladora e Consolidado</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Diretoria Executiva (Nota 25.i)	-	-
Demais colaboradores	<b>5.000</b>	-
Reversão de provisão	-	<b>(14.750)</b>
<b>Total participação nos lucros e resultados</b>	<b>5.000</b>	<b>(14.750)</b>

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 27 de abril de 2018.

### 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 2019:

<b>Modalidade seguro</b>	<b>Cobertura</b>
Riscos de engenharia e garantia de término de obra	943.646
Responsabilidade civil (Directors and Officers – D&O)	161.228
	<b>1.104.228</b>

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

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

### 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 2019 e 2018, as ações com potenciais efeitos de diluição não são consideradas, pois o impacto seria de antidiluição.

	2019	2018
Numerador básico		
Prejuízo não distribuído de operações continuadas	(13.742)	(419.526)
Prejuízo não distribuído, disponível para os titulares de ações ordinárias	(13.742)	(419.526)
Denominador básico (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações (Nota 18.1)	68.584	41.147
Prejuízo básico por ação em Reais	(0,200)	(10,196)
De operações continuadas	(0,200)	(10,196)
Numerador diluído		
Prejuízo não distribuído de operações continuadas	(13.742)	(419.526)
Prejuízo não distribuído, disponível para os titulares de ações ordinárias	(13.742)	(419.526)
Denominador diluído (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações (Nota 18.1)	68.584	41.147
Opções de ações	447	572
Efeito anti-diluição	(447)	(572)
Média ponderada diluída do número de ações	69.031	41.147
Prejuízo diluído por ação em Reais	(0,200)	(10,196)
De operações continuadas	(0,200)	(10,196)

### 28. Informações por segmento

Os relatórios utilizados para a tomada de decisões são as próprias demonstrações financeiras consolidadas e não as análises por segmentos operacionais.

Desse modo, em linha com o CPC 22 – Informações por Segmento, a Companhia entende que não há segmentos reportáveis a serem divulgados nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

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

### 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 2019:

	<b>Consolidado</b>
	<b>2019</b>
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	<b>439.514</b>
Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	<b>(244.442)</b>
Custo orçado a apropriar de unidades em estoque	<b>(179.102)</b>
<b>(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas</b>	
Empreendimentos em construção:	
(a) Receita de vendas contratadas	<b>1.368.112</b>
Receita de vendas apropriadas:	
Receitas de vendas apropriadas	973.277
Distratos – receitas estornadas	(44.679)
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	<b>928.598</b>
<b>Receita de vendas a apropriar (a+b) (a)</b>	<b>439.514</b>
<b>(ii) Receita de indenização por distratos</b>	<b>1.933</b>
<b>(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita</b>	<b>31.855</b>
<b>(iv) Provisão para distratos (passivo)</b>	
Ajustes em receitas apropriadas	85.377
Ajustes em contas a receber de clientes	42.926
Receita indenização por distratos	(16.981)
Passivo – devolução por distratos	25.470
<b>(v) Custos orçados a apropriar de unidades vendidas</b>	
Empreendimentos em construção:	
(a) Custo orçado das unidades	(805.216)
Custo incorrido das unidades:	
Custo de construção	(591.011)
Distratos – custos de construção	30.237
(b) Custo incorrido líquido	<b>(560.774)</b>
<b>Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b) (b)</b>	<b>(244.442)</b>
<b>(iii) Custos orçados a apropriar de unidades em estoque</b>	
Empreendimentos em construção:	
Custo orçado das unidades	(535.082)
Custo incorrido das unidades (Nota 6)	355.980
<b>Custo orçado a apropriar</b>	<b>(179.102)</b>
(a) As receitas de unidades vendidas a apropriar estão mensuradas pelo valor nominal dos contratos, acrescido de atualizações contratuais e deduzidos de distratos, não considerando os efeitos de impostos incidentes e ajuste a valor presente e não contemplam os empreendimentos que estão sob restrição por cláusula suspensiva (período legal de 180 dias que a Companhia pode cancelar uma incorporação) e portanto não apropriada ao resultado.	
(b) Os custos orçados das unidades vendidas e em estoque a incorrer não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos) proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas à medida que são incorridas.	

