

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2014

(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 das Nações Unidas, nº 8.501, 19º andar, 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 e 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.

Em 7 de fevereiro de 2014, a Companhia divulgou fato relevante informando aos seus acionistas e ao mercado em geral que seu Conselho de Administração autorizou a administração da Companhia a iniciar estudos para uma potencial separação das unidades de negócio Gafisa e Tenda em duas companhias abertas e independentes de modo a reforçar a geração de valor para a Companhia e seus acionistas. Caso esse plano venha a ser aprovado pelo Conselho de Administração e acionistas, a operação poderá ser concluída ao longo de 2015.

Em 28 de julho de 2014, dando continuidade ao processo de separação das unidades de negócio, a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) deferiu o pedido da controlada Tenda de conversão de categoria de registro de emissor de valores mobiliários para Categoria "A".

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(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 27 de fevereiro de 2015, 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 conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e são divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas.

Pelo fato de que as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicadas nas demonstrações financeiras individuais, a partir de 2014, não diferem do IFRS aplicável às demonstrações financeiras separadas, uma vez que o IFRS passou a permitir a aplicação do método de equivalência patrimonial em controladas nas demonstrações separadas, elas também estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards* (IFRS)), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB)).

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).

Especificamente, as demonstrações financeiras consolidadas estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards* - IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, incluindo a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, no que diz respeito ao tratamento do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle das unidades imobiliárias vendidas.

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 IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras.

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

As demonstrações financeiras 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. A Companhia está adimplente em relação às cláusulas de dívidas na data da emissão dessas demonstrações financeiras.

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 exposto 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.

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

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

As demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas estão apresentadas em Reais (moeda de apresentação), que também é a moeda funcional da Companhia e de suas controladas.

#### **2.1.3. Apresentação de informação por segmentos**

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela Diretoria Executiva e Conselho de Administração, os quais são responsáveis pela alocação de recursos, avaliação de desempenho dos segmentos operacionais e pela tomada das decisões estratégicas.

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(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.

##### **(i) *Julgamentos***

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.

##### **(ii) *Estimativas e premissas***

Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem provisão para redução ao valor recuperável de ativos, transações com pagamentos baseados em ações, provisão 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**

A Administração revisa anualmente e/ou quando ocorre algum evento específico o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e, se o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas. 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.

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(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**

##### **(ii) *Estimativas e premissas*--Continuação**

##### **a) Perda por redução ao valor recuperável de ativos--Continuação**

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 valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases comutativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado de um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

As principais premissas utilizadas para determinar o valor recuperável das unidades geradoras de caixa são detalhadas na Nota 11.

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(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**

##### **(ii) *Estimativas e premissas--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. 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 19.3.

##### **c) Provisões para demandas judiciais**

A Companhia reconhece provisão para causas tributárias, trabalhistas e cíveis (Nota 17). A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. 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. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação. A Companhia revisa as estimativas e as premissas pelo menos anualmente.

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 individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(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**

##### **(ii) *Estimativas e premissas--Continuação***

##### **d) Valor justo de instrumentos financeiros**

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido em mercado ativo, o mesmo é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método do fluxo de caixa descontado.

Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, taxa de juros, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

##### **e) 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.

##### **f) Realização do imposto de renda diferido**

O reconhecimento inicial e as posteriores análises da realização do imposto de renda diferido ocorre 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 individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(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**

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

- (a) Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada com a transferência significativa dos riscos e direitos, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
- (b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:
  - O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque (Nota 2.2.7);
  - As receitas de vendas são apropriadas ao resultado, 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 a partir da entrega das chaves, 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";



## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(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**

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

- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
- Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;
- As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

##### **(ii) *Prestação de serviços de construção***

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

##### **(iii) *Operações de permuta***

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

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(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**

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.

Durante exercício findo em 31 de dezembro de 2014, a Companhia manteve 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 individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(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, recebíveis, investimentos mantidos até o vencimento e ativos financeiros disponíveis para venda. 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.

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 demais contas a receber, outros recebíveis 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.

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(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***

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.

##### **(iii) *Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado***

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.

##### **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.

##### **Instrumentos financeiros – apresentação líquida**

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de inadimplência, insolvência ou falência da empresa ou contraparte.

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(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**

#### **2.2.4. 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.

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

O ajuste a valor presente é calculado entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para entrega das chaves do imóvel ao promitente comprador, utilizando uma taxa de desconto representada pela taxa média dos financiamentos obtidos pela Companhia, líquida do efeito inflacionário, conforme mencionado na Nota 2.2.19. A reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante do contexto operacional da Companhia é a de financiar os seus clientes até a entrega das chaves, foi realizada, tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária, de forma consistente com os juros incorridos sobre a parcela do saldo de contas a receber referentes ao período "pós-chaves".

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

#### **2.2.6. Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI")**

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 Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), que são cedidos 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 do 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, nas quais, em troca dos terrenos, compromete-se a: (a) repassar parcela das receitas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos; ou (b) entregar unidades imobiliárias de empreendimentos em construção. 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 (b)(iii).

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

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

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(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**

#### **2.2.8. Gastos com intermediação das vendas - comissões**

Os gastos com corretagem são registrados no resultado na rubrica "Despesas com vendas" observando-se o mesmo critério adotado para o reconhecimento das receitas das unidades vendidas. Encargos relacionados com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel, não constituem receita ou despesa da Companhia.

#### **2.2.9. Despesas pagas antecipadamente**

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

#### **2.2.10. 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 e não do empreendimento preliminarmente destinado. Essa condição é considerada cumprida apenas quando a venda for altamente provável e o grupo de ativo ou de alienação 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.

#### **2.2.11. Investimentos em controladas**

Os investimentos nas controladas são registrados na controladora pelo método de equivalência patrimonial.

Quando a participação da Companhia nas perdas das controladas 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 controlada (Nota 9).

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(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**

#### **2.2.12. 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).

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 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 médio de um ano.

Os ativos imobilizados estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos ("*impairment*"). Em 31 de dezembro de 2014 e 2013 não havia indicadores de *impairment* sobre o imobilizado.

#### **2.2.13. 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.

Os ágios registrados em 31 de dezembro de 2014 e de 2013 referem-se às aquisições antes da data de transição para o CPC/IFRS (01 de janeiro de 2009) e a Companhia optou por não retroagir as aquisições de investimentos antes da data de transição, para ajustar os respectivos ágios.



## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(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**

#### **2.2.13. Intangível--Continuação**

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

#### **2.2.14. Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes por permuta**

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.

#### **2.2.15. 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. Para o cálculo do imposto de renda e contribuição social sobre o lucro corrente, a Companhia adotou o Regime Tributário de Transição (RTT), que permite expurgar os efeitos decorrentes das mudanças promovidas pelas Leis nº 11.638/2007 e 11.941/2009, da base de cálculo desses tributos.

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

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

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(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. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido**

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

Conforme facultado pela legislação tributária, 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 e direitos 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", adotando o "patrimônio de afetação", 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).

Em 13 de maio de 2014, a Medida Provisória nº 627 foi convertida na Lei nº 12.973/14, confirmando a revogação do Regime Tributário de Transição (RTT) a partir de 2015, com opção de antecipar seus efeitos para 2014. A Companhia concluiu a análise dos impactos advindos das disposições contidas na referida Lei, tanto em suas demonstrações financeiras, como em sua estrutura de controles internos. Considerando que o resultado dessa análise não apresentou efeitos tributários materiais, a Companhia decidiu não antecipar a adoção das regras e disposições previstas na nova legislação no exercício de 2014.

##### **(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.

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(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. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido--Continuação**

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

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, e por esse motivo não são contabilizados tributos diferidos.

#### **2.2.16. 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.

#### **2.2.17. 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 o mesmo 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, o mesmo 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 o mesmo 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.

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(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. Plano de opção de compra de ações--Continuação**

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.

#### **2.2.18. 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 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.

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(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**

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

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

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

Custos de transação e prêmios na emissão de títulos e valores mobiliários são contabilizados como item redutor do montante captado pela Companhia. Adicionalmente, os custos de transação e prêmios na emissão de títulos e valores mobiliários, 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 devem ser apresentados, nas demonstrações financeiras da controladora, em conta de investimentos no ativo não circulante (Nota 9).

#### **2.2.22. Provisões**

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente em consequência de um evento passado, e é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(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**

#### **2.2.22. Provisões--Continuação**

##### **(i) Provisão para demandas judiciais**

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais para os quais, como resultado de acontecimento passado, é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a demanda e uma estimativa razoável possa ser feita (Nota 2.2.1 (ii)(d)).

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. Em 31 de dezembro de 2014 e 2013 não há causas envolvendo ativos contingentes registradas no balanço patrimonial da Companhia.

##### **(ii) Provisão para crédito de liquidação duvidosa e distratos**

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

A Companhia constitui provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos para os clientes que tenham parcelas vencidas acima de 90 dias, nas diversas categorias das obras: obras sem atraso, obras atrasadas (dentro do prazo de carência), obras atrasadas (fora do prazo de carência) e obras entregues. Essa provisão é calculada em função do percentual de andamento de obra, metodologia aplicada no reconhecimento de resultado (Nota 2.2.2).

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

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

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(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**

#### **2.2.22. Provisões--Continuação**

##### **(iv) 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, 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.

##### **(v) Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros**

Quando evidências de perda de valor recuperável dos ativos são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. O ágio e os ativos intangíveis com vida útil indefinida têm a recuperação do seu valor testada anualmente independentemente de haver indicadores de perda de valor, por meio da comparação com o valor de realização mensurado por meio de fluxos de caixa descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos, que reflita o custo médio ponderado do capital da Companhia.

#### **2.2.23. Impostos sobre vendas**

Despesas e ativos são reconhecidos líquidos dos impostos sobre vendas exceto:

- Quando os impostos sobre vendas incorridos na compra de bens ou serviços não forem recuperáveis junto às autoridades fiscais, hipótese em que o imposto sobre vendas é reconhecido como parte do custo de aquisição do ativo ou do item de despesa, conforme o caso; e
- Quando os valores a receber e a pagar forem apresentados juntos com o valor dos impostos sobre vendas.

O valor líquido dos impostos sobre vendas, recuperável ou a pagar, é incluído como componente dos valores a receber ou a pagar no balanço patrimonial.

No regime de incidência não cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 1,65% e de 7,6%, para as empresas no regime de tributação do lucro real, 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.

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(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**

#### **2.2.24. Ações em tesouraria**

Instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos (ações de tesouraria) 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.

Para fins societários e contábeis, os juros sobre o capital próprio estão demonstrados como destinação do resultado diretamente no patrimônio líquido pelo montante bruto.

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

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

#### **2.2.27. Demonstração do resultado abrangente**

Para atender às disposições societárias (CPC 26 (R1)), a Companhia apresentou a demonstração do resultado abrangente em suas demonstrações financeiras. A Companhia não possui outros resultados abrangentes, além do resultado do exercício.



## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(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. Ativo não circulante mantido para venda e resultado de operações descontinuadas**

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 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.

Os ativos e passivos do grupo de ativos descontinuados são apresentados em linhas únicas no ativo e no passivo. O resultado das operações descontinuadas é apresentado em montante único na demonstração do resultado, contemplando o resultado total após o imposto de renda destas operações menos qualquer perda relacionada à *impairment*. Os fluxos de caixa líquidos atribuíveis às atividades operacionais, de investimento e de financiamento das operações descontinuadas são apresentados na nota 8.2.

Em 9 de dezembro de 2013, a Companhia divulgou fato relevante informando a conclusão da operação de venda de participação majoritária de 70% da AUSA, conforme detalhado na nota 8.2.

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

#### **2.2.29. 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.

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.

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **3. Pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações adotadas a partir de 1º de janeiro de 2014 e normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas**

#### **3.1 Pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações adotadas a partir de 1º de janeiro de 2014**

A Companhia adotou todos os pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações emitidas pelo CPC, aplicáveis às suas operações, que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2014.

Os pronunciamentos (novos ou revisados) e as interpretações listados a seguir, que foram emitidos pelo CPC e deliberados pela CVM, possuem aplicação obrigatória para os exercícios sociais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2014. São eles:

- OCPC 07 – Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil-Financeiros de Propósito Geral – Deliberação CVM nº 727 de 11 de novembro de 2014;

O objetivo da norma é tratar dos requisitos básicos de elaboração e evidenciação a serem observados quando da divulgação dos relatórios contábil-financeiros de propósito geral. Especificamente, dispõe sobre a evidenciação das informações próprias das demonstrações contábil-financeiras anuais e intermediárias, em especial das contidas nas notas explicativas.

A norma trata que as informações evidenciadas devem ser relevantes para os usuários externos. E só são relevantes se influenciarem no processo de decisão dos investidores e credores. Consequentemente, as não relevantes não devem ser divulgadas

- ICPC 09 (R2) – Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método de Equivalência Patrimonial – Deliberação CVM nº 729 de 27 de novembro de 2014;

O objetivo da revisão da ICPC 09 decorre, substancialmente, da emissão dos pronunciamentos técnicos CPC 18 (R2), CPC 19 (R2) e CPC 36 (R3), em função das alterações feitas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) na norma internacional de contabilidade IAS 28, IFRS 10 e IFRS 11. Outros itens também foram revistos visando ajustar o texto às necessidades atuais e mantê-los convergentes com as normas internacionais.

- ICPC 19 – Tributos – Deliberação CVM nº 730 de 27 de novembro de 2014;

A Interpretação está correlacionada com a *IFRIC Interpretation 21 – Levies*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* (IASB). O documento dispõe sobre a contabilização de obrigação de pagar um tributo, se a obrigação estiver no alcance do Pronunciamento Técnico CPC 25 e ainda trata da contabilização de obrigação de pagar tributo cuja época e valor sejam certos.

- Alteração ao CPC 01/IAS 36 - "Redução no Valor Recuperável de Ativos" sobre a divulgação do valor recuperável de ativos não financeiros. Essa alteração elimina determinadas divulgações do valor recuperável de Unidades Geradoras de Caixa (UGC) que haviam sido incluídas no IAS 36 com a emissão do IFRS 13.

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **3. Pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações adotadas a partir de 1º de janeiro de 2014 e normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas --Continuação**

#### **3.1 Pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações adotadas a partir de 1º de janeiro de 2014--Continuação**

- Alteração ao CPC 39/IAS 32 - "Instrumentos Financeiros: Apresentação", sobre compensação de ativos e passivos financeiros. Esta alteração esclarece que o direito de compensação não deve ser contingente em um evento futuro. Ele também deve ser legalmente aplicável para todas as contrapartes no curso normal do negócio, bem como no caso de inadimplência, insolvência ou falência. A alteração também considera os mecanismos de liquidação.
- Revisão Pronunciamento Técnico nº 07 - "Método de Equivalência Patrimonial em Demonstrações Separadas", altera a redação do CPC 35 - "Demonstrações Separadas" para incorporar as modificações efetuadas pelo IASB no IAS 27 - *Separate Financial Statements*, que passa a permitir a adoção do método de equivalência patrimonial em controladas nas demonstrações separadas, alinhando, dessa forma, as práticas contábeis brasileiras às normas internacionais de contabilidade. Especialmente para fins de IFRS, as modificações do IAS 27 foram adotadas antecipadamente.

Não existem outras normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo no resultado do exercício ou no patrimônio líquido divulgados pela Companhia.

#### **3.2. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas**

- IFRS 9 - "Instrumentos Financeiros", aborda a classificação, a mensuração e o reconhecimento de ativos e passivos financeiros.

O projeto de revisão dos normativos sobre instrumentos financeiros é composto por três fases:

##### Fase 1: Classificação e mensuração dos ativos e passivos financeiros

Com relação à classificação e mensuração nos termos da IFRS 9, todos os ativos financeiros reconhecidos, que atualmente estejam incluídos no escopo da IAS 39, serão posteriormente mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo.

##### Fase 2: Metodologia de redução ao valor recuperável

O modelo de redução ao valor recuperável da IFRS 9 reflete as perdas de crédito esperadas, em vez de perdas de crédito incorridas, nos termos da IAS 39. De acordo com a abordagem de redução ao valor recuperável na IFRS 9, não é mais necessário que um evento de crédito tenha ocorrido antes do reconhecimento das perdas de crédito. Em vez disso, uma entidade sempre contabiliza perdas de crédito esperadas e as variações nessas perdas de crédito esperadas. O valor das perdas de crédito esperadas deve ser atualizado em cada data das demonstrações financeiras para refletir as mudanças no risco de crédito desde o reconhecimento inicial.

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **3. Pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações adotadas a partir de 1º de janeiro de 2014 e normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas --Continuação**

#### **3.2. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas--Continuação**

##### Fase 3: Contabilização de hedge

As exigências de contabilização de hedge trazidas pela IFRS 9 mantêm os três tipos de mecanismo de contabilização de hedge da IAS 39. Por outro lado, o novo normativo trouxe maior flexibilidade no que tange os tipos de transações elegíveis à contabilização de hedge, mais especificamente a ampliação dos tipos de instrumentos que se qualificam como instrumentos de hedge e os tipos de componentes de risco de itens não financeiros elegíveis à contabilização de hedge. Adicionalmente, o teste de efetividade foi renovado e substituído pelo princípio de “relacionamento econômico”. A avaliação retroativa da efetividade do hedge não é mais necessária. Foram introduzidas exigências adicionais de divulgação relacionadas às atividades de gestão de riscos de uma entidade.

Aplicável para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

- IFRS 15 – Receita de contrato com clientes  
Em 28 de maio de 2014, o *International Accounting Standards Board* (IASB) e o *Financial Accounting Standards Board* (FASB) emitiram novos requisitos para o reconhecimento de receita em ambos IFRS e U.S. GAAP, respectivamente. O IFRS 15 - Receita de Contratos com Clientes, exige de uma entidade o reconhecimento do montante da receita refletindo a contraprestação que espera receber em troca do controle desses bens ou serviços. A nova norma vai substituir a maior parte da orientação detalhada sobre o reconhecimento de receita que existe atualmente em IFRS e U.S. GAAP quando esta for adotada. A aplicação é necessária para exercícios anuais iniciados em ou após 01 de janeiro de 2017, com adoção antecipada permitida para fins de IFRS e não permitida localmente antes da harmonização e aprovação do CPC e CVM.

A Companhia está avaliando os efeitos do IFRS 15 e do IFRS 9 nas suas demonstrações financeiras e ainda não concluiu suas análises até o presente momento, não podendo estimar o impacto da adoção da presente norma.

Não há outras normas IFRS ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre a Companhia.

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014

(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

|   | <b>Controladora</b> |             | <b>Consolidado</b> |             |
|---|---------------------|-------------|--------------------|-------------|
|   | <b>2014</b>         | <b>2013</b> | <b>2014</b>        | <b>2013</b> |
| Caixa e bancos  | <b>24.501</b>       | 11.940      | <b>85.059</b>      | 121.222     |
| Operações compromissadas (a)                                  | <b>9.291</b>        | 27.092      | <b>24.836</b>      | 93.972      |
| Total caixa e equivalentes a caixa<br>(Nota 21.i.d e 21.ii.a) | <b>33.792</b>       | 39.032      | <b>109.895</b>     | 215.194     |

- (a) As operações compromissadas são títulos emitidos pelos bancos com o compromisso de recompra garantida do título por parte do emissor, e de revenda pelo cliente, com taxas definidas, e prazos predeterminados, lastreados por títulos privados ou públicos dependendo da disponibilidade do banco e são registradas na CETIP.

Em 31 de dezembro de 2014, as operações compromissadas incluem juros incorridos até a data do balanço, variando de 70% a 101% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI (de 75% a 101,8% do CDI em 2013). Os investimentos são realizados junto a instituições financeiras avaliadas pela Administração como sendo de primeira linha.

#### 4.2. Títulos e valores mobiliários

|  | <b>Controladora</b> |             | <b>Consolidado</b> |             |
|--|---------------------|-------------|--------------------|-------------|
|  | <b>2014</b>         | <b>2013</b> | <b>2014</b>        | <b>2013</b> |
| Fundos de renda fixa (a)                                       | <b>183.150</b>      | 587.878     | <b>326.977</b>     | 706.481     |
| Títulos do governo (LFT) (a)                                   | <b>43.640</b>       | 116.888     | <b>77.911</b>      | 140.210     |
| Operações compromissadas (a)                                   | <b>201.957</b>      | 328.169     | <b>361.226</b>     | 393.648     |
| Certificado de depósitos bancários (b)                         | <b>47.702</b>       | 113.611     | <b>103.219</b>     | 291.871     |
| Aplicações financeiras caucionadas (c)                         | <b>98.828</b>       | 74.305      | <b>104.039</b>     | 105.380     |
| Aplicações financeiras restritas (d)                           | <b>6.765</b>        | 20.175      | <b>73.987</b>      | 171.367     |
| Outros   | -                   | -           | -                  | 12          |
| Total títulos e valores mobiliários<br>(Nota 21.i.d e 21.ii.a) | <b>582.042</b>      | 1.241.026   | <b>1.047.359</b>   | 1.808.969   |

- (a) Estrutura de Fundos de Investimentos exclusivos com objetivo de rentabilizar os recursos acima de variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). Os fundos possuem mandatos de riscos que são acompanhados periodicamente e respeitam as políticas internas de investimentos vigente.
- (b) Em 31 de dezembro de 2014, os Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) incluem juros incorridos até a data do balanço, variando de 70% a 108% (de 70% até 109% em 2013) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). Os CDBs têm rendimento médio superior ao rendimento das compromissadas, porém a Companhia efetua operações de curto prazo (inferior a 20 dias úteis) por meio de operações compromissadas levando em consideração a isenção de IOF, o que não ocorre no caso dos CDBs.
- (c) As aplicações financeiras caucionadas são realizadas por meio de fundo de renda fixa, com valorização de suas cotas através de aplicação dos recursos exclusivamente em títulos públicos federais, indexados a taxas pré-fixadas, ou índices de preços e são caucionados como parte da garantia de emissões da Companhia. Estes valores são liberados periodicamente quando apurado excedente de garantia na emissão e/ou conforme definição da escritura. Maiores informações são apresentadas nas notas 13 e 17(b).
- (d) Aplicações financeiras restritas são representadas por repasses de créditos associativos que estão em processo de liberação na Caixa Econômica Federal. Estas liberações ocorrem conforme a regularização dos contratos firmados com clientes junto à instituição financeira, cuja expectativa de liberação da Companhia é de até 90 dias.

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014

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

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

|   | Controladora     |                  | Consolidado      |                  |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
|   | 2014             | 2013             | 2014             | 2013             |
| Clientes de incorporação e venda de imóveis                     | 1.022.938        | 1.205.137        | 1.919.846        | 2.356.976        |
| ( - ) Provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos | (5.616)          | (7.040)          | (109.893)        | (179.372)        |
| ( - ) Ajuste a valor presente                                   | (17.095)         | (10.188)         | (24.642)         | (14.484)         |
| Clientes de serviços e construção e outros                      | 24.214           | 28.993           | 40.008           | 60.548           |
|   | <b>1.024.441</b> | <b>1.216.902</b> | <b>1.825.319</b> | <b>2.223.668</b> |
| Circulante  | 748.910          | 1.034.833        | 1.440.498        | 1.909.877        |
| Não circulante  | 275.531          | 182.069          | 384.821          | 313.791          |

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

| Vencimento  | Controladora     |                  | Consolidado      |                  |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
|   | 2014             | 2013             | 2014             | 2013             |
| 2014  | -                | 1.052.062        | -                | 2.103.733        |
| 2015  | 771.621          | 95.610           | 1.575.033        | 183.140          |
| 2016  | 146.607          | 43.011           | 187.719          | 61.963           |
| 2017  | 63.382           | 12.011           | 112.191          | 31.677           |
| 2018  | 14.291           | 6.979            | 18.969           | 8.275            |
| 2019 em diante  | 51.251           | 24.457           | 65.942           | 28.736           |
|   | <b>1.047.152</b> | <b>1.234.130</b> | <b>1.959.854</b> | <b>2.417.524</b> |
| ( - ) Ajuste a valor presente                                   | (17.095)         | (10.188)         | (24.642)         | (14.484)         |
| ( - ) Provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos | (5.616)          | (7.040)          | (109.893)        | (179.372)        |
|   | <b>1.024.441</b> | <b>1.216.902</b> | <b>1.825.319</b> | <b>2.223.668</b> |

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 da receita reconhecida totalizaram, em 31 de dezembro de 2014, R\$12.939 (R\$39.868 em 2013) na controladora e R\$21.236 (R\$48.220 em 2013) no consolidado e estão classificadas na rubrica "Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes" (Nota 18).

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 montantes reconhecidos de juros, na controladora e no consolidado, no exercício findo em 31 de dezembro de 2014 totalizaram, R\$23.134 (R\$20.672 em 2013), e R\$36.216 (R\$31.419 em 2013), respectivamente.

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

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014

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

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

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013, a movimentação nas provisões para créditos de liquidação duvidosa e distratos está sumariada a seguir:

|                         | <b>Controladora</b> |                |
|-------------------------|---------------------|----------------|
|                         | <b>2014</b>         | <b>2013</b>    |
| Saldo em 31 de dezembro | (7.040)             | (17.029)       |
| Adições (Nota 23)       | -                   | (10.758)       |
| Baixas (Nota 23)        | 1.424               | 20.747         |
| Saldo em 31 de dezembro | <b>(5.616)</b>      | <b>(7.040)</b> |

  

|                                 | <b>Consolidado</b>      |   |                      |
|---------------------------------|-------------------------|---|----------------------|
|                                 | <b>Contas a receber</b> | <b>Imóveis a comercializar<br/>(Nota 6)</b> | <b>Saldo líquido</b> |
| Saldo em 31 de dezembro de 2012 | (260.494)               | 180.399                                     | <b>(80.095)</b>      |
| Adições                         | (24.113)                | 14.895                                      | <b>(9.218)</b>       |
| Baixas                          | 105.235                 | (88.122)                                    | <b>17.113</b>        |
| Saldo em 31 de dezembro de 2013 | <b>(179.372)</b>        | <b>107.172</b>                              | <b>(72.200)</b>      |
| Baixas                          | 69.479                  | (54.863)                                    | <b>14.616</b>        |
| Saldo em 31 de dezembro de 2014 | <b>(109.893)</b>        | <b>52.309</b>                               | <b>(57.584)</b>      |

O valor total da reversão do ajuste a valor presente reconhecido nas receitas de incorporação imobiliária do exercício findo em 31 de dezembro de 2014 foi de R\$3.457 (R\$598 em 2013), na controladora, e R\$1.660 (R\$1.214 em 2013) 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 3,27 a 4,64% para o exercício de 2014 (1,98 a 3,10% em 2013), 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".

|        | <b>Data da<br/>operação</b> | <b>Carteira<br/>cedida</b> | <b>Carteira<br/>descontada ao<br/>valor presente</b> | <b>Saldo operação<br/>Controladora (Nota 14)</b> |             | <b>Saldo operação<br/>Consolidado (Nota 14)</b> |             |
|--------|-----------------------------|----------------------------|--|--|-------------|---|-------------|
|        |                             |                            |  | <b>2014</b>                                      | <b>2013</b> | <b>2014</b>                                     | <b>2013</b> |
| (i)    | 26/jun/2009                 | 89.102                     | 69.315   | -  | -           | -   | 12.295      |
| (ii)   | 27/jun/2011                 | 203.915                    | 171.694  | <b>5.678</b>                                     | 13.407      | <b>8.851</b>                                    | 17.146      |
| (iii)  | 22/dez/2011                 | 72.384                     | 60.097   | <b>2.897</b>                                     | 5.654       | <b>3.985</b>                                    | 13.686      |
| (iv)   | 06/jul/2012                 | 18.207                     | 13.917   | <b>1.483</b>                                     | 2.578       | <b>1.483</b>                                    | 2.578       |
| (v)    | 14/nov/2012 (a)             | 181.981                    | 149.025  | -  | -           | <b>6.151</b>                                    | 10.639      |
| (vi)   | 27/dez/2012                 | 72.021                     | 61.647   | <b>8.604</b>                                     | 35.831      | <b>8.604</b>                                    | 35.831      |
| (vii)  | 29/nov/2013                 | 24.149                     | 19.564   | <b>3.451</b>                                     | 5.675       | <b>9.459</b>                                    | 17.154      |
| (viii) | 25/nov/2014                 | 15.200                     | 12.434   | <b>9.407</b>                                     | -           | <b>11.513</b>                                   | -           |



## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014

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

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

- (a) Operação efetuada pela coligada Alphaville e suas controladas, “à época controlada” da Companhia. O saldo apresentado refere-se ao saldo remanescente de controladas consolidadas pela Companhia.

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 (vi) 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.

Quando aplicável, 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      |                  |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
|  | 2014             | 2013             | 2014             | 2013             |
| Terrenos   | 761.061          | 720.448          | 1.311.847        | 1.077.762        |
| ( - ) Ajuste a valor presente  | (4.907)          | (1.268)          | (5.503)          | (883)            |
| Imóveis em construção  | 550.982          | 327.343          | 905.190          | 630.407          |
| Custo de imóveis no reconhecimento da provisão para distratos - Nota 5 | -                | -                | 52.309           | 107.172          |
| Unidades concluídas  | 121.040          | 74.907           | 260.808          | 291.232          |
| ( - ) Provisão para perda na realização de imóveis a comercializar     | (7.760)          | (3.298)          | (12.309)         | (11.276)         |
|  | <b>1.420.416</b> | <b>1.118.132</b> | <b>2.512.342</b> | <b>2.094.414</b> |
| Circulante   | 932.681          | 780.867          | 1.695.817        | 1.442.019        |
| Não circulante   | 487.735          | 337.265          | 816.525          | 652.395          |

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013, a movimentação da provisão para perda na realização está sumarizada a seguir:

|  | Controladora | Consolidado |
|--|--------------|-------------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2012                            | -            | (7.663)     |
| Adições  | (3.298)      | (23.758)    |
| Baixas   | -            | 11.009      |
| Transferência entre terrenos destinados à venda (Nota 8.1) | -            | 9.136       |
| Saldo em 31 de dezembro de 2013                            | (3.298)      | (11.276)    |
| Adições  | (4.462)      | (4.462)     |
| Baixas   | -            | 3.429       |
| Saldo em 31 de dezembro de 2014                            | (7.760)      | (12.309)    |

A Companhia possui compromissos de construção de unidades permutadas, relativas à aquisição de terrenos, contabilizados com base no valor justo das unidades a serem entregues.

Conforme mencionado na Nota 12, o saldo de encargos financeiros capitalizados em 31 de dezembro de 2014 foi de R\$220.959 (R\$142.860 em 2013) na controladora, e R\$276.613 (R\$214.298 em 2013) no consolidado.

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014

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

### 7. Demais contas a receber

|  | Controladora   |                | Consolidado    |                |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
|  | 2014           | 2013           | 2014           | 2013           |
| Adiantamentos a fornecedores                           | 1.848          | 2.544          | 5.082          | 5.266          |
| Impostos a recuperar (IRRF, PIS, COFINS, entre outros) | 20.830         | 23.679         | 76.000         | 70.054         |
| Depósito judicial (Nota 17)                            | 123.510        | 95.343         | 154.939        | 127.405        |
| Outros   | 64             | 78             | 5.125          | 5.986          |
|  | <b>146.252</b> | <b>121.644</b> | <b>241.146</b> | <b>208.711</b> |
| Circulante   | 61.355         | 15.749         | 128.905        | 71.083         |
| Não circulante   | 84.897         | 105.895        | 112.241        | 137.628        |

### 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 aprovado para o ano de 2015. 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:

|   | Consolidado    |                                     |                |
|---|----------------|-------------------------------------|----------------|
|   | Custo          | Provisão para “ <i>impairment</i> ” | Saldo líquido  |
| Saldo em 31 de dezembro de 2012                   | 185.463        | (46.104)                            | 139.359        |
| Transferência de imóveis a comercializar (Nota 6) | 14.715         | (9.136)                             | 5.579          |
| Reversão / baixas                                 | (28.068)       | (2.023)                             | (30.091)       |
| Saldo em 31 de dezembro de 2013                   | <b>172.110</b> | <b>(57.263)</b>                     | <b>114.847</b> |
| Adições   | 23.313         | (24.990)                            | (1.677)        |
| Reversão / baixas                                 | (33.686)       | 31.079                              | (2.607)        |
| Saldo em 31 de dezembro de 2014                   | <b>161.737</b> | <b>(51.174)</b>                     | <b>110.563</b> |
| Gafisa e SPEs                                     | 32.928         | (26.854)                            | 6.074          |
| Tenda e SPEs                                      | 128.809        | (24.320)                            | 104.489        |

Em 9 de dezembro de 2013, a Companhia divulgou fato relevante informando a conclusão da operação de venda de participação de 70% de AUSA. Em decorrência desta transação, foi apurado um resultado de R\$553.745 na controladora e R\$631.122 no consolidado, registrados na rubrica de resultado de operações descontinuadas, conforme demonstrado abaixo:

|                         | 2013           |                |
|-------------------------|----------------|----------------|
|                         | Controladora   | Consolidado    |
| Montante recebido       | 896.077        | 1.254.521      |
| (-) Baixa investimentos | (227.205)      | (318.086)      |
| (-) Baixa ágio          | (127.380)      | (379.829)      |
| (-) Custo da operação   | (16.336)       | (16.336)       |
|                         | <b>525.156</b> | <b>540.270</b> |
| Resultado equivalência  | 104.701        | 166.964        |
| Despesas com impostos   | (76.112)       | (76.112)       |
|                         | <b>553.745</b> | <b>631.122</b> |

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014

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

### 8. Ativo não circulante destinado à venda--Continuação

#### 8.2 Ativo não circulante destinado à venda e resultado de operações descontinuadas

Em atendimento ao parágrafo 38 do CPC 31 - Ativo Não Circulante Mantido para Venda e Operação Descontinuada, a Companhia apresenta abaixo as principais linhas de demonstração de resultado e fluxo de caixa da coligada Alphaville Urbanismo S.A. (AUSA):

| <u>Demonstração do resultado</u>       | <u>2013(a)</u> | <u>Fluxo de caixa</u>       | <u>2013(a)</u> |
|--|----------------|-----------------------------|----------------|
| Receita operacional líquida            | 810.397        | Atividades operacionais     | (197.093)      |
| Custos operacionais                    | (429.066)      | Atividades de investimento  | 66.664         |
| Despesas operacionais, líquidas        | (137.920)      | Atividades de financiamento | (1.350)        |
| Depreciações e amortizações            | (2.918)        |                             |                |
| Resultado de equivalência patrimonial  | 3.445          |                             |                |
| Resultado financeiro                   | (27.258)       |                             |                |
| Imposto de renda e contribuição social | (21.783)       |                             |                |
|  | 194.897        |                             |                |
| Acionistas não controladores           | (18.459)       |                             |                |
| <b>Lucro do exercício</b>              | <b>176.438</b> |                             |                |

(a) Saldo referente ao período findo em 9 de dezembro de 2013, data de conclusão da alienação da participação majoritária de AUSA.

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014

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

## 9. Investimentos em participações societárias

### (i) Participações societárias

#### (a) Informações de controladas e controladas em conjunto

|   |        |                  |      |                |                  |   |           |                               |          | Controladora  |           | Consolidado              |          |               |         |                          |         |
|---|--------|------------------|------|----------------|------------------|---|-----------|-------------------------------|----------|---------------|-----------|--------------------------|----------|---------------|---------|--------------------------|---------|
| Investidas diretas                            |        | Participação - % |      | Total do ativo | Total do passivo | Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital |           | Lucro (prejuízo) do exercício |          | Investimentos |           | Equivalência patrimonial |          | Investimentos |         | Equivalência patrimonial |         |
|   |        | 2014             | 2013 | 2014           | 2014             | 2014  | 2013      | 2014                          | 2013     | 2014          | 2013      | 2014                     | 2013     | 2014          | 2013    | 2014                     | 2013    |
| Construtora Tenda S/A                         | -      | 100%             | 100% | 2.125.190      | 1.066.713        | 1.058.477   | 1.127.969 | (109.437)                     | (90.926) | 1.058.477     | 1.127.969 | (109.437)                | (94.837) | -             | -       | -                        | (3.911) |
| Alphaville Urbanismo S.A                      | (a)    | 30%              | 10%  | 2.036.491      | 1.474.827        | 561.664   | 454.054   | 107.662                       | 176.021  | 168.499       | 45.405    | 24.597                   | -        | 168.499       | 136.216 | 32.283                   | -       |
| Sherlis Emp. e Part. S.A.                     | (a)    | 0%               | 100% | -              | -                | -   | 267.415   | -                             | 211.489  | -             | 267.340   | 7.756                    | 211.414  | -             | (75)    | -                        | (75)    |
| Gafisa SPE 26 Emp. Imob. Ltda.                | -      | 100%             | 100% | 175.315        | 7.369            | 167.946   | 162.059   | 5.887                         | 2.982    | 167.946       | -         | 1.971                    | -        | -             | -       | -                        | -       |
| Gafisa SPE-89 Emp. Imob. Ltda.                | -      | 100%             | 100% | 80.740         | 14.179           | 66.561  | 77.656    | 532                           | 23.388   | 66.561        | 77.656    | 532                      | 23.388   | -             | -       | -                        | -       |
| Gafisa SPE-51 Emp. Imob. Ltda.                | -      | 100%             | 100% | 62.954         | 4.926            | 58.028  | 57.377    | (838)                         | (399)    | 58.028        | 57.377    | (838)                    | (399)    | -             | -       | -                        | -       |
| Gafisa SPE 72 Emp. Imob. Ltda.                | -      | 100%             | 100% | 54.692         | 10.590           | 44.102  | 41.596    | 2.506                         | (4.272)  | 44.102        | 41.596    | 2.506                    | (4.272)  | -             | -       | -                        | -       |
| Gafisa SPE-116 Emp. Imob. Ltda.               | (b)    | 50%              | 50%  | 80.153         | 1.533            | 78.620  | 82.075    | (5.380)                       | 8.939    | 39.310        | 41.038    | (2.690)                  | 4.470    | 39.310        | 41.038  | (2.690)                  | 4.470   |
| Gafisa SPE- 130 Emp. Imob. Ltda               | -      | 100%             | 100% | 55.196         | 17.941           | 37.255  | (7)       | 7.645                         | (4)      | 37.255        | -         | 8.077                    | -        | -             | -       | -                        | -       |
| SPE Parque Ecoville Emp. Imob. Ltda           | -      | 100%             | 100% | 84.962         | 48.289           | 36.673  | 40.008    | (3.335)                       | 8.101    | 36.673        | 40.008    | (3.335)                  | 5.773    | -             | -       | -                        | -       |
| Manhattan Square Em. Im. Res. 02 Ltda         | -      | 100%             | 50%  | 35.449         | 51               | 35.398  | 2.829     | 8                             | (46)     | 35.398        | 3.211     | 8                        | (46)     | -             | 382     | -                        | -       |
| Gafisa SPE-107 Emp. Imob. Ltda.               | (c)    | 100%             | 100% | 32.145         | 2.951            | 29.194  | 28.971    | 223                           | (681)    | 29.194        | -         | 7                        | -        | -             | -       | -                        | -       |
| Varandas Grand Park Em. Im. Ltda              | (b)(d) | 50%              | 50%  | 127.320        | 70.559           | 56.761  | 25.982    | 5.924                         | 2.341    | 28.380        | 12.991    | 4.642                    | 1.430    | 28.380        | 12.991  | 4.642                    | 1.430   |
| Sítio Jatiuca Emp. Imob. SPE Ltda             | (b)    | 50%              | 50%  | 60.005         | 4.351            | 55.654  | 64.035    | 2.591                         | (5.951)  | 27.827        | 32.018    | 1.296                    | (2.975)  | 27.827        | 32.018  | 1.295                    | (2.975) |
| Gafisa SPE - 121 Emp. Imob. Ltda.             | -      | 100%             | 100% | 111.420        | 84.674           | 26.746  | 6.151     | 20.595                        | 8.313    | 26.746        | 6.151     | 20.595                   | 8.313    | -             | -       | -                        | -       |
| Gafisa SPE-88 Emp. Imob. Ltda.                | (c)    | 100%             | 100% | 29.130         | 2.637            | 26.493  | 25.550    | 943                           | (6.558)  | 26.493        | -         | 980                      | -        | -             | -       | -                        | -       |
| Gafisa SPE-41 Emp. Imob. Ltda.                | -      | 100%             | 100% | 27.555         | 1.168            | 26.387  | 26.357    | 30                            | (502)    | 26.387        | 26.357    | 30                       | (502)    | -             | -       | -                        | -       |
| Verdes Pracas Incorp. Imob. SPE Ltda.         | -      | 100%             | 100% | 26.432         | 203              | 26.230  | 25.494    | 736                           | (520)    | 26.230        | 25.494    | 736                      | (520)    | -             | -       | -                        | -       |
| Gafisa SPE 50 Emp. Imob. Ltda.                | -      | 100%             | 100% | 51.378         | 25.588           | 25.791  | 25.837    | (46)                          | (446)    | 25.791        | 25.837    | (46)                     | (446)    | -             | -       | -                        | -       |
| Gafisa e Ivo Rizzo SPE-47 Ltda.               | (b)    | 80%              | 80%  | 31.485         | 43               | 31.442  | 31.275    | 1                             | (1)      | 25.153        | 25.020    | 1                        | (1)      | 25.153        | 25.020  | 1                        | (1)     |
| Parque Arvores Empr. Imob. Ltda.              | (b)(d) | 50%              | 50%  | 39.599         | -                | 39.599  | 37.990    | 4.072                         | 9.749    | 24.502        | 24.550    | 5.519                    | 6.371    | 24.502        | 24.550  | 5.519                    | 6.371   |
| Gafisa SPE-110 Emp. Imob. Ltda.               | -      | 100%             | 100% | 50.628         | 26.513           | 24.115  | 25.745    | (1.631)                       | 10.288   | 24.115        | 25.745    | (1.631)                  | 10.288   | -             | -       | -                        | -       |
| Gafisa SPE - 123 Emp. Imob. Ltda.             | -      | 100%             | 100% | 104.290        | 80.689           | 23.600  | 10.462    | 13.138                        | 4.508    | 23.600        | 10.462    | 13.138                   | 4.508    | -             | -       | -                        | -       |
| Gafisa SPE-112 Emp. Imob. Ltda.               | (c)    | 100%             | 100% | 23.971         | 2.229            | 21.742  | 20.634    | 1.108                         | 8.183    | 21.742        | -         | 475                      | -        | -             | -       | -                        | -       |
| Gafisa SPE-111 Emp. Imob. Ltda.               | -      | 100%             | 100% | 85.752         | 64.164           | 21.588  | 10.561    | 11.027                        | 6.005    | 21.588        | 10.561    | 11.027                   | 6.005    | -             | -       | -                        | -       |
| Maraville Gafsa SPE Emp. Imob. Ltda.          | -      | 100%             | 100% | 52.259         | 33.483           | 18.776  | 10.163    | 8.612                         | 5.120    | 18.776        | 10.163    | 8.612                    | 5.120    | -             | -       | -                        | -       |
| Edsp 88 Participações S.A.                    | -      | 100%             | 100% | 24.551         | 5.805            | 18.746  | 39.883    | (21.137)                      | (6.596)  | 18.746        | 39.883    | (21.137)                 | (6.596)  | -             | -       | -                        | -       |
| Manhattan Square Em. Im. Com. 02 Ltda         | -      | 100%             | 50%  | 18.020         | 64               | 17.956  | 1.797     | 49                            | (157)    | 17.956        | 1.642     | 49                       | (157)    | -             | (93)    | -                        | -       |
| Gafisa SPE 32 Emp. Imob. Ltda.                | -      | 100%             | 100% | 19.180         | 1.264            | 17.916  | 18.070    | (165)                         | 27       | 17.916        | 18.070    | (165)                    | 27       | -             | -       | -                        | -       |
| Gafisa SPE 46 Emp. Imob. Ltda.                | -      | 100%             | 60%  | 5.505          | -                | 5.505   | 16.391    | 175                           | (194)    | 17.466        | 9.835     | 90                       | (116)    | -             | 9.835   | 90                       | (116)   |
| Gafisa SPE 30 Emp. Imob. Ltda.                | (c)    | 100%             | 100% | 63.772         | 47.632           | 16.140  | 16.033    | 107                           | (210)    | 16.140        | 16.033    | 107                      | (210)    | -             | -       | -                        | -       |
| Fit 13 Spe Empr. Imob. Ltda.                  | (b)    | 50%              | 50%  | 38.077         | 6.601            | 31.476  | 31.207    | 99                            | 15.386   | 15.738        | 12.203    | 49                       | 6.755    | -             | -       | -                        | -       |
| Gafisa SPE-106 Emp. Imob. Ltda.               | (c)    | 100%             | 100% | 17.325         | 1.682            | 15.642  | 17.010    | (1.367)                       | (286)    | 15.642        | -         | (42)                     | -        | -             | -       | -                        | -       |
| Gafisa SPE-92 Emp. Imob. Ltda.                | (c)    | 100%             | 100% | 16.527         | 980              | 15.547  | 14.644    | 903                           | 2.925    | 15.547        | -         | 817                      | -        | -             | -       | -                        | -       |
| Diodon Participações Ltda                     | -      | 100%             | 100% | 15.346         | 266              | 15.080  | 15.372    | (292)                         | (18.396) | 15.080        | -         | (345)                    | -        | -             | -       | -                        | -       |
| Gafisa SPE 33 Emp. Imob. Ltda.                | -      | 100%             | 100% | 13.333         | -                | 13.332  | 14.028    | 238                           | (1.609)  | 14.267        | -         | 166                      | -        | -             | -       | -                        | -       |
| Gafisa SPE 71 Emp. Imob. Ltda.                | (b)    | 100%             | 80%  | 15.861         | 1.619            | 14.242  | 19.617    | (79)                          | 709      | 14.242        | 15.694    | (227)                    | 567      | -             | 15.694  | 610                      | 567     |
| Apoena SPE Emp. Imob. Ltda.                   | -      | 100%             | 100% | 14.137         | 1.100            | 13.038  | 12.941    | 102                           | 1.198    | 13.038        | 12.941    | 102                      | 1.145    | -             | -       | -                        | -       |
| Parque Aguas Empr. Imob. Ltda.                | (b)(d) | 50%              | 50%  | 17.046         | -                | 17.046  | 17.188    | 2.255                         | 3.671    | 11.589        | 11.640    | 2.925                    | 2.529    | 11.589        | 11.640  | 2.925                    | 2.529   |
| Gafisa SPE 65 Emp. Imob. Ltda.                | -      | 100%             | 80%  | 19.669         | 8.179            | 11.490  | 13.831    | 1.009                         | (383)    | 11.490        | 11.065    | 860                      | (306)    | -             | 11.065  | 597                      | (306)   |
| Alto Da Barra De Sao Miguel Em. Im. SPE Ltda  | (b)    | 50%              | 50%  | 23.487         | 983              | 22.504  | 22.943    | (439)                         | 819      | 11.252        | 11.472    | (315)                    | 410      | 11.252        | 11.472  | (315)                    | 410     |
| Blue I SPE - Plan., Prom., Inc. E Venda Ltda. | -      | 100%             | 100% | 11.274         | 412              | 10.862  | 11.411    | (548)                         | 225      | 10.862        | -         | (481)                    | -        | -             | -       | -                        | -       |
| Città Ville SPE Emp. Imob. Ltda.              | (b)    | 50%              | 50%  | 63.578         | 42.452           | 21.126  | 55.886    | (1.367)                       | 2.365    | 10.563        | 27.943    | (684)                    | 1.182    | -             | -       | -                        | -       |
| Gafisa SPE-113 Emp. Imob. Ltda.               | (b)    | 60%              | 60%  | 72.017         | 54.896           | 17.122  | 15.648    | 3.061                         | (3.559)  | 10.273        | 9.389     | 1.837                    | (2.136)  | 10.273        | 9.389   | 1.837                    | (2.136) |
| Gafisa SPE - 122 Emp. Imob. Ltda.             | -      | 100%             | 100% | 39.295         | 29.170           | 10.125  | (230)     | 10.355                        | -        | 10.125        | -         | 10.912                   | -        | -             | -       | -                        | -       |