Em 31 de dezembro de 2019, o percentual dos ativos consolidados nas demonstrações financeiras referentes a empreendimentos inseridos em estrutura de segregação patrimonial da incorporação, era de 29,0% (25,1% em 2018).

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

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

### 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	
	2019	2018	2019	2018
Integralização (redução) capital	681.075	(2.215)	19.846	(2.215)
Encargos financeiros capitalizados (Nota 12)	(21.179)	(18.270)	(30.358)	(35.686)
Permuta física - Terrenos (Nota 17)	(23.070)	3.537	(39.480)	38.030
	636.825	(16.948)	(49.992)	129

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

Controladora	Transações que afetaram o caixa				Transações que não afetaram o caixa		Saldo final 2019
	Saldo inicial 2018	Captações/ Recebimento	Pagamento Juros	Pagamento principal	Juros e correção monetária	Outros	
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Notas 12 e 13)	(826.264)	(35.371)	(24.435)	200.937	(3.068)	-	(688.201)
Operações com mútuos (Nota 21.1)	12.958	-	-	(1.795)	12.973	-	24.136
Capital social integralizado (Nota 18.1)	(2.521.319)	(404.961)	-	-	-	-	(2.926.280)
Reserva de capital (Nota 18.1)	(250.599)	-	-	-	-	-	(250.599)
	(3.585.224)	(440.332)	(24.435)	199.142	9.905	-	(3.840.944)

  

Consolidado	Transações que afetaram o caixa				Transações que não afetaram o caixa		Saldo final 2019
	Saldo inicial 2018	Captações/ Recebimento	Pagamento Juros	Pagamento principal	Juros e correção monetária	Outros	
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Notas 12 e 13)	(889.412)	(42.978)	(22.685)	229.845	(5.448)	-	(730.678)
Operações com mútuos (Nota 21.1)	12.958	-	-	(1.795)	12.973	-	24.136
Capital social integralizado (Nota 18.1)	(2.521.319)	(404.961)	-	-	-	-	(2.926.280)
Reserva de capital (Nota 18.1)	(250.599)	-	-	-	-	-	(250.599)
	(3.648.372)	(447.939)	(22.685)	228.050	7.525	-	(3.883.421)

### 31. Eventos subsequentes

#### (i) Incorporação UPCON

Conforme Nota 1, em 16 de dezembro de 2019, a Companhia divulgou Fato Relevante informando a celebração de Protocolo de Intenções não vinculante com a UPCON Incorporadora S.A. ("UPCON"), a respeito da aquisição pela Companhia da totalidade das ações de emissão da UPCON. Em 02 de março de 2020, a Companhia informou que o Conselho Administrativo de Defesa Econômica ("CADE") aprovou, sem restrições, a incorporação da totalidade das ações da UPCON pela Companhia. Uma vez vencidas as etapas de aprovações necessárias, a UPCON passa a figurar como uma subsidiária integral da Gafisa.

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2019

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

### **32. Eventos subsequentes--Continuação**

#### **(ii) Coronavírus – COVID-19**

Até a data de divulgação das Demonstrações Financeiras, não houve impactos 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. Colocamos preventivamente os colaboradores administrativos em trabalho à distância, disponibilizando a infraestrutura necessária para que todos os funcionários possam trabalhar de casa e interagir com a equipe interna e colaboradores externos. 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.

Por ora há uma forte volatilidade do valor das ações da Companhia negociadas em bolsa como reflexo da preocupação global sobre esta pandemia e seus desdobramentos.

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.

#### **(iii) Renegociação de passivos**

Em 26 de março de 2020, a Companhia divulgou Fato Relevante informando que concluiu a renegociação de seus passivos financeiros junto à instituição financeira Banco do Brasil S.A. no montante total de R\$138.355. A operação permitiu à Companhia alongar o vencimento final dessas dívidas até Junho de 2025 e reduzir o custo dos financiamentos. Ainda no perímetro da renegociação, a Companhia passou a poder trabalhar o tempo necessário para efetuar as vendas das unidades em estoque atreladas a essa operação. A conclusão dessa renegociação fortalece a estrutura de capital da Companhia e representa um estreitamento nas relações de crédito no mercado financeiro.