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014

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

### 9. Investimentos em controladas--Continuação

#### (i) Participações societárias--Continuação

##### (a) Informações de controladas e controladas em conjunto--Continuação

|  |        |                  |      |                |                  |   |           |                               |          | Controladora  |           | Consolidado              |          |               |         |                          |          |          |
|--|--------|------------------|------|----------------|------------------|---|-----------|-------------------------------|----------|---------------|-----------|--------------------------|----------|---------------|---------|--------------------------|----------|----------|
| Investidas diretas                                 |        | Participação - % |      | Total do ativo | Total do passivo | Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital |           | Lucro (prejuízo) do exercício |          | Investimentos |           | Equivalência patrimonial |          | Investimentos |         | Equivalência patrimonial |          |          |
|  |        | 2014             | 2013 | 2014           | 2014             | 2014  | 2013      | 2014                          | 2013     | 2014          | 2013      | 2014                     | 2013     | 2014          | 2013    | 2014                     | 2013     |          |
| Gafisa SPE 55 Emp. Imob. Ltda.                     | (b)(c) | 80%              | 0%   | 15.543         | 3.084            | 12.459  | -         | 3.743                         | -        | 9.967         | -         | 566                      | -        | 9.967         | -       | -                        | 566      | -        |
| Gafisa SPE - 120 Emp. Imob. Ltda.                  | -      | 100%             | 100% | 34.280         | 25.598           | 8.682   | 1.255     | 7.427                         | 61       | 8.682         | 1.255     | 7.427                    | 61       | -             | -       | -                        | -        | -        |
| Gafisa SPE 36 Emp. Imob. Ltda.                     | -      | 100%             | 100% | 24.838         | 16.831           | 8.007   | 7.691     | 315                           | 1.087    | 8.007         | 7.691     | 315                      | 1.087    | -             | -       | -                        | -        | -        |
| Gafisa SPE-38 Emp. Imob. Ltda.                     | -      | 100%             | 100% | 8.102          | 130              | 7.971   | 7.890     | 81                            | 40       | 7.971         | 7.890     | 81                       | 40       | -             | -       | -                        | -        | -        |
| Gafisa SPE-84 Emp. Imob. Ltda.                     | -      | 100%             | 100% | 15.169         | 7.339            | 7.830   | 8.109     | (279)                         | (1.628)  | 7.830         | -         | (150)                    | -        | -             | -       | -                        | -        | -        |
| Atins Emp. Imob.s Ltda.                            | (b)    | 50%              | 0%   | 26.221         | 10.819           | 15.402  | -         | 72                            | -        | 7.701         | -         | 36                       | -        | 7.701         | -       | -                        | 37       | -        |
| Gafisa SPE-109 Emp. Imob. Ltda.                    | (c)    | 100%             | 100% | 8.776          | 1.484            | 7.292   | 6.938     | 354                           | 871      | 7.292         | -         | 61                       | -        | -             | -       | -                        | -        | -        |
| Aram Spe Empr. Imob. Ltda.                         | -      | 100%             | 100% | 7.923          | 946              | 6.977   | 5.981     | 4.326                         | 1.328    | 6.977         | 6.387     | 4.029                    | (5.320)  | -             | 306     | -                        | -        | (6.649)  |
| Gafisa SPE-37 Emp. Imob. Ltda.                     | -      | 100%             | 100% | 7.621          | 928              | 6.693   | 6.811     | (118)                         | 164      | 6.693         | 6.811     | (118)                    | 164      | -             | -       | -                        | -        | -        |
| Gafisa SPE-90 Emp. Imob. Ltda.                     | (c)    | 100%             | 100% | 11.985         | 5.448            | 6.536   | 6.351     | 243                           | (413)    | 6.536         | -         | 139                      | -        | -             | -       | -                        | -        | -        |
| Gafisa SPE-85 Emp. Imob. Ltda.                     | (b)    | 80%              | 80%  | 43.021         | 35.282           | 7.739   | 7.064     | 815                           | (15.952) | 6.191         | 5.651     | 652                      | (12.761) | 6.191         | 5.651   | 652                      | -        | (12.761) |
| Gafisa SPE-81 Emp. Imob. Ltda.                     | (c)    | 100%             | 100% | 71.719         | 65.687           | 6.032   | 6.290     | (258)                         | (9.760)  | 6.032         | -         | (1.969)                  | -        | -             | -       | -                        | -        | -        |
| Costa Maggiore Empr. Imob. Ltda.                   | (b)    | 50%              | 50%  | 13.552         | 1.563            | 11.989  | 15.463    | 1.626                         | 3.789    | 5.994         | 10.307    | 936                      | 1.977    | 5.994         | 10.307  | 936                      | 1.977    | -        |
| Dubai Residencial Empr. Imob. Ltda.                | (b)(d) | 50%              | 50%  | 6.523          | -                | 6.523   | 19.400    | 227                           | 10.985   | 5.531         | 12.895    | (4.303)                  | 5.581    | 5.531         | 12.895  | (4.303)                  | 5.581    | -        |
| Prime Empr. Imob. Ltda.                            | (b)(d) | 50%              | 50%  | 16.974         | 6.100            | 10.874  | 6.322     | (5.064)                       | 563      | 5.437         | 3.161     | 1.010                    | 393      | 5.437         | 3.161   | 1.010                    | 393      | -        |
| Gafisa SPE 42 Emp. Imob. Ltda.                     | -      | 100%             | 100% | 8.673          | 3.272            | 5.401   | 5.794     | (393)                         | (97)     | 5.401         | 5.794     | (393)                    | (97)     | -             | -       | -                        | -        | -        |
| Jardim I - Plan., Prom. E Venda Ltda               | -      | 100%             | 100% | 20.881         | 15.737           | 5.144   | 5.973     | (829)                         | 543      | 5.144         | 5.973     | (829)                    | 543      | -             | -       | -                        | -        | -        |
| O Bosque Empr. Imob. Ltda.                         | (b)    | 60%              | 60%  | 8.735          | 283              | 8.453   | 9.123     | (410)                         | (701)    | 5.072         | 5.460     | (245)                    | (163)    | 5.072         | 5.460   | (245)                    | (163)    | -        |
| Gafisa SPE-22 Emp. Imob. Ltda.                     | -      | 100%             | 100% | 5.814          | 751              | 5.063   | 5.255     | (192)                         | (25)     | 5.063         | 5.255     | (192)                    | (25)     | -             | -       | -                        | -        | -        |
| Ajuste OCCPC01 - juros capitalizados               | (e)    | -                | -    | -              | -                | -   | -         | -                             | -        | 27.237        | 24.185    | 3.052                    | 6.719    | -             | -       | -                        | -        | 3.527    |
| Outros (*)   | -      | -                | -    | 444.110        | 433.431          | 10.679  | (64.517)  | (61.832)                      | (24.896) | 47.474        | 116.563   | 3.679                    | (4.730)  | 16.703        | 93.016  | (283)                    | (11.942) | -        |
| Gafisa SPE 55 Emp. Imob. Ltda.                     | (c)    | 0%               | 80%  | -              | -                | -   | 47.591    | -                             | -        | -             | -         | -                        | -        | -             | 41.278  | -                        | (537)    | -        |
| Sai Amarela S.A.                                   | (b)    | 50%              | 50%  | 2.384          | 30               | 2.354   | 1.935     | (99)                          | (153)    | -             | -         | -                        | -        | 918           | 968     | (50)                     | (1.920)  | -        |
| Gafisa SPE-51 Emp. Imob. Ltda.                     | (b)    | 60%              | 60%  | 5.463          | 1.509            | 3.954   | 4.414     | (458)                         | (1.208)  | -             | -         | -                        | -        | 2.372         | 2.647   | (275)                    | (725)    | -        |
| Outros   | -      | -                | -    | 1.019          | 84               | 934   | 13.752    | 57                            | (17.202) | -             | -         | -                        | -        | 417           | 1.690   | (5)                      | (160)    | -        |
| Controladas em conjunto indiretas Gafisa           | -      | -                | -    | 8.866          | 1.623            | 7.242   | 67.692    | (500)                         | (18.563) | -             | -         | -                        | -        | 3.707         | 46.583  | (330)                    | (3.342)  | -        |
| Acedio SPE Emp. Imob. Ltda.                        | -      | 55%              | 55%  | 4.886          | 3                | 4.883   | 4.696     | 6                             | (1)      | -             | -         | -                        | -        | 2.685         | 2.583   | 3                        | (1)      | -        |
| Maria Inês SPE Emp. Imob. Ltda.                    | -      | 60%              | 60%  | 21.351         | 437              | 20.914  | 20.836    | 55                            | 305      | -             | -         | -                        | -        | 12.548        | 12.502  | 33                       | 183      | -        |
| Fit 02 SPE Emp. Imob. Ltda.                        | -      | 60%              | 60%  | 12.549         | 607              | 11.942  | 11.758    | 184                           | 2        | -             | -         | -                        | -        | 7.165         | 7.055   | 110                      | 1        | -        |
| Fit Jardim Botânico SPE Emp. Imob. Ltda.           | -      | 55%              | 55%  | 39.897         | 1.338            | 38.559  | 39.404    | (822)                         | 1.303    | -             | -         | -                        | -        | 21.207        | 21.672  | (451)                    | 716      | -        |
| Fit 11 SPE Emp. Imob. Ltda.                        | -      | 70%              | 70%  | 53.542         | 23.938           | 29.604  | 27.452    | (2.643)                       | 6.180    | -             | -         | -                        | -        | 20.723        | 19.217  | (1.851)                  | 4.326    | -        |
| Fit 31 SPE Emp. Imob. Ltda.                        | -      | 70%              | 70%  | 22.966         | 11.207           | 11.759  | 15.155    | (3.047)                       | (5.303)  | -             | -         | -                        | -        | 8.231         | 10.608  | (2.133)                  | (3.712)  | -        |
| Fit 34 SPE Emp. Imob. Ltda.                        | -      | 70%              | 70%  | 32.709         | 963              | 31.746  | 29.964    | 1.597                         | 4.286    | -             | -         | -                        | -        | 22.221        | 20.975  | 1.117                    | 3.000    | -        |
| Fit 13 SPE Emp. Imob. Ltda.                        | -      | 50%              | 50%  | 38.077         | 6.601            | 31.476  | 31.207    | 99                            | 15.386   | -             | -         | -                        | -        | 18.399        | 31.222  | 49                       | 16.314   | -        |
| Ac Participações Ltda                              | -      | 100%             | 80%  | 25.752         | 5.333            | 20.419  | 23.755    | (3.906)                       | 1.929    | -             | -         | -                        | -        | -             | 19.004  | (3.906)                  | 1.543    | -        |
| Fit 03 SPE Emp. Imob. Ltda.                        | -      | 80%              | 80%  | 11.351         | 544              | 10.807  | 10.044    | 764                           | (2.041)  | -             | -         | -                        | -        | 8.646         | 8.035   | 611                      | (1.633)  | -        |
| Fit Campolim SPE Emp. Imob. Ltda.                  | -      | 55%              | 55%  | 6.726          | -                | 6.726   | 6.623     | (1)                           | (8)      | -             | -         | -                        | -        | 3.699         | 3.643   | (1)                      | (4)      | -        |
| Imbul I SPE Emp. Imob. Ltda.                       | -      | 50%              | 50%  | 9.401          | 588              | 8.813   | 8.899     | (68)                          | (203)    | -             | -         | -                        | -        | 4.406         | 4.450   | (41)                     | (100)    | -        |
| Jardim São Luiz SPE Incorp. Ltda.                  | -      | 100%             | 50%  | 8.131          | 666              | 7.465   | 7.130     | -                             | (90)     | -             | -         | -                        | -        | -             | 3.565   | -                        | (45)     | -        |
| Grand Park - Pq. dos Pássaros SPE Emp. Imob. Ltda. | -      | 50%              | 50%  | 26.453         | -                | 26.453  | 35.230    | 2.595                         | 9.538    | -             | -         | -                        | -        | 18.646        | 17.615  | 1.304                    | 6.260    | -        |
| Cittá Itapua Emp. Imob. SPE Ltda.                  | -      | 50%              | 50%  | 14.423         | 1.992            | 12.431  | 15.354    | (1.311)                       | (597)    | -             | -         | -                        | -        | 6.215         | 7.379   | (670)                    | (298)    | -        |
| SPE Franere Gafisa 08 Emp. Imob. Ltda.             | -      | 50%              | 50%  | 90.554         | 52.936           | 37.618  | 59.996    | (25.394)                      | 11.987   | -             | -         | -                        | -        | 18.809        | 29.998  | (12.697)                 | 5.993    | -        |
| Cittá Ipitanga SPE Emp. Imob. Ltda.                | -      | 50%              | 50%  | 12.812         | 1.109            | 11.703  | 16.957    | (810)                         | (378)    | -             | -         | -                        | -        | 5.852         | 8.289   | (403)                    | (189)    | -        |
| Outros   | -      | -                | -    | -              | -                | 5.236   | -         | -                             | (8)      | -             | -         | -                        | -        | -             | (2.110) | (256)                    | (1.100)  | -        |
| Controladas em conjunto indiretas Tenda            | -      | -                | -    | 431.580        | 108.262          | 323.318   | 369.696   | (32.702)                      | 42.287   | -             | -         | -                        | -        | 179.452       | 225.702 | (19.182)                 | 31.254   | -        |
| Subtotal   |        |                  |      | 7.393.417      | 3.993.373        | 3.400.043   | 3.546.489 | (17.816)                      | 360.739  | 2.558.937     | 2.360.037 | 2.830                    | 179.645  | 592.540       | 744.223 | 25.652                   | 14.132   | -        |

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2014

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

### 9. Investimentos em controladas--Continuação

#### (i) Participações societárias--Continuação

##### (a) Informações de controladas e controladas em conjunto—Continuação

|   |                  |                |                  |   |                               |  |  |  | Controladora  |           | Consolidado              |         |               |           |                          |        |
|---|------------------|----------------|------------------|---|-------------------------------|--|--|--|---------------|-----------|--------------------------|---------|---------------|-----------|--------------------------|--------|
|   |                  |                |                  |   |                               |  |  |  |               |           |                          |         |               |           |                          |        |
|   |                  |                |                  |   |                               |  |  |  | Investimentos |           | Equivalência patrimonial |         | Investimentos |           | Equivalência patrimonial |        |
| Investidas diretas  | Participação - % | Total do ativo | Total do passivo | Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital | Lucro (prejuízo) do exercício |  |  |  | 2014          | 2013      | 2014                     | 2013    | 2014          | 2013      | 2014                     | 2013   |
|   |                  |                |                  |   |                               |  |  |  |               |           |                          |         |               |           |                          |        |
| Outros investimentos  | (f)              |                |                  |   |                               |  |  |  | -             | 91.056    | -                        | -       | -             | -         | -                        | -      |
| Ágio na aquisição de controladas  | (g)              |                |                  |   |                               |  |  |  | 25.476        | 43.080    | -                        | -       | -             | -         | -                        | -      |
| Ágio fundamentado por mais valia de estoques                            | -                |                |                  |   |                               |  |  |  | 62.343        | 77.360    | -                        | -       | -             | -         | -                        | -      |
| Complemento de remensuração de investimento em coligada                 | (h)              |                |                  |   |                               |  |  |  | 375.853       | 108.300   | -                        | -       | 375.853       | 375.853   | -                        | -      |
| Total investimentos   |                  |                |                  |   |                               |  |  |  | 3.022.609     | 2.679.833 | 2.830                    | 179.645 | 968.393       | 1.120.076 | 25.652                   | 14.132 |
| (*) Incluem empresas com saldo de investimentos inferiores a R\$ 5.000. |                  |                |                  |   |                               |  |  |  |               |           |                          |         |               |           |                          |        |

  

|   |                  |                |                  |   |                               |          |          |         | Controladora                       |          | Consolidado              |          |                                    |          |                          |         |
|---|------------------|----------------|------------------|---|-------------------------------|----------|----------|---------|------------------------------------|----------|--------------------------|----------|------------------------------------|----------|--------------------------|---------|
|   |                  |                |                  |   |                               |          |          |         |                                    |          |                          |          |                                    |          |                          |         |
|   |                  |                |                  |   |                               |          |          |         | Provisão para passivo a descoberto |          | Equivalência patrimonial |          | Provisão para passivo a descoberto |          | Equivalência patrimonial |         |
| Investidas diretas                      | Participação - % | Total do ativo | Total do passivo | Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital | Lucro (prejuízo) do exercício |          |          |         | 2014                               | 2013     | 2014                     | 2013     | 2014                               | 2013     | 2014                     | 2013    |
|   |                  |                |                  |   |                               |          |          |         |                                    |          |                          |          |                                    |          |                          |         |
| Provisão para passivo a descoberto (i): |                  |                |                  |   |                               |          |          |         | (32.839)                           | (21.642) | (10.509)                 | (6.762)  | (32.839)                           | (21.642) | (10.509)                 | (6.762) |
| Manhattan Residencial 01 Spe Ltda       | 50%              | 50%            | 82.135           | 147.813   | (65.678)                      | (43.283) | (21.017) | (1.401) | (15.604)                           | (5.398)  | (10.206)                 | (5.479)  | -                                  | -        | -                        | -       |
| Gafisa Vendas Interm. Imobiliária Ltda  | 100%             | 100%           | 6.090            | 21.694  | (15.604)                      | (5.398)  | (10.206) | (5.479) | (5.810)                            | (2.862)  | (2.949)                  | (690)    | -                                  | -        | -                        | -       |
| Gafisa SPE-69 Emp. Imob. Ltda.          | 100%             | 100%           | 953              | 6.764   | (5.810)                       | (2.862)  | (2.949)  | (690)   | (5.144)                            | (5.735)  | 591                      | 182      | -                                  | -        | -                        | -       |
| Gafisa SPE-117 Emp. Imob. Ltda.         | 100%             | 100%           | 16.259           | 21.403  | (5.144)                       | (5.735)  | 591      | 182     | (6.526)                            | (7.963)  | (4.985)                  | (1.006)  | (42)                               | (3.806)  | 4.120                    | -       |
| Outros (*)                              |                  |                | 30.119           | 36.702  | (6.584)                       | 4.901    | (353)    | 9.031   | (65.923)                           | (43.600) | (28.058)                 | (13.755) | (32.881)                           | (25.448) | (6.389)                  | (6.762) |
| Total provisão para passivo descoberto  |                  |                | 135.556          | 234.376   | (98.820)                      | (52.377) | (33.934) | 1.643   |                                    |          |                          |          |                                    |          |                          |         |
| Total equivalência patrimonial          |                  |                |                  |   |                               |          |          |         |                                    |          | (25.228)                 | 165.890  |                                    |          | 19.263                   | 7.370   |

- (a) Em outubro de 2014, a controlada Shertis, cujo único ativo consistia na participação acionária de 20% na coligada AUSA, foi incorporada pela Companhia. Deste modo, a controladora passou a deter 30% da participação de AUSA.
- (b) Entidades controladas em conjunto.
- (c) Entidades reclassificadas da SCP para a controladora (vide item (e)), em função da liquidação das obrigações previstas em contrato e sua extinção (Nota 15).
- (d) A Companhia registrou o montante de R\$6.053 no resultado de equivalência patrimonial do exercício de 2014 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.
- (e) Encargos financeiros da controladora não apropriados ao resultado das controladas, conforme parágrafo 6 do OCPC01.
- (f) Em reunião de sócios realizada em 3 de fevereiro de 2014, foi deliberada a redução de capital da Sociedade em Conta de Participação ("SCP") em R\$100.000 de quotas Classe B, cumprindo assim todas as obrigações previstas em contrato, e procedendo à extinção da mesma.
- (g) Em 21 de novembro de 2014, a Companhia adquiriu a parcela remanescente da Cipesa Empreendimentos Imobiliários no montante de R\$6.354. Em decorrência desta operação, a Companhia registrou um efeito líquido da baixa do ágio, no montante de R\$17.604 (Nota 11).
- (h) Valor referente ao complemento de remensuração da parcela do investimento remanescente de 30% na coligada AUSA, no montante de R\$375.853. O aumento apresentado na controladora no exercício de 2014 refere-se à incorporação da controlada Shertis, conforme item (a).
- (i) A provisão para passivo a descoberto está registrada na rubrica "Outras obrigações" (Nota 16).

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014

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

### 9. Investimentos em controladas--Continuação

#### (b) *Movimentação dos investimentos*

|   | Controladora     | Consolidado      |
|---|------------------|------------------|
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2013</b>  | <b>2.679.833</b> | <b>1.120.076</b> |
| Equivalência patrimonial  | 2.830            | 25.652           |
| Integralização (redução) de capital   | 18.047           | 5.466            |
| Efeito reflexo do programa de recompra de ações em tesouraria de Gafisa por Tenda (a) | 39.132           | -                |
| Resgate de ações de controladas e reclassificação de investimentos da SCP (b)         | 290.920          | -                |
| Reclassificação de investimento da Shertis devido por incorporação                    | 90.954           | -                |
| Dividendos a receber  | (44.775)         | (49.849)         |
| Usufruto de ações (dividendos pagos) (nota 15)  | (11.500)         | -                |
| Realização mais valia de estoques   | (15.017)         | -                |
| Baixa ágio Cipesa (c)   | (17.604)         | -                |
| Aquisição/venda de participação   | (5.748)          | (5.748)          |
| Efeito na mudança de critério de consolidação por aquisição ou venda de participação  | -                | (104.008)        |
| Outros Investimentos  | (4.463)          | (23.196)         |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2014</b>  | <b>3.022.609</b> | <b>968.393</b>   |

- (a) No exercício findo em 31 de dezembro de 2014, a controlada Tenda adquiriu 7.000.000 ações no montante total de R\$22.728. Adicionalmente, em 28 de novembro de 2014, a Companhia efetuou a recompra de 25.500.000 ações adquiridas originalmente por Tenda no montante de R\$61.860, apresentando um efeito líquido de R\$ 39.132 (nota 19.1).
- (b) Refere-se ao montante líquido do resgate de ações de controlada da Companhia em (R\$100.000) e da reclassificação devido à extinção da SCP e transferências de saldos das contas patrimoniais dos investimentos para a controladora no montante de R\$390.920 (nota 15(a)).
- (c) Em 21 de novembro de 2014, a Companhia adquiriu a parcela remanescente da Cipesa Empreendimentos Imobiliários junto à C. Engenharia S.A. no montante de R\$6.354. Em decorrência desta operação, a Companhia registrou um efeito líquido da baixa do ágio originário da parcela adquirida em 2007 (Nota 11).

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 10. Imobilizado

| Descrição  | Controladora |          |         |                        | Consolidado |           |          |         |                        |          |
|--|--------------|----------|---------|------------------------|-------------|-----------|----------|---------|------------------------|----------|
|  | 2013         | Adições  | Baixas  | Itens 100% depreciados | 2014        | 2013      | Adições  | Baixas  | Itens 100% depreciados | 2014     |
| <b>Custo</b>                                       |              |          |         |                        |             |           |          |         |                        |          |
| Hardware   | 18.100       | 2.901    | -       | (9.269)                | 11.732      | 32.722    | 4.177    | -       | (14.566)               | 22.333   |
| Veículos   | -            | -        | -       | -                      | -           | 979       | -        | -       | (979)                  | -        |
| Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações | 8.545        | 5.078    | -       | (4.574)                | 9.049       | 34.256    | 6.697    | (3.187) | (13.250)               | 24.516   |
| Móveis e utensílios                                | 1.717        | 168      | (246)   | (960)                  | 679         | 5.764     | 1.268    | (468)   | (1.111)                | 5.453    |
| Máquinas e equipamentos                            | 2.637        | 3        | -       | -                      | 2.640       | 3.836     | 804      | (616)   | (4)                    | 4.020    |
| Fôrmas   | -            | -        | -       | -                      | -           | 8.130     | 10.035   | -       | (8.130)                | 10.035   |
| Estande de vendas                                  | 139.758      | 15.828   | (1.283) | (142.522)              | 11.781      | 203.236   | 19.327   | (3.379) | (204.101)              | 15.083   |
|  | 170.757      | 23.978   | (1.529) | (157.325)              | 35.881      | 288.923   | 42.308   | (7.650) | (242.141)              | 81.440   |
| <b>Depreciação acumulada</b>                       |              |          |         |                        |             |           |          |         |                        |          |
| Hardware   | (13.177)     | (2.140)  | -       | 9.269                  | (6.047)     | (21.820)  | (4.203)  | -       | 14.566                 | (11.457) |
| Veículos   | -            | -        | -       | -                      | -           | (979)     | -        | -       | 979                    | -        |
| Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações | (6.804)      | (1.940)  | -       | 4.574                  | (4.171)     | (21.499)  | (5.721)  | 1.745   | 13.250                 | (12.225) |
| Móveis e utensílios                                | (1.360)      | (64)     | 246     | 960                    | (218)       | (3.662)   | (565)    | 1       | 1.111                  | (3.115)  |
| Máquinas e equipamentos                            | (817)        | (263)    | -       | -                      | (1.080)     | (1.104)   | (398)    | -       | 4                      | (1.498)  |
| Fôrmas   | -            | -        | -       | -                      | -           | (6.945)   | (2.605)  | 505     | 8.130                  | (915)    |
| Estande de vendas                                  | (136.360)    | (9.681)  | 1.283   | 142.522                | (2.236)     | (196.529) | (14.481) | 3.370   | 204.101                | (3.539)  |
|  | (158.518)    | (14.088) | 1.529   | 157.325                | (13.752)    | (252.538) | (27.973) | 5.621   | 242.141                | (32.749) |
|  | 12.239       | 9.890    | -       | -                      | 22.129      | 36.385    | 14.335   | (2.029) | -                      | 48.691   |

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

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

### 11. Intangível

|  | Controladora |          |                      |                        |          |
|--|--------------|----------|----------------------|------------------------|----------|
|  | 2013         | 2014     |                      |                        |          |
|  | Saldo        | Adições  | Baixas/ amortizações | Itens 100% amortizados | Saldo    |
| Software – Custo                           | 80.406       | 10.909   | -                    | 14.780                 | 76.535   |
| Software – Depreciação                     | (42.787)     | (14.616) | (14.616)             | (14.780)               | (42.624) |
| Outros                                     | 8.404        | 2.320    | (5.929)              | -                      | 4.796    |
|  | 46.023       | (1.387)  | (20.545)             | -                      | 38.707   |
|  | Consolidado  |          |                      |                        |          |
|  | 2013         | 2014     |                      |                        |          |
|  | Saldo        | Adições  | Baixas/ amortizações | Itens 100% amortizados | Saldo    |
| Ágios                                      | 25.476       | -        | -                    | -                      | 25.476   |
| AUSA                                       | 40.687       | -        | -                    | -                      | 40.687   |
| Cipesa (Nota 9)                            | (23.083)     | -        | (17.604)             | -                      | (40.687) |
| Provisão para perda na realização (Nota 9) | 43.080       | -        | (17.604)             | -                      | 25.476   |
| Software – Custo                           | 104.625      | 13.389   | (1.158)              | (15.275)               | 101.581  |
| Software – Depreciação                     | (54.708)     | -        | (19.122)             | 15.275                 | (58.555) |
| Outros                                     | 13.343       | 2.695    | (7.637)              | -                      | 8.401    |
|  | 63.260       | 16.084   | (27.917)             | -                      | 51.427   |
|  | 106.340      | 16.084   | (45.521)             | -                      | 76.903   |

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

O ágio é decorrente da diferença entre o valor de aquisição e o do patrimônio líquido das empresas adquiridas, apuradas nas datas de aquisição, e estão fundamentados na expectativa de rentabilidade futura.



## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014

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

### 11. Intangível--Continuação

A Companhia avaliou a recuperação do valor contábil dos ágios utilizando o conceito do “valor em uso”, por meio de modelos de fluxo de caixa descontados de unidades geradoras de caixa. O processo de determinação do valor em uso 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 Companhia, aprovado pela Administração, bem como em dados comparáveis de mercado e representam a melhor estimativa da Administração, das condições econômicas que existirão durante a vida econômica das diferentes unidades geradoras de caixa, 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. De forma consistente com as técnicas de avaliação econômica, a avaliação do valor em uso é efetuada por um período de cinco anos e, a partir de então, considerando-se a perpetuidade das premissas tendo em vista a capacidade de continuidade dos negócios por tempo indeterminado. As principais premissas usadas na estimativa do valor em uso são como segue: a) receitas - as receitas foram projetadas entre 2015 e 2019 considerando o crescimento das vendas e da base de clientes das diferentes unidades geradoras de caixa; b) custos e despesas operacionais - os custos e despesas foram projetados em linha com o desempenho histórico da Companhia, bem como com o crescimento histórico das receitas. As premissas-chave foram baseadas no desempenho histórico dos últimos 5 anos da Companhia e em premissas macroeconômicas razoáveis e fundamentadas com base em projeções do mercado financeiro. O teste de recuperação dos ativos intangíveis da Companhia resultou na necessidade de reconhecimento de provisão para perda na realização (“impairment”) do exercício findo em 31 de dezembro de 2014 no montante de R\$17.604 (R\$963 em 2013) referente ao ágio na aquisição da Cipesa.

### 12. Empréstimos e financiamentos

| Tipo de operação                               | Vencimento                         | Taxa de juros ao ano | Controladora |           | Consolidado |           |
|--|------------------------------------|----------------------|--------------|-----------|-------------|-----------|
|  |                                    |                      | 2014         | 2013      | 2014        | 2013      |
| Sistema Financeiro de Habitação - SFH /SFI (i) | Janeiro de 2015 a Dezembro de 2018 | 8,30% a 11,00% + TR  |              |           |             |           |
|  |                                    | 117% do CDI          |              |           |             |           |
|  |                                    | 12,87% Pré           | 925.163      | 699.131   | 1.128.514   | 1.088.258 |
| Cédula de Crédito Bancário - CCB (ii)          | Junho de 2015 a Julho de 2017      | 117,9% do CDI        |              |           |             |           |
|  |                                    | 2,20% + CDI          | 268.911      | 550.053   | 268.911     | 550.052   |
|  |                                    | 13,20% Pré           | 1.194.074    | 1.249.184 | 1.397.425   | 1.638.310 |
| Circulante                                     |                                    |                      | 443.802      | 376.047   | 550.058     | 590.386   |
| Não circulante                                 |                                    |                      | 750.272      | 873.137   | 847.367     | 1.047.924 |

- (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.

Em 29 de setembro de 2014, a Companhia contratou operação de crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário no montante de R\$194.000, com vencimento final em 08 de outubro de 2018, contando com garantia real representada pela hipoteca de primeiro grau de empreendimentos imobiliários selecionados da Companhia e pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários de empreendimentos selecionados. O referido contrato conta com cláusulas que restringem a habilidade na tomada de algumas ações, e pode requerer o vencimento antecipado em caso de descumprimento destas cláusulas. Em 31 de dezembro de 2014 a Companhia está adimplente com suas obrigações contratuais.

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014

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

### 12. Empréstimos e financiamentos—Continuação

- (ii) Em 29 de setembro de 2014, a Companhia quitou antecipadamente o montante de R\$66.000 referente ao saldo devedor da Cédula de Crédito Bancário (CCB) com garantia real para fins imobiliários com vencimento final em 02 de maio de 2016, desobrigando a Companhia de todos os compromissos assumidos neste contrato a partir desta data.

#### Índices

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

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

| Vencimento | Controladora     |                  | Consolidado      |                  |
|------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|            | 2014             | 2013             | 2014             | 2013             |
| 2014       | -                | 376.047          | -                | 590.386          |
| 2015       | 443.802          | 489.889          | 550.058          | 642.328          |
| 2016       | 431.312          | 275.118          | 506.207          | 296.464          |
| 2017       | 235.752          | 106.898          | 252.605          | 107.901          |
| 2018       | 83.208           | 1.232            | 88.555           | 1.231            |
|            | <u>1.194.074</u> | <u>1.249.184</u> | <u>1.397.425</u> | <u>1.638.310</u> |

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 essas cláusulas restritivas. Os índices e os montantes mínimos e máximos requeridos por essas cláusulas restritivas em 31 de dezembro de 2014 e de 2013 estão apresentados na Nota 13.

As despesas financeiras de empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 13) são capitalizadas ao custo de construção de empreendimentos e terrenos, de acordo com a utilização dos recursos, e apropriadas ao resultado do exercício na proporção das unidades vendidas, conforme abaixo demonstrado. A taxa de capitalização utilizada na determinação do montante dos custos de empréstimos elegível à capitalização foi de 10,95% a 12,24% em 31 de dezembro de 2014 (9,14 a 10,14% em 2013).

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

|   | Controladora   |                | Consolidado    |                |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
|   | 2014           | 2013           | 2014           | 2013           |
| Total dos encargos financeiros no exercício                                 | 283.130        | 243.504        | 354.968        | 309.006        |
| Encargos financeiros capitalizados  | (186.058)      | (88.931)       | (233.905)      | (132.183)      |
| Despesas financeiras (Nota 25)  | 97.072         | 154.573        | 121.063        | 176.823        |
| <b>Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar":</b> |                |                |                |                |
| Saldo inicial   | 142.860        | 135.582        | 214.298        | 239.327        |
| Encargos financeiros capitalizados  | 186.058        | 88.931         | 233.905        | 132.183        |
| Encargos apropriados ao resultado (Nota 24)                                 | (107.959)      | (81.653)       | (171.590)      | (157.212)      |
| Saldo final (Nota 6)  | <u>220.959</u> | <u>142.860</u> | <u>276.613</u> | <u>214.298</u> |

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014

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

### 13. Debêntures

| Programa/emissões                   | Principal - R\$ | Remuneração anual | Vencimento final | Controladora |           | Consolidado |           |
|-------------------------------------|-----------------|-------------------|------------------|--------------|-----------|-------------|-----------|
|                                     |                 |                   |                  | 2014         | 2013      | 2014        | 2013      |
| Sexta emissão (i)                   | 100.000         | CDI + 1,30%       | Junho de 2014    | -            | 151.513   | -           | 151.513   |
| Sétima emissão (ii)                 | 525.000         | TR + 9,8205%      | Dezembro de 2017 | 502.033      | 551.855   | 502.033     | 551.855   |
| Oitava emissão/primeira série (iii) | 144.214         | CDI + 1,95%       | Outubro de 2015  | 147.640      | 294.073   | 147.640     | 294.073   |
| Oitava emissão/segunda série (iv)   | 11.573          | IPCA + 7,96%      | Outubro de 2016  | 15.185       | 14.216    | 15.185      | 14.216    |
| Nona emissão (v)                    | 130.000         | CDI + 1,90%       | Julho de 2018    | 134.624      | -         | 134.624     | -         |
| Primeira emissão (Tenda) (vi)       | 380.000         | TR + 9,25%        | Outubro de 2016  | -            | -         | 389.617     | 409.561   |
|                                     |                 |                   |                  | 799.482      | 1.011.657 | 1.189.099   | 1.421.218 |
| Parcela circulante                  |                 |                   |                  | 314.770      | 354.271   | 504.387     | 563.832   |
| Parcela não circulante              |                 |                   |                  | 484.712      | 657.386   | 684.712     | 857.386   |

- (i) Em 02 de junho de 2014, a Companhia efetuou pagamento no montante de R\$158.969 sendo R\$100.000 referente ao Valor Nominal da Emissão e R\$58.969 referente à remuneração devida, liquidando, com isso, todas as obrigações de sua 6ª Emissão de Debêntures.
- (ii) No exercício findo em 31 de dezembro de 2014, a Companhia efetuou pagamento no montante total de R\$107.075, sendo R\$50.000 referente ao Valor Nominal da Emissão e R\$57.075 referente à remuneração devida.
- (iii) No exercício findo em 31 de dezembro de 2014, a Companhia efetuou pagamento no montante total de R\$179.356, sendo R\$144.214 referente ao Valor Nominal da Emissão e R\$35.142 referente à remuneração devida.
- (iv) Em 15 de outubro de 2014, a Companhia efetuou pagamento no montante de R\$1.176 referente à remuneração devida desta emissão.
- (v) Em 22 de julho de 2014, a Companhia aprovou a nona emissão de debêntures, privada, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real em série única no montante de R\$130.000, completamente integralizada em 28 de julho de 2014 com vencimento final em 27 de julho de 2018. Os recursos levantados na emissão serão utilizados no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários selecionados e suas garantias reais são representadas pela cessão fiduciária dos recebíveis imobiliários e pela hipoteca dos imóveis dos empreendimentos em questão. Sobre o valor nominal da Emissão incidirá juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada do DI acrescido de um *spread* equivalente a 1,90%a.a.. A presente emissão foi objeto de cessão à Companhia securitizadora pelos seus debenturistas, que posteriormente emitiu Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI). Nesta mesma data, a Companhia contratou operação de swap de taxas de juros de forma a mitigar sua exposição ao índice em questão, conforme detalhado na Nota 21.

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014

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

### 13. Debêntures--Continuação

- (vi) Em 28 de março de 2014, foi aprovada a postergação parcial do pagamento da quarta parcela do valor nominal desta emissão, no montante de R\$90.000 para o vencimento de 01 de maio de 2014, ficando para o vencimento original em 01 de abril de 2014, o montante de R\$10.000. Em 17 de abril de 2014, a totalidade dos debenturistas da 1ª emissão da controlada Tenda aprovaram, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas: (a) a alteração no cronograma de vencimentos da emissão que passou a vigor com os seguintes montantes e vencimentos: (i) R\$10.000 em 01 de abril de 2014, (ii) R\$10.000 em 01 de outubro de 2014, (iii) R\$80.000 em 01 de abril de 2015, (iv) R\$100.000 em 01 de outubro de 2015, (v) R\$100.000 em 01 de abril de 2016, (vi) R\$100.000 em 01 de outubro de 2016; (b) redução do Percentual Garantido, para 130% de Recebíveis Elegíveis; (c) redução para três meses o período de retenção dos valores na Conta Centralizadora previamente a cada vencimento de parcelas de amortização e/ou remuneração; (d) alteração na definição "Crédito Associativo" da Escritura; (e) permissão para a desvinculação de Recebíveis em caso de excesso de garantia; (f) exclusão da possibilidade de resgate antecipado e/ou amortização antecipada das Debêntures. No exercício findo em 31 de dezembro de 2014, a Companhia efetuou o pagamento no montante total de R\$58.849, sendo R\$20.000 referente ao Valor Nominal da Emissão e R\$38.948 referente à remuneração devida.

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos.

| Vencimento | Controladora   |                  | Consolidado      |                  |
|------------|----------------|------------------|------------------|------------------|
|            | 2014           | 2013             | 2014             | 2013             |
| 2014       | -              | 354.271          | -                | 563.832          |
| 2015       | 314.770        | 299.093          | 504.387          | 499.093          |
| 2016       | 175.778        | 158.292          | 375.778          | 158.292          |
| 2017       | 244.690        | 200.001          | 244.690          | 200.001          |
| 2018       | 64.244         | -                | 64.244           | -                |
|            | <b>799.482</b> | <b>1.011.657</b> | <b>1.189.099</b> | <b>1.421.218</b> |

Conforme mencionado na Nota 4.2, em 31 de dezembro de 2014, o saldo de aplicações financeiras caucionadas em fundos de investimentos no montante de R\$98.828 (R\$74.305 em 2013) na controladora e R\$104.039 (R\$105.380 em 2013) no consolidado, encontra-se caucionado como parte do cômputo de garantia das debêntures da 1ª emissão da controlada Tenda e da 7ª emissão da Companhia.

A Companhia e suas controladas possuem cláusulas restritivas em alguns empréstimos e financiamentos e debêntures 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 essas cláusulas restritivas. Os índices e os montantes mínimos e máximos requeridos por essas cláusulas restritivas em 31 de dezembro de 2014 e de 2013 estão apresentados a seguir:

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014

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

### 13. Debêntures--Continuação

|  | 2014        | 2013        |
|--|-------------|-------------|
| <b>Sétima emissão</b>  |             |             |
| Total de contas a receber mais estoques deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida menos dívida de projetos <sup>(3)</sup>  | -9,33 vezes | -6,21 vezes |
| Dívida total, menos dívida de projetos <sup>(3)</sup> , menos disponibilidades <sup>(1)</sup> , não deve exceder a 75% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores  | -19,32%     | -31,6%      |
| Total de recebíveis mais receita a apropriar mais total de estoques concluídos deve ser maior que 1,5 vezes a dívida líquida mais imóveis a pagar mais custo a apropriar   | 2,10 vezes  | 2,79 vezes  |
| <b>Oitava emissão - Primeira e segunda séries e dos empréstimos e financiamentos</b>   |             |             |
| Total de contas a receber mais estoques de unidades concluídas deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida menos dívida de projetos  | -5,32 vezes | -4,31 vezes |
| Dívida total, menos dívida de projetos, menos disponibilidades <sup>(1)</sup> , não deve exceder 75% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores  | -19,32%     | -31,6%      |
| <b>Nona emissão</b>  |             |             |
| Total de contas a receber mais total de estoques deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida   | 3,86 vezes  | n/a         |
| Dívida líquida não deve exceder 100% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores  | 46,73%      | n/a         |
|  | 2014        | 2013        |
| <b>Primeira emissão – Tenda</b>  |             |             |
| Total de contas a receber mais estoques deve ser igual ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida menos dívida com garantia real <sup>(3)</sup> ou menor que zero, sendo TR <sup>(4)</sup> mais TE <sup>(5)</sup> sempre maior que zero.  | -2,75 vezes | -2,49 vezes |
| Dívida líquida menos dívida com garantia real <sup>(3)</sup> não deve exceder a 50% do patrimônio líquido.   | -46,72%     | -56,97%     |
| Total de recebíveis mais receita a apropriar mais total de estoques concluídos deve ser maior que 1,5 vezes a dívida líquida mais imóveis a pagar mais custo a apropriar, ou menor que zero  | 2,89 vezes  | 56,85 vezes |
| <sup>(1)</sup> Disponibilidades refere-se a caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários.<br><sup>(2)</sup> Total de recebíveis, sempre quando mencionado, refere-se ao montante refletido no Balanço Patrimonial acrescidos da parcela não demonstrada no Balanço Patrimonial.<br><sup>(3)</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, bem como a dívida referente à sétima emissão.<br><sup>(4)</sup> Total de recebíveis.<br><sup>(5)</sup> Total de estoques. |             |             |

### 14. Obrigações com cessão de créditos

As operações da Companhia de cessão de carteira de recebíveis, descritas nas Notas 5(i) a 5(viii) estão demonstradas a seguir:

|                                      | Controladora  |               | Consolidado   |                |
|--------------------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
|                                      | 2014          | 2013          | 2014          | 2013           |
| Cessão de direitos creditórios:      |               |               |               |                |
| Obrigação CCI jun/09 - Nota 5(i)     | -             | -             | -             | 12.295         |
| Obrigação CCI jun/11 - Nota 5(ii)    | 5.678         | 13.407        | 8.851         | 17.146         |
| Obrigação CCI dez/11 - Nota 5(iii)   | 2.897         | 5.654         | 3.985         | 13.686         |
| Obrigação CCI jul/12 - Nota 5(iv)    | 1.483         | 2.578         | 1.483         | 2.578          |
| Obrigação CCI nov/12 - Nota 5(v) (a) | -             | -             | 6.151         | 10.639         |
| Obrigação CCI dez/12 - Nota 5(vi)    | 8.604         | 35.831        | 8.604         | 35.831         |
| Obrigação CCI nov/13 - Nota 5(vii)   | 3.451         | 5.675         | 9.459         | 17.154         |
| Obrigação CCI nov/14 - Nota 5(viii)  | 9.407         | -             | 11.513        | -              |
| Obrigação FIDC – (b)                 | 2.976         | 5.337         | 6.083         | 6.381          |
| Outros                               | -             | 5.719         | -             | 4.187          |
|                                      | <b>34.496</b> | <b>74.201</b> | <b>56.129</b> | <b>119.897</b> |
| Circulante                           | 14.128        | 50.184        | 24.135        | 82.787         |
| Não circulante                       | 20.368        | 24.017        | 31.994        | 37.110         |

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014

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

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

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

A obrigação do item (a), é garantida por emissão de CRI Subordinado limitado a 4% do valor da emissão, não tendo qualquer direito de regresso acima deste limite.

- (b) Em 28 de maio de 2013, a Companhia liquidou as obrigações do Gafisa FIDC. A Companhia possuía obrigações de constituição de garantias em favor do cessionário o qual foram mantidas junto ao sucessor do Gafisa FIDC. Até o integral cumprimento desta, estes valores estarão classificados em conta específica do passivo circulante e não circulante.

### 15. Obrigações com investidores

|                                 | Controladora |         | Consolidado |         |
|---------------------------------|--------------|---------|-------------|---------|
|                                 | 2014         | 2013    | 2014        | 2013    |
| Obrigações com investidores (a) | -            | 100.000 | -           | 103.814 |
| Usufruto de ações (b)           | 10.794       | 19.536  | 11.030      | 19.866  |
|                                 | 10.794       | 119.536 | 11.030      | 123.680 |
| Circulante                      | 6.081        | 108.742 | 6.317       | 112.886 |
| Não circulante                  | 4.713        | 10.794  | 4.713       | 10.794  |

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

|       | Controladora |         | Consolidado |         |
|-------|--------------|---------|-------------|---------|
|       | 2014         | 2013    | 2014        | 2013    |
| 2014  | -            | 108.742 | -           | 112.886 |
| 2015  | 6.081        | 6.080   | 6.317       | 6.080   |
| 2016  | 3.573        | 3.574   | 3.573       | 3.574   |
| 2017  | 1.140        | 1.140   | 1.140       | 1.140   |
| Total | 10.794       | 119.536 | 11.030      | 123.680 |

- (a) Na controladora, em janeiro de 2008, a Companhia constituiu uma Sociedade em Conta de Participação ("SCP"), com o objeto principal de participação em outras sociedades, que por sua vez, tinham como objeto social o desenvolvimento e a realização de empreendimentos imobiliários. Em reunião de sócios realizada em 3 de fevereiro de 2014, foi deliberada a redução de capital da SCP em R\$100.000 de quotas Classe B e, em decorrência desta deliberação, a SCP efetuou o pagamento no montante de R\$100.000 aos sócios detentores destas quotas e R\$4.742 referente ao dividendo mínimo obrigatório, cumprindo assim todas as obrigações previstas em contrato, com a posterior extinção da SCP criada para este fim.
- (b) A Companhia celebrou, em junho de 2011, instrumento particular de constituição de usufruto oneroso sobre 100% das ações preferenciais da SPE-89 Empreendimentos Imobiliários S.A., pelo prazo de seis anos, com captação de R\$45.000. No exercício findo em 31 de dezembro de 2014, o montante total de dividendos pagos aos sócios detentores das ações preferenciais pela SPE-89 Empreendimentos Imobiliários S.A. foi de R\$11.500 (Nota 9).

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014

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

### 16. Outras obrigações

|   | Controladora   |                | Consolidado    |                |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
|   | 2014           | 2013           | 2014           | 2013           |
| Aquisição de participações                  | -              | 5.102          | 2.395          | 5.102          |
| Provisão para multa sobre atraso de obras   | 3.541          | 6.873          | 7.663          | 14.530         |
| Distratos a pagar                           | 10.557         | 9.457          | 27.607         | 38.901         |
| Provisão para garantia                      | 30.858         | 23.087         | 52.167         | 53.006         |
| PIS e COFINS (diferidos e a recolher)       | 9.507          | 24.841         | 14.163         | 40.461         |
| Provisão para passivo a descoberto (Nota 9) | 65.923         | 43.600         | 32.882         | 25.448         |
| Fornecedores longo prazo                    | 6.158          | 14.754         | 12.117         | 29.780         |
| Outros passivos                             | 19.185         | 11.733         | 39.446         | 39.386         |
|   | <b>145.729</b> | <b>139.447</b> | <b>188.440</b> | <b>246.614</b> |
| Circulante                                  | 128.567        | 101.296        | 157.896        | 176.740        |
| Não circulante                              | 17.162         | 38.151         | 30.544         | 69.874         |

### 17. 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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2014, as movimentações na provisão estão sumarizadas a seguir:

| Controladora                                    | Processos cíveis (i) | Processos tributários (ii) | Processos trabalhistas | Total          |
|---|----------------------|----------------------------|------------------------|----------------|
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2012</b>          | 109.585              | 372                        | 18.410                 | 128.367        |
| Complemento de provisão (Nota 24)               | 41.146               | (117)                      | 22.613                 | 63.642         |
| Pagamentos e reversão de provisão não utilizada | (42.859)             | (92)                       | (9.459)                | (52.410)       |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2013</b>          | 107.872              | 163                        | 31.564                 | 139.599        |
| Complemento de provisão (Nota 24)               | 35.836               | 252                        | 24.133                 | 60.221         |
| Pagamentos e reversão de provisão não utilizada | (19.533)             | (197)                      | (10.250)               | (29.980)       |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2014</b>          | <b>124.175</b>       | <b>218</b>                 | <b>45.447</b>          | <b>169.840</b> |
| Circulante                                      | 91.665               | 218                        | 11.151                 | 103.034        |
| Não circulante                                  | 32.510               | -                          | 34.296                 | 66.806         |

  

| Consolidado                                     | Processos cíveis (i) | Processos tributários (ii) | Processos trabalhistas | Total          |
|---|----------------------|----------------------------|------------------------|----------------|
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2012</b>          | 138.615              | 14.670                     | 55.075                 | 208.360        |
| Complemento de provisão (Nota 24)               | 48.692               | -                          | 29.710                 | 78.402         |
| Pagamentos e reversão de provisão não utilizada | (52.824)             | (14.497)                   | (21.513)               | (88.834)       |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2013</b>          | 134.483              | 173                        | 63.272                 | 197.928        |
| Complemento de provisão (Nota 24)               | 65.699               | 600                        | 46.765                 | 113.064        |
| Pagamentos e reversão de provisão não utilizada | (42.340)             | (359)                      | (28.719)               | (71.418)       |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2014</b>          | <b>157.842</b>       | <b>414</b>                 | <b>81.318</b>          | <b>239.574</b> |
| Circulante                                      | 91.665               | 218                        | 11.151                 | 103.034        |
| Não circulante                                  | 66.177               | 196                        | 70.167                 | 136.540        |

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014

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

### **17. Provisões para demandas judiciais e compromissos--Continuação**

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

Em 31 de dezembro de 2014, a Companhia e suas controladas mantinham depositado em juízo o montante de R\$123.510 (R\$95.343 em 2013) na controladora, e R\$154.939 (R\$127.405 em 2013) no consolidado (Nota 7) para fazer face a processos cíveis (R\$88.378 na controladora e R\$106.731 no consolidado); trabalhistas (R\$22.821 na controladora e R\$35.858 no consolidado) e tributários (R\$12.311 na controladora e R\$12.350 no consolidado) mencionados anteriormente.

- (i) Em 31 de dezembro de 2014, as provisões de processos cíveis incluem R\$65.016 (R\$67.480 em 2013) referentes a processos judiciais, nos quais a Companhia foi incluída no polo passivo para responder patrimonialmente por cobranças de dívidas judiciais e extrajudiciais em que a devedora original é uma antiga acionista da Companhia, a Cimob Companhia Imobiliária ("Cimob"), ou envolvem outras sociedades do mesmo grupo econômico da Cimob. Nestas ações, o demandante alega que a Companhia deveria responder por dívidas da Cimob, por entender que estariam presentes os requisitos para desconconsideração inversa da personalidade jurídica da Cimob para atingir a Companhia (sucessão empresarial, confusão patrimonial e/ou formação de um mesmo grupo econômico envolvendo a Companhia e o Grupo Cimob). Adicionalmente, há depósito judicial no montante de R\$62.381 (R\$48.823 em 2013) referente a estes processos.

A Companhia não concorda com os fundamentos pelos quais vem sendo incluída nessas ações e permanece discutindo judicialmente a sua responsabilização patrimonial 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 todas as ações. A Companhia também busca em 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 apenas pela Cimob.

- (ii) A ex-controlada AUSA, hoje coligada, é parte em processos judiciais e administrativos relativos à incidência do Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI) e do Imposto sobre a Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS) sobre duas importações de aeronaves efetuadas, respectivamente, em 2001 e 2005, por meio de contratos de arrendamento mercantil sem opção de compra. A probabilidade de perda no caso do ICMS foi revista e estimada pelos advogados responsáveis como possível.

Conforme negociação de venda de participação majoritária de 70% da AUSA à Private Equity AE Investimentos e Participações S.A., ficou acordado no contrato de compra e venda que a Companhia assumiria a custa do processo em eventual condenação. O montante de contingência estimada pelo assessor jurídico como possível, totaliza R\$16.638 em 31 de dezembro de 2014 (R\$15.925 em 2013, classificado com probabilidade de perda provável na AUSA).



## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014

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

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

#### (iii) Risco ambiental

Há uma diversidade de legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Estas leis ambientais podem resultar em atrasos para a Companhia na adequação da conformidade e outros custos, e impedir ou restringir empreendimentos. Antes da aquisição de um terreno, a Companhia efetua a análise de todos os assuntos ambientais necessários e aplicáveis, incluindo a possível existência de materiais perigosos ou tóxicos, substância residual, árvores, vegetação e a proximidade de um terreno para áreas de preservação permanente. Assim, antes da aquisição de um terreno, a Companhia obtém todas as aprovações governamentais, incluindo licenças ambientais e autorização de construção.

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\$11.987 na controladora e R\$13.734 no consolidado.

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

A Companhia e suas controladas tem conhecimento, em 31 de dezembro de 2014, 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\$561.056 (R\$435.046 em 2013), 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 ao maior volume de processos com valores pulverizados e à revisão dos valores envolvidos.

|                        | Controladora |         | Consolidado |         |
|------------------------|--------------|---------|-------------|---------|
|                        | 2014         | 2013    | 2014        | 2013    |
| Processos cíveis       | 233.371      | 64.026  | 441.083     | 331.976 |
| Processos tributários  | 38.053       | 39.248  | 53.586      | 45.413  |
| Processos trabalhistas | 42.355       | 36.227  | 66.387      | 57.657  |
|                        | 313.779      | 139.501 | 561.056     | 435.046 |

#### (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 2014, 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.

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014

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

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

#### (c) Outros compromissos

Além dos compromissos mencionados nas Notas 6, 12 e 13, a Companhia possui compromissos relacionados à locação de 28 imóveis onde se situam suas instalações, sendo o custo mensal de R\$1.078 reajustado pela variação de IGP-M/FGV. O prazo de locação é de um a dez anos e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel ou proporcional ao tempo de término de contrato.

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

|                                    | <b>Controladora</b> |             | <b>Consolidado</b> |             |
|------------------------------------|---------------------|-------------|--------------------|-------------|
|                                    | <b>2014</b>         | <b>2013</b> | <b>2014</b>        | <b>2013</b> |
| Obrigações por compra de imóveis   | <b>127.123</b>      | 115.397     | <b>331.436</b>     | 262.902     |
| Ajuste a valor presente (Nota 6)   | <b>(5.077)</b>      | (873)       | <b>(5.619)</b>     | (873)       |
| Adiantamentos de clientes          |                     |             |                    |             |
| Incorporações e serviços - Nota 5  | <b>12.939</b>       | 39.868      | <b>21.236</b>      | 48.220      |
| Permuta física - Terrenos (Nota 6) | <b>168.028</b>      | 165.703     | <b>244.689</b>     | 178.100     |
|                                    | <b>303.013</b>      | 320.095     | <b>591.742</b>     | 488.349     |
| Circulante                         | <b>228.991</b>      | 284.366     | <b>490.605</b>     | 408.374     |
| Não circulante                     | <b>74.022</b>       | 35.729      | <b>101.137</b>     | 79.975      |

### 19. Patrimônio líquido

#### 19.1. Capital social

Em 31 de dezembro de 2014 e de 2013, o capital social autorizado e integralizado da Companhia era de R\$2.740.662, representado por 408.066.162 (435.559.201 em 2013) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, das quais 29.881.286 (19.099.486 em 2013) 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 600.000.000 (seiscentos milhões) de ações ordinárias.

Em 26 de fevereiro de 2014, foi aprovado pelo Conselho de Administração da controlada Tenda o encerramento do programa de recompra de ações ordinárias de emissão de Gafisa aprovado em 9 de dezembro de 2013, para manutenção em tesouraria e posterior alienação. Durante o período do programa, houve a aquisição no mercado de 7.000.000 ações no montante total de R\$22.728.

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **19. Patrimônio líquido--Continuação**

#### **19.1. Capital social--Continuação**

Nesta mesma data, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a criação de um programa de recompra de ações ordinárias de sua emissão, para manutenção em tesouraria e posterior alienação ou cancelamento com limite de aquisição de 17.456.434 ações a ser executado em até 365 dias. No exercício findo em 31 de dezembro de 2014, houve a aquisição da totalidade de ações do programa no montante total de R\$52.097. Adicionalmente, a Companhia transferiu 5.463.395 ações no montante total de R\$17.583 referente ao exercício de opções do programa de compra de ações ordinárias pelos beneficiários, pelas quais recebeu o montante total de R\$6.921.

Em 18 de novembro de 2014, a Companhia aprovou o cancelamento de 11.993.039 ações ordinárias de emissão da Companhia mantidas em tesouraria, sem redução de capital social, e encerrou o programa de recompras iniciado em 26 de fevereiro de 2014 devido à aquisição da totalidade de ações do programa. Nesta mesma data, observada a aprovação concedida pela CVM, autorizou a aquisição privada para manutenção em tesouraria das 25.500.000 ações de emissão da Companhia adquiridas originalmente pela Tenda, a qual foi liquidada em 28 de novembro de 2014 pelo montante de R\$61.860.

Adicionalmente, nesta mesma data, foi aprovada a criação de um novo programa de recompras de ações de emissão da Companhia para permanência em tesouraria e posterior alienação ou cancelamento, por um prazo de 365 dias, até o limite de 16.257.130 ações, o qual foi aditado em 3 de dezembro de modo a permitir a aquisição adicional de 13.950.000 ações, totalizando o limite de 30.207.130 ações. Em 3 de dezembro de 2014, foi deliberado o cancelamento de 15.500.000 ações ordinárias de emissão da Companhia mantidas em tesouraria, sem redução do capital social.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2014, a Companhia adquiriu 19.281.800 ações no âmbito do programa de recompra aprovado em 18 de novembro de 2014, pelo montante de R\$40.440.

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 19. Patrimônio líquido--Continuação

#### 19.1. Capital social--Continuação

| Valores mobiliários mantidos em tesouraria - 31/12/2014 |                   |                       |                               |                      |                |
|---|-------------------|-----------------------|-------------------------------|----------------------|----------------|
| Tipo espécie  | GFSA3             | R\$                   | %                             | R\$ mil              | R\$ mil        |
| Data de aquisição                                       | Quantidade        | Preço médio ponderado | % - Sobre ações em circulação | Valor de mercado (*) | Valor contábil |
| 20/11/2001  | 599.486           | 2,8880                | 0,14%                         | 1.319                | 1.731          |
| 1º trimestre de 2013                                    | 1.000.000         | 4,3316                | 0,23%                         | 2.200                | 4.336          |
| 2º trimestre de 2013                                    | 9.000.000         | 3,9551                | 2,07%                         | 19.800               | 35.634         |
| 4º trimestre de 2013                                    | 8.500.000         | 3,6865                | 1,95%                         | 18.700               | 31.369         |
| 1º trimestre de 2014                                    | 14.900.000        | 3,2297                | 3,42%                         | 32.780               | 48.168         |
| 2º trimestre de 2014                                    |                   |                       |                               |                      |                |
| (transferências)  | (4.169.157)       | 3,2168                | -1,03%                        | (9.172)              | (13.424)       |
| 2º trimestre de 2014                                    | 1.000.000         | 3,1843                | 0,25%                         | 2.200                | 3.187          |
| 3º trimestre de 2014                                    |                   |                       |                               |                      |                |
| (transferências)  | (1.294.238)       | 3,2135                | -0,30%                        | (2.847)              | (4.159)        |
| 3º trimestre de 2014                                    | 752.900           | 2,9283                | 0,17%                         | 1.656                | 2.206          |
| 4º trimestre de 2014                                    | 27.085.334        | 2,0956                | 6,64%                         | 59.588               | 61.704         |
| 4º trimestre de 2014                                    |                   |                       |                               |                      |                |
| (cancelamentos)   | (27.493.039)      | 3,3351                | -6,74%                        | (60.485)             | (91.693)       |
|   | <b>29.881.286</b> | <b>2,6458</b>         | <b>6,80%</b>                  | <b>65.739</b>        | <b>79.059</b>  |

(\*) Valor de mercado calculado com base no preço de fechamento da ação em 31 de dezembro de 2014 (R\$2,20), não considerando o efeito de eventuais volatilidades.

| Valores mobiliários mantidos em tesouraria - 31/12/2013 |                   |                       |                               |                      |                |
|---|-------------------|-----------------------|-------------------------------|----------------------|----------------|
| Tipo espécie  | GFSA3 ordinária   | R\$                   | %                             | R\$ mil              | R\$ mil        |
| Data de aquisição                                       | Quantidade        | Preço médio ponderado | % - Sobre ações em circulação | Valor de mercado (*) | Valor contábil |
| 20/11/2001  | 599.486           | 2,8880                | 0,14%                         | 2.116                | 1.731          |
| 1º trimestre de 2013                                    | 1.000.000         | 4,3316                | 0,23%                         | 3.530                | 4.336          |
| 2º trimestre de 2013                                    | 9.000.000         | 3,9551                | 2,07%                         | 31.770               | 35.634         |
| 4º trimestre de 2013                                    | 8.500.000         | 3,6865                | 1,95%                         | 30.005               | 31.369         |
|   | <b>19.099.486</b> | <b>3,8258</b>         | <b>4,39%</b>                  | <b>67.421</b>        | <b>73.070</b>  |

(\*) Valor de mercado calculado com base no preço de fechamento da ação em 31 de dezembro de 2013 (R\$3,53), não considerando o efeito de eventuais volatilidades.

A Companhia mantém as ações em tesouraria adquiridas em 2001 em função de garantia para execução de ações judiciais (Nota 17(a)(i)).

Durante o exercício de 2013, foi aprovado aumento do capital social no montante de R\$4.868, com emissão de 2.329.422 novas ações ordinárias.

A mutação do número de ações em circulação é conforme segue:

|   | Ações ordinárias - Em milhares |
|---|--------------------------------|
| Ações em circulação em 31 de dezembro de 2012       | 432.629                        |
| Exercício de opção de compra de ações               | 2.330                          |
| Recuperação de ações em tesouraria                  | (18.500)                       |
| Ações em circulação em 31 de dezembro de 2013       | <b>416.459</b>                 |
| Recuperação de ações em tesouraria                  | (43.738)                       |
| Transferência referente programa de compra de ações | 5.463                          |
| Ações em circulação em 31 de dezembro de 2014       | <b>378.184</b>                 |
| Média ponderada das ações em circulação             | <b>401.905</b>                 |

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014

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

### 19. Patrimônio líquido--Continuação

#### 19.2. 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 Assembléia Geral Ordinária apreciará as contas e as demonstrações financeiras relativas ao exercício social de 2014.

A destinação do lucro líquido do exercício de 2013 e a absorção do prejuízo do exercício de 2014 pela reserva de lucros, estão demonstradas a seguir:

|   |           |
|---|-----------|
| Lucro líquido do exercício em 2013                        | 867.443   |
| (-) Absorção do saldo de prejuízo acumulado               | (235.582) |
| (-) Reserva legal (5%)                                    | (31.593)  |
| (=) Base de cálculo                                       | 600.268   |
| Dividendo mínimo obrigatório (25%)                        | 150.067   |
| Juros sobre capital próprio declarados no exercício       | 130.192   |
| (-) IRRF sobre os juros sobre capital próprio             | (13.045)  |
| Dividendo a declarar                                      | 32.920    |
| Reserva de investimentos em 31 de dezembro de 2013        | 437.156   |
| (-) Ações em tesouraria vendidas e canceladas (Nota 19.1) | (102.355) |
| Prejuízo líquido do exercício de 2014                     | (42.549)  |
| Reserva de investimentos em 31 de dezembro de 2014        | 292.252   |

Em 12 de fevereiro de 2014, a Companhia efetuou a liquidação dos juros sobre o capital próprio no montante líquido de R\$117.122.

Em 11 de dezembro de 2014, a Companhia efetuou a liquidação dos dividendos obrigatórios declarados na AGO referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013 no montante de R\$32.920.

#### 19.3. Programa de opção de compra de ações

As despesas com outorga de ações são registradas na rubrica "Despesas gerais e administrativas" (Nota 24) e nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e de 2013 tiveram os seguintes efeitos no resultado:

|        | 2014   | 2013   |
|--------|--------|--------|
| Gafisa | 15.489 | 17.263 |
| Tenda  | 838    | 156    |
|        | 16.327 | 17.419 |

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014

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

### 19. Patrimônio líquido--Continuação

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

(i) Gafisa

A Companhia possui, no total, cinco programas de opção de compra de ações ordinárias, lançados em 2010, 2011, 2012, 2013 e 2014 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 cinco anos de permanência no quadro de funcionários da Companhia (condição essencial para o exercício da opção), e expiram após o período de dez anos da data da outorga.

As movimentações das opções em circulação nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e de 2013, as quais incluem seus respectivos preços médios ponderados de exercício, estão apresentados a seguir:

|   | 2014             |   | 2013             |   |
|---|------------------|---|------------------|---|
|   | 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 | 11.908.128       | 1,47  | 9.742.400        | 1,32  |
| Opções outorgadas                           | 4.361.763        | 1,93  | 5.383.627        | 1,86  |
| Opções exercidas (i)                        | (5.463.395)      | 1,26  | (2.329.422)      | 2,09  |
| Opções expiradas                            | (748.518)        | 3,66  | -                | -   |
| Opções canceladas                           | (515.335)        | 0,04  | (888.477)        | 0,39  |
| Opções em circulação no final do período    | 9.542.643        | 1,49  | 11.908.128       | 1,47  |

(i) No exercício findo em 31 de dezembro de 2014, o montante recebido pelas opções exercidas foi de R\$6.921 (R\$4.867 em 2013).

As opções em circulação e as opções exercíveis em 31 de dezembro de 2014, 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\$) |
|                      |  |   |                   |   |
| 9.542.643            | 4,09   | 1,49  | 1.178.113         | 2,53  |

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2014, a Companhia outorgou 4.361.763 opções em conexão com seus planos de opção de compra de ações ordinárias (5.383.627 opções outorgadas em 2013).

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014

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

### 19. Patrimônio líquido--Continuação

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

O valor justo das novas opções outorgadas totalizou R\$7.464 (R\$11.048 em 2013), o qual foi determinado com base nas seguintes premissas:

| Modelo de precificação                    | 2014                            | 2013       |                   |
|---|---------------------------------|------------|-------------------|
|   | MonteCarlo                      | Binomial   | MonteCarlo        |
| Preço de exercício das opções (R\$)       | R\$3,13 tipo A e R\$0,01 tipo B | R\$4,05    | R\$4,08 e R\$0,01 |
| Média ponderada do preço das opções (R\$) | R\$ 1,93                        | R\$4,05    | R\$1,11           |
| Volatilidade esperada (%) – (*)           | 55%                             | 40%        | 40%               |
| Prazo de vida esperado das opções (anos)  | 4,66 anos                       | 12,43 anos | 2,45 anos         |
| Rendimento de dividendos (%)              | 1,90%                           | 1,90%      | 1,90%             |
| Taxa de juros livre de risco (%)          | 10,55%                          | 7,23%      | 7,23%             |

(\*) 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2014, a Companhia registrou, na rubrica "Outras receitas e despesas, líquidas", despesas com o programa de opção de compra de ações da antiga controlada Alphaville Urbanismo S.A., no montante de R\$17.679 referente à atualização do saldo a pagar das opções exercidas, conforme contrato entre as partes (Nota 24).

#### (ii) Tenda

Em função da incorporação, por Gafisa, da totalidade das ações de emissão em circulação de Tenda, houve a transferência dos programas de opção de compra de ações emitidos pela Tenda para a controladora Gafisa, responsável pela emissão de ações. Em 31 de dezembro de 2014, o valor de R\$14.965 (R\$14.939 em 31 de dezembro de 2013), referente à reserva de outorga de opções de Tenda está reconhecido na rubrica "Partes relacionadas" da controladora Gafisa.

Em 11 de agosto de 2014, o Conselho de Administração da controlada Tenda outorgou o total de 41.090.354 opções de compra a empregados e administradores da Companhia (beneficiários), sendo 640.806 com data de exercício em 31 de março de 2017, 8.218.067 em 31 de março de 2018, 31.270.289 em 31 de março de 2019 e 961.192 em 31 de março de 2020.

Em 12 de novembro de 2014, foi aprovado pelo Conselho de Administração de Tenda uma nova outorga complementar de 1.169.333 opções de ações ao preço de exercício de R\$0,77, sendo 233.867 com data de exercício em 31 de março de 2018 e 935.466 em 31 de março de 2019.

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

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014

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

### 19. Patrimônio líquido--Continuação

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

O valor justo das novas opções outorgadas totalizou R\$9.346, o qual foi determinado com base nas seguintes premissas:

| Modelo de precificação                    | 2014          |
|---|---------------|
|   | Black-Scholes |
| Preço de exercício das opções (R\$)       | R\$0,77       |
| Média ponderada do preço das opções (R\$) | R\$0,76       |
| Volatilidade esperada (%) – (*)           | 31,02%        |
| Prazo de vida esperado das opções (anos)  | 4,05          |
| Taxa de juros livre de risco (%) (**)     | 11,81%        |

(\*) A volatilidade foi determinada com base nas observações histórica do Índice BM&FBOVESPA Imobiliário (IMOBX).

(\*\*) A taxa de juros livre de risco de mercado para o prazo da opção no momento da concessão, variou entre 11,66% e 11,81%.

### 20. Imposto de renda e contribuição social

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

A reconciliação ao resultado efetivo da alíquota nominal para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e de 2013 é conforme segue:

|   | Consolidado |          |
|---|-------------|----------|
|   | 2014        | 2013     |
| Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social e das participações estatutárias | (28.450)    | 239.368  |
| Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%   | 9.673       | (81.385) |
| Efeito líquido das controladas tributadas pelo lucro presumido                                    | (2.085)     | (2.316)  |
| Prejuízos fiscais (base negativa utilizada)   | (9.555)     | 4.694    |
| Equivalência patrimonial  | 5.249       | 2.507    |
| Efeito de resultado de operações descontinuadas   | -           | (89.398) |
| Plano de opções de ações  | (11.562)    | (5.923)  |
| Outras diferenças permanentes   | (7.280)     | (18.443) |
| Encargos sobre obrigações com investidores  | 2.509       | 6.847    |
| Direitos fiscais reconhecidos e (não reconhecidos)  | (2.224)     | 180.605  |
|   | (15.275)    | (2.812)  |
| Despesas de imposto corrente  | (33.330)    | (23.690) |
| Receitas de imposto diferido  | 18.055      | 20.878   |

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

A Companhia reconheceu os 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.



## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

O reconhecimento inicial e as posteriores avaliações 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 resultado elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que possibilitam a sua utilização total ou parcial. Em 31 de dezembro de 2014 e de 2013, a Companhia não reconheceu tributos diferidos ativos calculados sobre prejuízo fiscal e diferenças temporárias da controlada Tenda.

Em 31 de dezembro de 2014 e de 2013, o imposto de renda e a contribuição social diferidos têm a seguinte origem:

|   | Controladora     |                  | Consolidado      |                  |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
|   | 2014             | 2013             | 2014             | 2013             |
| Ativo   |                  |                  |                  |                  |
| Provisões para demandas judiciais   | 57.746           | 47.464           | 81.455           | 67.296           |
| Diferenças temporárias - PIS e COFINS diferido                                | 9.754            | 7.918            | 14.960           | 15.566           |
| Provisão sobre realização de ativos não financeiros                           | 2.638            | 2.698            | 12.793           | 22.852           |
| Diferenças temporárias - Ajuste CPC   | 11.765           | 21.733           | 18.656           | 31.819           |
| Demais provisões  | 58.363           | 39.684           | 92.384           | 76.736           |
| Prejuízos fiscais e bases negativas de imposto de renda e contribuição social | 79.499           | 86.848           | 301.598          | 288.712          |
| Benefício fiscal decorrente da incorporação de controladoras                  | 28.165           | 9.226            | 28.165           | 9.226            |
| Direitos fiscais não reconhecidos   | -                | (12.327)         | (276.758)        | (274.534)        |
|   | <b>247.930</b>   | <b>203.244</b>   | <b>273.253</b>   | <b>237.672</b>   |
| Passivo   |                  |                  |                  |                  |
| Deságios  | (92.385)         | (91.323)         | (92.385)         | (91.323)         |
| Diferenças temporárias - Ajuste CPC (i)                                       | (112.258)        | (36.822)         | (111.294)        | (127.790)        |
| Tributação de receita entre regimes de caixa e competência                    | (69.413)         | (26.000)         | (104.314)        | (75.211)         |
|   | <b>(274.056)</b> | <b>(154.145)</b> | <b>(307.993)</b> | <b>(294.324)</b> |
| Total líquido   | <b>(26.126)</b>  | <b>49.099</b>    | <b>(34.740)</b>  | <b>(56.652)</b>  |

- (i) O imposto de renda e contribuição social diferido passivo da controladora considera o imposto sobre a remensuração de investimento em coligada no montante de R\$90.967, originalmente registrada na Shertis, subsidiária incorporada em 09 de outubro de 2014 (Nota 9(a)).

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

|  | Controladora     |                     |        |                  |                     |        |
|--|------------------|---------------------|--------|------------------|---------------------|--------|
|  | 2014             |                     |        | 2013             |                     |        |
|  | Imposto de renda | Contribuição social | Total  | Imposto de renda | Contribuição social | Total  |
| Saldo do prejuízo fiscal e base negativa | 233.820          | 233.820             |        | 255.435          | 255.435             | -      |
| Crédito fiscal (25%/9%)                  | 58.455           | 21.044              | 79.499 | 63.859           | 22.989              | 86.848 |
| Crédito fiscal reconhecido               | 58.455           | 21.044              | 79.499 | 54.795           | 19.726              | 74.521 |
| Crédito fiscal não reconhecido           | -                | -                   | -      | 9.064            | 3.263               | 12.327 |

  

|  | Consolidado      |                     |         |                  |                     |         |
|--|------------------|---------------------|---------|------------------|---------------------|---------|
|  | 2014             |                     |         | 2013             |                     |         |
|  | Imposto de renda | Contribuição social | Total   | Imposto de renda | Contribuição social | Total   |
| Saldo do prejuízo fiscal e base negativa | 887.052          | 887.052             |         | 849.150          | 849.150             | -       |
| Crédito fiscal (25%/9%)                  | 221.763          | 79.835              | 301.598 | 212.288          | 76.424              | 288.712 |
| Crédito fiscal reconhecido               | 58.455           | 21.044              | 79.499  | 54.795           | 19.726              | 74.521  |
| Crédito fiscal não reconhecido           | 163.308          | 58.791              | 222.099 | 157.493          | 56.698              | 214.191 |

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

Com base na estimativa de projeções de geração de resultados tributáveis futuros da Gafisa, a estimativa de recuperação do saldo da controladora, de imposto de renda e contribuição social, diferidos, estão apresentados abaixo:

|                | <u>Controladora</u> |
|----------------|---------------------|
| 2015           | 9.106               |
| 2016           | 2.589               |
| 2017           | 25.455              |
| 2018           | 18.425              |
| 2019 em diante | <u>178.246</u>      |
|                | <b>233.820</b>      |

### 21. 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 e 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 2014 e de 2013, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014

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

### 21. Instrumentos financeiros--Continuação

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

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

A Companhia mantém 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. De acordo com suas políticas de tesouraria, a Companhia não possui ou emite instrumentos financeiros derivativos para fins outros que não os de proteção.

Em 31 de dezembro de 2014, a Companhia possuía contratos de derivativos para proteção na oscilação de taxa de juros, com vencimento final entre junho de 2015 e outubro de 2018. Os contratos de derivativos são conforme segue:

| Companhia  | Contratos de troca de taxas -<br>"Swap" (pré para CDI) | Consolidado      |  |                           |            |            | Ganhos/(perdas) não<br>realizados com instrumentos<br>derivativos líquidos |         |     |
|------------|--|------------------|--|---------------------------|------------|------------|--|---------|-----|
|            |  | Reais            | Percentual                             |                           | Validade   |            |  |         |     |
|            |  | Valor<br>nominal | Indexador<br>original – Ponta<br>ativa | "Swap" –<br>Ponta passiva | Início     | Fim        | 2014   | 2013    |     |
| Gafisa S/A | Banco Votorantim S.A.                                  | 110.000          | Pré 14,0993%                           | CDI + 1,6344%             | 20/12/2013 | 20/06/2014 | -  | 978     |     |
| Gafisa S/A | Banco Votorantim S.A.                                  | 82.500           | Pré 11,4925%                           | CDI + 0,2801%             | 20/06/2014 | 22/12/2014 | -  | 128     |     |
| Gafisa S/A | Banco Votorantim S.A.                                  | 82.500           | Pré 13,7946%                           | CDI + 1,6344%             | 22/12/2014 | 22/06/2015 | (208)  | (91)    |     |
| Gafisa S/A | Banco Votorantim S.A.                                  | 55.000           | Pré 11,8752%                           | CDI + 0,2801%             | 22/06/2015 | 21/12/2015 | (401)  | (306)   |     |
| Gafisa S/A | Banco Votorantim S.A.                                  | 55.000           | Pré 14,2672%                           | CDI + 1,6344%             | 21/12/2015 | 20/06/2016 | (160)  | (236)   |     |
| Gafisa S/A | Banco Votorantim S.A.                                  | 27.500           | Pré 11,1136%                           | CDI + 0,2801%             | 20/06/2016 | 20/12/2016 | (185)  | (255)   |     |
| Gafisa S/A | Banco Votorantim S.A.                                  | 27.500           | Pré 15,1177%                           | CDI + 1,6344%             | 20/12/2016 | 20/06/2017 | 58   | (35)    |     |
| Gafisa S/A | Banco Votorantim S.A. (a)                              | 130.000          | CDI + 1,90%                            | 118% CDI                  | 22/07/2014 | 26/07/2018 | (941)  | -       |     |
| Gafisa S/A | Banco HSBC (b)   | 194.000          | Pré 12,8727%                           | 120% CDI                  | 29/09/2014 | 08/10/2018 | (6.336)  | -       |     |
|            |  |                  |  |                           |            |            | (8.173)  | 183     |     |
|            |  |                  |  |                           |            |            | Circulante   | (3.340) | 183 |
|            |  |                  |  |                           |            |            | Não circulante   | (4.833) | -   |

(a) Em 22 de julho de 2014, a Companhia contratou operação de derivativo de swap para mitigar a exposição ao índice pré-fixado da debênture emitida nesta data (Nota 13), saindo da posição de CDI + 1,90% aa para 118% do CDI.

(b) Em 29 de setembro de 2014, a Companhia contratou operação de derivativo de swap para mitigar a exposição ao índice pré-fixado da operação de financiamento contratada nesta data (Nota 12), saindo da posição pré-fixada de 12,8727% para 120% do CDI.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2014, o montante de R\$7.492 (R\$5.103 em 2013) na controladora e no consolidado, referente ao resultado líquido de perda da operação de "swap" de juros foi reconhecido na linha de "resultado financeiro" na demonstração do resultado do exercício, permitindo a correlação do efeito dessas operações com a flutuação da taxa de juros no balanço da Companhia (Nota 25).

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.

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 21. Instrumentos financeiros--Continuação

(i) Considerações sobre riscos--Continuação

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, não gerando risco de liquidez para a Companhia e controladas (Notas 12 e 13).

Os vencimentos dos instrumentos financeiros de empréstimos, financiamentos, fornecedores, obrigações com investidores e debêntures são conforme segue:

| Exercício findo em 31 de dezembro de 2014 | Controladora   |            |            |                 | Total     |
|---|----------------|------------|------------|-----------------|-----------|
|   | Menos de 1 ano | 1 a 3 anos | 4 a 5 anos | Mais que 5 anos |           |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 12)    | 443.802        | 667.064    | 83.208     | -               | 1.194.074 |
| Debêntures (Nota 13)                      | 314.770        | 420.468    | 64.244     | -               | 799.482   |
| Obrigações com investidores (Nota 15)     | 6.081          | 4.713      | -          | -               | 10.794    |
| Fornecedores                              | 57.369         | -          | -          | -               | 57.369    |
|   | 822.022        | 1.092.245  | 147.452    | -               | 2.061.719 |

| Exercício findo em 31 de dezembro de 2013 | Controladora   |            |            |                 | Total     |
|---|----------------|------------|------------|-----------------|-----------|
|   | Menos de 1 ano | 1 a 3 anos | 4 a 5 anos | Mais que 5 anos |           |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 12)    | 376.047        | 765.007    | 108.130    | -               | 1.249.184 |
| Debêntures (Nota 13)                      | 354.271        | 457.385    | 200.001    | -               | 1.011.657 |
| Obrigações com investidores (Nota 15)     | 108.742        | 9.654      | 1.140      | -               | 119.536   |
| Fornecedores                              | 51.415         | -          | -          | -               | 51.415    |
|   | 890.475        | 1.232.046  | 309.271    | -               | 2.431.792 |

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 21. Instrumentos financeiros--Continuação

(i) Considerações sobre riscos--Continuação

d) *Risco de liquidez*--Continuação

| Exercício findo em 31 de dezembro de 2014 | Consolidado    |            |            |                 | Total     |
|---|----------------|------------|------------|-----------------|-----------|
|   | Menos de 1 ano | 1 a 3 anos | 4 a 5 anos | Mais que 5 anos |           |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 12)    | 550.058        | 758.812    | 88.555     | -               | 1.397.425 |
| Debêntures (Nota 13)                      | 504.387        | 620.468    | 64.244     | -               | 1.189.099 |
| Obrigações com investidores (Nota 15)     | 6.317          | 4.713      | -          | -               | 11.030    |
| Fornecedores                              | 95.131         | -          | -          | -               | 95.131    |
|   | 1.155.893      | 1.383.993  | 152.799    | -               | 2.692.685 |

  

| Exercício findo em 31 de dezembro de 2013 | Consolidado    |            |            |                 | Total     |
|---|----------------|------------|------------|-----------------|-----------|
|   | Menos de 1 ano | 1 a 3 anos | 4 a 5 anos | Mais que 5 anos |           |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 12)    | 590.386        | 938.792    | 109.132    | -               | 1.638.310 |
| Debêntures (Nota 13)                      | 563.832        | 657.385    | 200.001    | -               | 1.421.218 |
| Obrigações com investidores (Nota 15)     | 112.886        | 9.654      | 1.140      | -               | 123.680   |
| Fornecedores                              | 79.342         | -          | -          | -               | 79.342    |
|   | 1.346.446      | 1.605.831  | 310.273    | -               | 3.262.550 |

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 2014 e de 2013:

| Em 31 de dezembro de 2014                | Controladora              |         |         | Consolidado |           |         |
|--|---------------------------|---------|---------|-------------|-----------|---------|
|  | Hierarquia de valor justo |         |         |             |           |         |
|  | Nível 1                   | Nível 2 | Nível 3 | Nível 1     | Nível 2   | Nível 3 |
| Ativos financeiros                       |                           |         |         |             |           |         |
| Equivalentes de caixa (Nota 4.1)         | -                         | 33.792  | -       | -           | 109.895   | -       |
| Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2) | -                         | 582.042 | -       | -           | 1.047.359 | -       |

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 21. Instrumentos financeiros--Continuação

(i) Considerações sobre riscos--Continuação

d) *Risco de liquidez--Continuação*

Hierarquia de valor justo--Continuação

| Em 31 de dezembro de 2013                          | Controladora              |           |         | Consolidado |           |         |
|--|---------------------------|-----------|---------|-------------|-----------|---------|
|  | Hierarquia de valor justo |           |         |             |           |         |
|  | Nível 1                   | Nível 2   | Nível 3 | Nível 1     | Nível 2   | Nível 3 |
| Ativos financeiros                                 |                           |           |         |             |           |         |
| Equivalentes de caixa (Nota 4.1)                   | -                         | 39.032    | -       | -           | 215.194   | -       |
| Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)           | -                         | 1.241.026 | -       | -           | 1.808.969 | -       |
| Instrumentos financeiros derivativos (Nota 21.i.b) | -                         | 183       | -       | -           | 183       | -       |

Adicionalmente, apresentamos a hierarquia de valor justo para os instrumentos financeiros passivos:

| Em 31 de dezembro de 2014                          | Controladora              |           |         | Consolidado |           |         |
|--|---------------------------|-----------|---------|-------------|-----------|---------|
|  | Hierarquia de valor justo |           |         |             |           |         |
|  | Nível 1                   | Nível 2   | Nível 3 | Nível 1     | Nível 2   | Nível 3 |
| Passivos financeiros                               |                           |           |         |             |           |         |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 21.ii.a)        | -                         | 1.184.202 | -       | -           | 1.333.399 | -       |
| Debêntures (Nota 21.ii.a)                          | -                         | 802.948   | -       | -           | 802.948   | -       |
| Obrigações com investidores (Nota 21.ii.a)         | -                         | 12.304    | -       | -           | 12.304    | -       |
| Instrumentos financeiros derivativos (Nota 21.i.b) | -                         | 8.173     | -       | -           | 8.173     | -       |

| Em 31 de dezembro de 2013                   | Controladora              |           |         | Consolidado |           |         |
|---|---------------------------|-----------|---------|-------------|-----------|---------|
|   | Hierarquia de valor justo |           |         |             |           |         |
|   | Nível 1                   | Nível 2   | Nível 3 | Nível 1     | Nível 2   | Nível 3 |
| Passivos financeiros                        |                           |           |         |             |           |         |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 21.ii.a) | -                         | 1.254.757 | -       | -           | 1.641.503 | -       |
| Debêntures (Nota 21.ii.a)                   | -                         | 1.019.298 | -       | -           | 1.428.859 | -       |
| Obrigações com investidores (Nota 21.ii.a)  | -                         | 121.060   | -       | -           | 125.719   | -       |

No decorrer dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013, não houve transferências entre avaliações de valor justo Nível 1 e Nível 2 nem transferências entre avaliações de valor justo Nível 3 e Nível 2.

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 21. Instrumentos financeiros--Continuação

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

##### a) *Cálculo do valor justo*

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

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

- (i) Os valores 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 anualmente disponíveis para dívidas ou prazos semelhantes e remanescentes.

Os principais valores contábeis consolidados e justos dos ativos e passivos e financeiros em 31 de dezembro de 2014 e de 2013 estão demonstrados a seguir:

|  | Controladora   |             |                |             |
|--|----------------|-------------|----------------|-------------|
|  | 2014           |             | 2013           |             |
|  | Valor contábil | Valor justo | Valor contábil | Valor justo |
| Ativos financeiros                                   |                |             |                |             |
| Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)              | 33.792         | 33.792      | 39.032         | 39.032      |
| Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)             | 582.042        | 582.042     | 1.241.026      | 1.241.026   |
| Instrumentos financeiros derivativos                 | -              | -           | 183            | 183         |
| Recebíveis de clientes (Nota 5)                      | 1.024.441      | 1.024.441   | 1.216.902      | 1.216.902   |
| Passivos financeiros                                 |                |             |                |             |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 12)               | 1.194.074      | 1.184.202   | 1.249.184      | 1.254.757   |
| Debêntures (Nota 13)                                 | 799.482        | 802.948     | 1.011.657      | 1.019.298   |
| Obrigações com investidores (Nota 15)                | 10.794         | 12.304      | 119.536        | 121.060     |
| Instrumentos financeiros derivativos (Nota 21(i)(b)) | 8.173          | 8.173       |                |             |
| Fornecedores   | 57.369         | 57.369      | 51.415         | 51.415      |

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014

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

### 21. Instrumentos financeiros--Continuação

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

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

|  | Consolidado    |             |                |             |
|--|----------------|-------------|----------------|-------------|
|  | 2014           |             | 2013           |             |
|  | Valor contábil | Valor justo | Valor contábil | Valor justo |
| Ativos financeiros                                   |                |             |                |             |
| Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)              | 109.895        | 109.895     | 215.194        | 215.194     |
| Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)             | 1.047.359      | 1.047.359   | 1.808.969      | 1.808.969   |
| Instrumentos financeiros derivativos (Nota 21(i)(b)) | -              | -           | 183            | 183         |
| Receíveis de clientes (Nota 5)                       | 1.825.319      | 1.825.319   | 2.223.668      | 2.223.668   |
| Passivos financeiros                                 |                |             |                |             |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 12)               | 1.397.425      | 1.333.399   | 1.638.310      | 1.641.503   |
| Debêntures (Nota 13)                                 | 1.189.099      | 802.948     | 1.421.218      | 1.428.859   |
| Obrigações com investidores (Nota 15)                | 11.030         | 12.304      | 123.680        | 125.719     |
| Instrumentos financeiros derivativos (Nota 21(i)(b)) | 8.173          | 8.173       | -              | -           |
| Fornecedores   | 95.131         | 95.131      | 79.342         | 79.342      |

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

Em 31 de dezembro de 2014, a Companhia possuía contratos de empréstimos e financiamentos em vigor, com cláusulas restritivas ("covenants"), relacionadas à geração de caixa, índices de endividamento e outros. Essas cláusulas restritivas estão sendo observadas pela Companhia e não restringem a sua capacidade de condução normal de seus negócios.

##### b) *Risco de mercado*

A Companhia dedica-se à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente.
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.



## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **21. Instrumentos financeiros--Continuação**

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

##### *b) Risco de mercado-- Continuação*

- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor com um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor.
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização.
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos em geral e tarifas públicas.
- As oportunidades de incorporação podem diminuir.
- A construção e venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda e multas por atraso de obras.
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes.
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014

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

### 21. Instrumentos financeiros—Continuação

#### (iii) Gestão do capital social

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

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

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e 2013.

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 |             |
|--|--------------|-------------|-------------|-------------|
|  | 2014         | 2013        | 2014        | 2013        |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 12)                                     | 1.194.074    | 1.249.184   | 1.397.425   | 1.638.310   |
| Debêntures (Nota 13)   | 799.482      | 1.011.657   | 1.189.099   | 1.421.218   |
| Obrigações com cessões de créditos (Nota 14)                               | 34.496       | 74.201      | 56.129      | 119.897     |
| Obrigações com investidores (Nota 15)                                      | 10.794       | 119.536     | 11.030      | 123.680     |
| ( - ) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários (Nota 4.1 e 4.2) | (615.834)    | (1.280.058) | (1.157.254) | (2.024.163) |
| Dívida líquida   | 1.423.012    | 1.174.520   | 1.496.429   | 1.278.942   |
| Patrimônio líquido   | 3.055.345    | 3.190.724   | 3.058.403   | 3.214.483   |
| Patrimônio líquido e dívida líquida  | 4.478.357    | 4.365.244   | 4.554.832   | 4.493.425   |

#### (iv) Análise de sensibilidade

A análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e de 2013, exceto pelos contratos de *swap* que são analisados até a data de seu vencimento, 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 25% e 50% de apreciação/ depreciação na variável de risco considerada.

Em 31 de dezembro de 2014 e 2013, a Companhia possui os seguintes instrumentos financeiros:

- Aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos e debêntures indexados ao CDI;
- Empréstimos e financiamentos indexados à Taxa Referencial (TR) e CDI, e debêntures indexados ao CDI, IPCA e TR;
- Contas a receber, indexados ao Índice Nacional de Construção Civil (INCC).

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014

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

### 21. Instrumentos financeiros--Continuação

#### (iv) Análise de sensibilidade--Continuação

Para a análise de sensibilidade do exercício de 31 de dezembro de 2014 e 2013, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, Certificado de Depósito Interbancário (CDI) a 11,51%, (9,78% em 2013) Taxa Referencial (TR) a 0,52% (0,31% em 2013), Índice Nacional de Construção Civil (INCC) a 6,95% (8,09% em 2013), Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) a 3,67% (5,46% em 2013) e Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) a 6,41% (5,73% em 2013). Os cenários considerados foram:

*Cenário I:* apreciação 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação

*Cenário II:* apreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação

*Cenário III:* depreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação

*Cenário IV:* depreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação

Em 31 de dezembro de 2014:

| Operação                             | Risco              | Cenário       |                |                  |                 |
|--------------------------------------|--------------------|---------------|----------------|------------------|-----------------|
|                                      |                    | I<br>Alta 50% | II<br>Alta 25% | III<br>Queda 25% | IV<br>Queda 50% |
| Aplicações financeiras               | Alta/queda do CDI  | 51.528        | 25.764         | (25.764)         | (51.528)        |
| Empréstimos e financiamentos         | Alta/queda do CDI  | (31.786)      | (15.893)       | 15.893           | 31.786          |
| Debêntures                           | Alta/queda do CDI  | (14.571)      | (7.285)        | 7.285            | 14.571          |
| Instrumentos financeiros derivativos | Alta/queda do CDI  | (36.708)      | (19.243)       | 21.282           | 44.892          |
| Efeito líquido da variação do CDI    |                    | (31.537)      | (16.657)       | 18.696           | 39.721          |
| Empréstimos e financiamentos         | Alta/queda do TR   | (1.851)       | (925)          | 925              | 1.851           |
| Debêntures                           | Alta/queda do TR   | (2.321)       | (1.160)        | 1.160            | 2.321           |
| Efeito líquido da variação do TR     |                    | (4.172)       | (2.085)        | 2.085            | 4.172           |
| Debêntures                           | Alta/queda do IPCA | (457)         | (229)          | 229              | 457             |
| Efeito líquido da variação do IPCA   |                    | (457)         | (229)          | 229              | 457             |
| Contas a Receber                     | Alta/queda do INCC | 59.351        | 29.675         | (29.675)         | (59.351)        |
| Imóveis a comercializar              | Alta/queda do INCC | 58.774        | 29.387         | (29.387)         | (58.774)        |
| Efeito líquido da variação do INCC   |                    | 118.125       | 59.062         | (59.062)         | (118.125)       |

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014

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

## 21. Instrumentos financeiros--Continuação

### (iv) Análise de sensibilidade--Continuação

Em 31 de dezembro de 2013:

| Operação                             | Risco              | Cenário       |                |                  |                 |
|--------------------------------------|--------------------|---------------|----------------|------------------|-----------------|
|                                      |                    | I<br>Alta 50% | II<br>Alta 25% | III<br>Queda 25% | IV<br>Queda 50% |
| Aplicações financeiras               | Alta/queda do CDI  | 77.110        | 38.555         | (38.555)         | (77.110)        |
| Empréstimos e financiamentos         | Alta/queda do CDI  | (33.920)      | (16.960)       | 16.960           | 33.920          |
| Debêntures                           | Alta/queda do CDI  | (19.843)      | (9.921)        | 9.921            | 19.843          |
| Obrigações com investidores          | Alta/queda do CDI  | (4.623)       | (2.312)        | 2.312            | 4.623           |
| Instrumentos financeiros derivativos | Alta/queda do CDI  | (9.303)       | (4.856)        | 5.344            | 11.219          |
| Efeito líquido da variação do CDI    |                    | 9.421         | 4.506          | (4.018)          | (7.505)         |
| Empréstimos e financiamentos         | Alta/queda do TR   | (1.208)       | (604)          | 604              | 1.208           |
| Debêntures                           | Alta/queda do TR   | (1.474)       | (737)          | 737              | 1.474           |
| Efeito líquido da variação do TR     |                    | (2.682)       | (1.341)        | 1.341            | 2.682           |
| Debêntures                           | Alta/queda do IPCA | (385)         | (193)          | 193              | 385             |
| Efeito líquido da variação do IPCA   |                    | (385)         | (193)          | 193              | 385             |
| Contas a Receber                     | Alta/queda do INCC | 83.051        | 41.525         | (41.525)         | (83.051)        |
| Imóveis a comercializar              | Alta/queda do INCC | 58.235        | 29.117         | (29.117)         | (58.235)        |
| Efeito líquido da variação do INCC   |                    | 141.286       | 70.642         | (70.642)         | (141.286)       |

## 22. Partes relacionadas

### 22.1. 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 |           |
|---|--------------|-----------|-------------|-----------|
|   | 2014         | 2013      | 2014        | 2013      |
| Ativo   |              |           |             |           |
| Conta corrente (a):                                 |              |           |             |           |
| Total SPes  | 96.071       | 163.130   | 139.947     | 80.804    |
| Condomínio e consórcio (b) e obras de terceiros (c) | 2.785        | 1.743     | 2.785       | 1.743     |
| Mútuo a receber (d)                                 | 68.120       | 98.272    | 107.067     | 136.508   |
| Dividendos a receber                                | 5.909        | 7.443     | -           | -         |
|   | 172.885      | 270.588   | 249.799     | 219.055   |
| Circulante  | 104.765      | 172.316   | 142.732     | 82.547    |
| Não circulante                                      | 68.120       | 98.272    | 107.067     | 136.508   |
| Passivo   |              |           |             |           |
| Conta corrente (a):                                 |              |           |             |           |
| Compra/venda de participações (e)                   | -            | (39.100)  | -           | (39.100)  |
| Total SPes e Tenda                                  | (596.047)    | (163.075) | (156.503)   | (94.578)  |
|   | (596.047)    | (202.175) | (156.503)   | (133.678) |
| Circulante  | (596.047)    | (202.175) | (156.503)   | (133.678) |

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 22. Partes relacionadas--Continuação

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

- (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 comutativas e adequadas de modo a preservar os interesses de ambas as partes envolvidas no negócio. A composição, a natureza e as condições dos saldos de mútuos a receber da Companhia são demonstradas a seguir.
- (e) Em decorrência da aquisição da parcela remanescente da Cipesa Empreendimentos Imobiliários (Nota 9) e consequente concessão entre as partes de irrevogável e irretroatável quitação com relação a todos os direitos, deveres e obrigações, a Companhia efetuou a reversão desta obrigação em sua totalidade.

|   | Controladora  |               | Natureza   | Taxa de juros   |
|---|---------------|---------------|------------|-----------------|
|   | 2014          | 2013          |            |                 |
| Engenho   | 17            | 15            |            |                 |
| Tembok Planej. E Desenv. Imob. Ltda. (Laguna Di Mare) | -             | 2.279         | Construção | 12% a.a. + IGPM |
| Tembok Planej. E Desenv. Imob. Ltda. (Vista Laguna)   | 9.891         | 15.201        | Construção | 12% a.a. + IGPM |
| Gafisa SPE 65 Emp. Imobiliários Ltda.                 | -             | 2.929         | Construção | 3% a.a. + CDI   |
| Gafisa SPE 46 Emp. Imobiliários Ltda.                 | -             | 1.056         | Construção | 12% a.a. + IGPM |
| Gafisa SPE 71 Emp. Imobiliários Ltda.                 | -             | 6.066         | Construção | 3% a.a. + CDI   |
| Gafisa SPE 76 Emp. Imobiliários Ltda.                 | -             | 3.863         | Construção | 4% a.a. + CDI   |
| Acquarelle Civilcorp Incorporações Ltda.              | 493           | 411           | Construção | 12% a.a. + IGPM |
| Manhattan Residencial I                               | 49.358        | 62.441        | Construção | 10% a.a. + TR   |
| Manhattan Comercial I                                 | -             | 15            | Construção | 10% a.a. + TR   |
| Manhattan Residencial II                              | -             | 137           | Construção | 10% a.a. + TR   |
| Manhattan Comercial II                                | -             | 65            | Construção | 10% a.a. + TR   |
| Scena Laguna - Tembok Planej. e Desenv. Imob. Ltda.   | 8.361         | 3.794         | Construção | 12% a.a. + IGPM |
| <b>Total controladora</b>                             | <b>68.120</b> | <b>98.272</b> |            |                 |

  

|   | Consolidado    |                | Natureza   | Taxa de juros           |
|---|----------------|----------------|------------|-------------------------|
|   | 2014           | 2013           |            |                         |
| Engenho   | 17             | 15             | Construção | 12% a.a. + IGPM         |
| Tembok Planej. E Desenv. Imob. Ltda. (Laguna Di Mare) | -              | 2.279          | Construção | 12% a.a. + IGPM         |
| Tembok Planej. E Desenv. Imob. Ltda. (Vista Laguna)   | 9.891          | 15.201         | Construção | 12% a.a. + IGPM         |
| Gafisa SPE 65 Emp. Imobiliários Ltda.                 | -              | 2.929          | Construção | 3% a.a. + CDI           |
| Gafisa SPE-46 Emp. Imobiliários Ltda.                 | -              | 1.056          | Construção | 12% a.a. + IGPM         |
| Gafisa SPE-71 Emp. Imobiliários Ltda.                 | -              | 6.066          | Construção | 3% a.a. + CDI           |
| Gafisa SPE- 76 Emp. Imobiliários Ltda.                | -              | 3.863          | Construção | 4% a.a. + CDI           |
| Acquarelle - Civilcorp Incorporações Ltda.            | 493            | 411            | Construção | 12% a.a. + IGPM         |
| Manhattan Residencial I                               | 49.358         | 62.441         | Construção | 10% a.a. + TR           |
| Manhattan Comercial I                                 | -              | 15             | Construção | 10% a.a. + TR           |
| Manhattan Residencial II                              | -              | 137            | Construção | 10% a.a. + TR           |
| Manhattan Comercial II                                | -              | 65             | Construção | 10% a.a. + TR           |
| Scena Laguna - Tembok Planej. E Desenv. Imob. Ltda.   | 8.361          | 3.794          | Construção | 12% a.a. + IGPM         |
| Fit Jardim Botânico SPE Emp. Imob. Ltda.              | 10.164         | 17.998         | Construção | 113,5% de 126,5% do CDI |
| Fit 09 SPE Emp. Imob. Ltda.                           | 8.422          | 7.183          | Construção | 120% de 126,5% do CDI   |
| Fit 19 SPE Emp. Imob. Ltda.                           | 4.037          | 4.003          | Construção | 113,5% de 126,5% do CDI |
| Acedio SPE Emp. Imob. Ltda.                           | 936            | 3.589          | Construção | 113,5% de 126,5% do CDI |
| Ac Participações Ltda.                                | -              | 4.710          | Construção | 12% a.a. + IGPM         |
| Atua Construtora e Incorporadora S.A.                 | 12.168         | -              | Construção | 113,50% a 112% do CDI   |
| Bld Desenvolvimento Imobiliário Ltda                  | 2.471          | -              | Construção | IGPM + juros 12% a.a.   |
| Outros  | 749            | 753            | Construção | Diversas                |
| <b>Total consolidado</b>                              | <b>107.067</b> | <b>136.508</b> |            |                         |

No exercício findo em 31 de dezembro de 2014 foram registradas receitas financeiras referentes aos juros sobre mútuos no montante de R\$7.622 (R\$6.193 em 2013) na controladora e R\$11.120 (R\$12.182 em 2013) no consolidado (Nota 25).

As informações referentes a transações e remuneração com a Administração estão descritas na Nota 26.

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014

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

## 22. Partes relacionadas--Continuação

### 22.2. 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\$973.808 em 31 de dezembro de 2014 (R\$1.428.286 em 2013).

## 23. Receita operacional líquida

|   | Controladora |           | Consolidado |           |
|---|--------------|-----------|-------------|-----------|
|   | 2014         | 2013      | 2014        | 2013      |
| Receita operacional bruta   |              |           |             |           |
| Incorporação e venda de imóveis, permuta e prestação de serviços de construção    | 1.256.287    | 1.418.024 | 2.256.189   | 2.618.737 |
| (Constituição) reversão de provisão para devedores duvidosos e distratos (Nota 5) | 1.424        | 9.989     | 69.479      | 81.122    |
| Impostos sobre vendas de imóveis e serviços                                       | (112.890)    | (126.861) | (174.670)   | (218.648) |
| Receita operacional líquida   | 1.144.821    | 1.301.152 | 2.150.998   | 2.481.211 |

## 24. Custos e despesas por natureza

Estão representadas por:

|   | Controladora |           | Consolidado |             |
|---|--------------|-----------|-------------|-------------|
|   | 2014         | 2013      | 2014        | 2013        |
| <b>Custo de incorporação e venda de imóveis:</b>                                  |              |           |             |             |
| Custo de construção   | (457.447)    | (507.519) | (949.960)   | (1.137.678) |
| Custo de terrenos   | (165.187)    | (171.536) | (278.682)   | (327.721)   |
| Custo de incorporação   | (41.444)     | (44.623)  | (105.594)   | (133.350)   |
| Encargos financeiros capitalizados (Nota 12)                                      | (107.959)    | (81.653)  | (171.590)   | (157.212)   |
| Manutenção/garantia   | (41.906)     | (14.987)  | (48.557)    | (34.578)    |
| Provisão para distratos (Nota 5)  | -            | -         | (54.863)    | (73.227)    |
|   | (813.943)    | (820.318) | (1.609.246) | (1.863.766) |
| <b>Despesas comerciais:</b>   |              |           |             |             |
| Despesas com marketing de produto   | (32.298)     | (29.482)  | (60.433)    | (54.128)    |
| Despesas com corretagem e comissão de vendas                                      | (16.384)     | (68.127)  | (30.656)    | (125.076)   |
| Despesas com Customer Relationship Management (CRM)                               | (24.383)     | (14.095)  | (45.622)    | (25.878)    |
| Outras  | (6.055)      | (5.756)   | (11.330)    | (10.567)    |
|   | (79.120)     | (117.460) | (148.041)   | (215.649)   |
| <b>Despesas gerais e administrativas:</b>   |              |           |             |             |
| Despesas com salários e encargos  | (43.637)     | (52.230)  | (79.515)    | (92.574)    |
| Despesas com benefícios a empregados  | (4.443)      | (4.697)   | (7.575)     | (8.398)     |
| Despesas com viagens e utilidades   | (1.487)      | (2.629)   | (2.761)     | (4.865)     |
| Despesas com serviços prestados   | (16.895)     | (9.351)   | (30.485)    | (17.306)    |
| Despesas com aluguéis e condomínios   | (8.748)      | (6.189)   | (14.189)    | (9.820)     |
| Despesas com informática  | (14.208)     | (8.713)   | (24.409)    | (17.519)    |
| Despesas com plano de opções de ações (Nota 19.3)                                 | (15.489)     | (17.263)  | (16.327)    | (17.419)    |
| Despesas com provisão de participação no lucro (Nota 26.iii)                      | (19.000)     | (35.886)  | (35.006)    | (59.651)    |
| Outras  | (920)        | 238       | (1.639)     | (6.471)     |
|   | (124.827)    | (136.720) | (211.906)   | (234.023)   |
| <b>Outras receitas/(despesas), líquidas:</b>                                      |              |           |             |             |
| Despesas com demandas judiciais (Nota 17)   | (60.221)     | (63.642)  | (113.064)   | (78.402)    |
| Resultado de participação em Sociedade em Conta de Participação ("SCP")           | 4.839        | (34.733)  | -           | -           |
| Despesas com atualização do saldo do plano de opções de ações de AUSA (Nota 19.2) | (17.679)     | -         | (17.679)    | -           |
| Outras  | 12.009       | 302       | (10.606)    | (7.709)     |
|   | (61.052)     | (98.073)  | (141.349)   | (86.111)    |

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 25. Resultado financeiro

|   | Controladora |           | Consolidado |           |
|---|--------------|-----------|-------------|-----------|
|   | 2014         | 2013      | 2014        | 2013      |
| Receitas financeiras                                      |              |           |             |           |
| Rendimento de aplicações financeiras                      | 78.830       | 30.404    | 132.980     | 56.095    |
| Receita financeira sobre contrato de mútuo (Nota 22)      | 7.622        | 6.193     | 11.120      | 12.182    |
| Receitas de juros   | 1.609        | 763       | 2.445       | 1.405     |
| Outras receitas financeiras                               | 2.822        | 357       | 10.249      | 11.401    |
|   | 90.883       | 37.717    | 156.794     | 81.083    |
| Despesas financeiras                                      |              |           |             |           |
| Juros sobre captações, líquido de capitalização (Nota 12) | (97.072)     | (154.573) | (121.063)   | (176.823) |
| Amortização custo das debêntures                          | (4.344)      | (3.856)   | (4.144)     | (8.020)   |
| Obrigações com investidores                               | (2.786)      | -         | (2.830)     | (14.805)  |
| Despesas bancárias  | (3.042)      | (7.151)   | (3.818)     | (12.312)  |
| Operações com derivativos (Nota 21 (i) (b))               | (7.492)      | (5.103)   | (7.492)     | (5.103)   |
| Desconto com operação de securitização                    | (316)        | (7.268)   | (240)       | (8.820)   |
| Descontos concedidos e outras despesas financeiras        | 683          | (11.555)  | (26.125)    | (17.703)  |
|   | (114.369)    | (189.506) | (165.712)   | (243.586) |

### 26. Transações com a Administração e empregados

#### (i) Remuneração da Administração

No exercício findo em 31 de dezembro de 2014 e 2013, os montantes registrados na rubrica “Despesas gerais e administrativas” referentes à remuneração dos membros da Administração da controladora estão demonstrados a seguir:

| Remuneração da Administração            |                           |                     |                 |
|---|---------------------------|---------------------|-----------------|
| Período findo em 31 de dezembro de 2014 | Conselho de Administração | Diretoria Executiva | Conselho Fiscal |
| Número de membros                       | 8                         | 5                   | 3               |
| Remuneração Fixa do período (em R\$)    | 1.739                     | 4.004               | 189             |
| Salário/pró-labore                      | 1.720                     | 3.630               | 189             |
| Benefícios diretos e indiretos          | 19                        | 374                 | -               |
| Valor mensal da remuneração (em R\$)    | 145                       | 334                 | 16              |
| Total da remuneração                    | 1.739                     | 4.004               | 189             |
| Participação nos lucros e resultado     | -                         | 3.412               | -               |

| Remuneração da Administração            |                           |                     |                 |
|---|---------------------------|---------------------|-----------------|
| Período findo em 31 de dezembro de 2013 | Conselho de Administração | Diretoria Executiva | Conselho Fiscal |
| Número de membros                       | 9                         | 7                   | 3               |
| Remuneração Fixa do período (em R\$)    | 1.899                     | 4.872               | 166             |
| Salário/pró-labore                      | 1.852                     | 4.485               | 166             |
| Benefícios diretos e indiretos          | 47                        | 387                 | -               |
| Valor mensal da remuneração (em R\$)    | 158                       | 406                 | 14              |
| Total da remuneração                    | 1.899                     | 4.872               | 166             |
| Participação nos lucros e resultado     | -                         | 6.543               | -               |

A remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício de 2014, foi fixada no limite de até R\$13.425, conforme aprovação em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 25 de abril de 2014.

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014

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

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

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

Na mesma ocasião foi aprovado o limite de remuneração dos membros do Conselho Fiscal da Companhia para seu próximo mandato que se encerra na Assembleia Geral Ordinária a ser realizada em 2015, fixado no limite de até R\$192.

#### (ii) Operações comerciais

No exercício findo 31 de dezembro de 2014, o total de operações contratadas por unidades vendidas à Administração é de R\$1.513 (R\$3.915 em 2013) e o saldo total a receber é das operações comerciais realizadas é de R\$4.686 (R\$5.845 em 2013).

#### (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 2014, a Companhia registrou uma despesa para participação nos lucros e resultados no montante de R\$19.000 na controladora (R\$35.886 em 2013) e R\$35.006 no consolidado (R\$59.651 em 2013) na rubrica "Despesas Gerais e Administrativas" (Nota 24).

|                      | <u>Controladora</u> |             | <u>Consolidado</u> |             |
|----------------------|---------------------|-------------|--------------------|-------------|
|                      | <u>2014</u>         | <u>2013</u> | <u>2014</u>        | <u>2013</u> |
| Diretoria Executiva  | <b>3.412</b>        | 6.543       | <b>8.116</b>       | 11.615      |
| Demais colaboradores | <b>15.588</b>       | 29.343      | <b>26.890</b>      | 48.036      |
|                      | <b>19.000</b>       | 35.886      | <b>35.006</b>      | 59.651      |

A participação nos lucros e resultados é calculada e provisionada com base no alcance das metas da Companhia no período. Após o encerramento do exercício é realizada a apuração do alcance das metas da Companhia, assim como das metas individuais dos colaboradores, e o pagamento deve ser realizado em abril de 2015.

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 25 de abril de 2014.



## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014

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

### 27. 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 2014:

| Modalidade seguro                                     | Cobertura – R\$mil |
|---|--------------------|
| Riscos de engenharia e garantia de término de obra    | 2.397.954          |
| Responsabilidade civil (Directors and Officers – D&O) | 132.935            |
|   | <b>2.530.889</b>   |

### 28. Lucro e prejuízo por ação

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

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

A tabela a seguir apresenta o cálculo do lucro e prejuízo por ação básico e diluído. Em função do prejuízo do exercício findo em 31 de dezembro de 2014, as ações com potenciais efeitos de diluição não são consideradas, pois o impacto seria de antidiluição.

|  | 2014            | 2013    |
|--|-----------------|---------|
| Numerador básico   |                 |         |
| Dividendos e juros sobre o capital próprio propostos                               | -               | 150.067 |
| Lucro (prejuízo) não distribuído   | <b>(42.549)</b> | 717.376 |
| Lucro (prejuízo) não distribuído, disponível para os titulares de ações ordinárias | <b>(42.549)</b> | 867.443 |
| Denominador básico (em milhares de ações)  |                 |         |
| Média ponderada do número de ações   | <b>401.905</b>  | 426.300 |
| Lucro (prejuízo) básico por ação em Reais  | <b>(0,1059)</b> | 2,0348  |

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014

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

### 28. Lucro e prejuízo por ação--Continuação

|  | 2014     | 2013    |
|--|----------|---------|
| Numerador diluído  |          |         |
| Dividendos e juros sobre o capital próprio propostos                               | -        | 150.067 |
| Lucro (prejuízo) não distribuído   | -        | -       |
| Lucro (prejuízo) não distribuído, disponível para os titulares de ações ordinárias | (42.549) | 717.376 |
|  | (42.549) | 867.443 |
| Denominador diluído (em milhares de ações)   |          |         |
| Média ponderada do número de ações   | 401.905  | 426.300 |
| Opções de ações  | -        | 2.584   |
| Média ponderada diluída do número de ações   | 401.905  | 428.884 |
| Lucro (prejuízo) diluído por ação em Reais   | (0,1059) | 2,0226  |

### 29. Informações por segmento

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

Os segmentos nos quais a Companhia atua são: Gafisa, para empreendimentos de alta e média renda e Tenda, empreendimentos de baixa renda.

O Presidente da Companhia, executivo responsável por alocar recursos nos negócios e monitorar o progresso dos mesmos, usa informações a valor presente econômico, derivada de uma combinação de resultados operacionais históricos e resultados operacionais projetados. A Companhia apresenta abaixo as principais rubricas da demonstração do resultado e do balanço patrimonial relacionada a cada segmento de atuação.

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

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014

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

### 29. Informações por segmento--Continuação

|   | Gafisa S.A. | Tenda     | Consolidado<br>2014 |
|---|-------------|-----------|---------------------|
| Receita operacional líquida                                     | 1.580.860   | 570.138   | 2.150.998           |
| Custo operacional   | (1.164.998) | (444.248) | (1.609.246)         |
| Lucro bruto   | 415.862     | 125.890   | 541.752             |
| Despesas com vendas   | (95.063)    | (52.978)  | (148.041)           |
| Despesas gerais e administrativas                               | (124.833)   | (87.073)  | (211.906)           |
| Depreciação e amortização                                       | (63.607)    | (15.644)  | (79.251)            |
| Despesa financeira  | (114.371)   | (51.341)  | (165.712)           |
| Receita financeira  | 98.121      | 58.673    | 156.794             |
| Despesas com impostos   | (8.947)     | (6.328)   | (15.275)            |
| Lucro/(prejuízo) líquido do exercício das operações continuadas | 66.888      | (109.437) | (42.549)            |
| Clientes (curto e longo prazos)                                 | 1.484.766   | 340.553   | 1.825.319           |
| Estoques (curto e longo prazos)                                 | 1.734.634   | 777.708   | 2.512.342           |
| Outros ativos   | 1.861.263   | 1.006.928 | 2.868.191           |
| Total ativo   | 5.080.663   | 2.125.189 | 7.205.852           |
| Total passivo   | 3.104.606   | 1.042.843 | 4.147.449           |

|  | Gafisa S.A. | Tenda     | Consolidado<br>2013 |
|--|-------------|-----------|---------------------|
| Receita operacional líquida  | 1.663.750   | 817.460   | 2.481.210           |
| Custo operacional  | (1.111.550) | (752.216) | (1.863.766)         |
| Lucro bruto  | 552.200     | 65.244    | 617.444             |
| Despesas com vendas  | (138.093)   | (77.556)  | (215.649)           |
| Despesas gerais e administrativas                                  | (136.720)   | (97.303)  | (234.023)           |
| Depreciação e amortização  | (51.488)    | (11.526)  | (63.014)            |
| Despesa financeira   | (202.239)   | (41.347)  | (243.586)           |
| Receita financeira   | 43.548      | 37.535    | 81.083              |
| Despesas com impostos  | 5.839       | (8.651)   | (2.812)             |
| Lucro/(prejuízo) líquido do exercício das operações continuadas    | 363.725     | (127.169) | 236.556             |
| Lucro/(prejuízo) líquido do exercício das operações descontinuadas | 588.574     | 42.548    | 631.122             |
| Clientes (curto e longo prazos)                                    | 1.662.572   | 561.096   | 2.223.668           |
| Estoques (curto e longo prazos)                                    | 1.420.359   | 674.055   | 2.094.414           |
| Outros ativos  | 2.658.263   | 1.206.685 | 3.864.948           |
| Total ativo  | 5.741.194   | 2.441.836 | 8.183.030           |
| Total passivo  | 3.679.292   | 1.289.255 | 4.968.547           |

## Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014

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

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

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 do ICPC 02, os valores de receitas reconhecidas e dos custos incorridos estão apresentados na demonstração de resultados e os adiantamentos recebidos na rubrica “Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes”. A Companhia apresenta informações acerca dos empreendimentos em construção, em 31 de dezembro de 2014:

|   | Consolidado<br>2014 |
|---|---------------------|
| Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas            | 1.040.489           |
| Custo orçado a apropriar de unidades vendidas                 | (611.616)           |
| <b>(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas</b> |                     |
| Empreendimentos em construção:                                |                     |
| Receita de vendas contratadas                                 | 4.007.128           |
| Receita de vendas apropriadas                                 | (2.966.639)         |
| <b>Receita de vendas a apropriar (a)</b>                      | <b>1.040.489</b>    |
| <b>(ii) Custos orçados a apropriar de unidades vendidas</b>   |                     |
| Empreendimentos em construção:                                |                     |
| Custo orçado das unidades                                     | 2.426.926           |
| Custo incorrido das unidades                                  | (1.815.310)         |
| <b>Custo orçado a apropriar (b)</b>                           | <b>611.616</b>      |

(a) As receitas de unidades vendidas a apropriar estão mensuradas pelo valor nominal dos contratos, acrescido de atualizações contratuais e deduzidos de distratos, líquida 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 a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos) proporcionalmente as unidades imobiliárias vendidas a medida que são incorridas, e também provisão para garantia, a qual é apropriada as unidades imobiliárias a medida de evolução de obra.

A Companhia apresenta a seguir quadro demonstrativo do percentual dos ativos relativos aos empreendimentos da Companhia que estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação em 31 de dezembro de 2014.

|  | 2014          |
|--|---------------|
| Total dos ativos inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação (*) | 7.199.762     |
| Total ativo consolidado  | 7.205.852     |
| <b>Percentual</b>  | <b>99,92%</b> |

(\*) Total do ativo da Companhia exceto da controlada Gafisa Vendas, empresa de vendas dos empreendimentos da Gafisa. Para os empreendimentos nas controladas, o acompanhamento dos saldos de caixa e equivalentes e dívida corporativa são efetuados pelo CNPJ da empresa e não de forma individualizada por empreendimento.

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014  
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **31. Comunicação com órgãos reguladores**

Em 14 de junho de 2012, a Companhia recebeu uma intimação (*"subpoena"*) da *"Securities Exchange Commission – "SEC" Division of Enforcement"*, relacionados a empresas estrangeiras do setor de construção civil / incorporação imobiliária (*Home Builders*), listadas na SEC, *Foreign Private Issuers - FPI*. Esta intimação solicita que a Companhia apresente documentos do período de 01 de janeiro de 2010 até 10 de julho de 2012, data de encaminhamento da resposta pela Companhia, relacionados à preparação de nossas demonstrações financeiras, incluindo, entre outros itens, cópias de nossas políticas e procedimentos financeiros, atas de reunião do Conselho de Administração, Comitê de Auditoria e comitês operacionais, relatórios de fechamentos mensais e quaisquer documentos relacionados a possíveis irregularidades financeiras ou contábeis ou impropriedades e relatórios de auditoria interna. A investigação da SEC é um inquérito de apuração de fatos, não público, e não está clara qual ação, se houver, a SEC pretende tomar com relação à informação que recolhe. A intimação da SEC não especifica quaisquer encargos. Até a emissão dessas demonstrações financeiras não havia se manifestado.

### **32. Eventos subsequentes**

- (i) 10ª emissão privada de debêntures  
Em 10 de dezembro de 2014, o Conselho de Administração da Companhia aprovou emissão para distribuição privada da 10ª emissão, sendo a 2ª emissão privada, de debêntures, não conversíveis em ações, da espécie com garantia flutuante e com garantia adicional real, em série única no montante de R\$55.000, completamente integralizada em 30 de janeiro de 2015 e com vencimento final em 20 de janeiro de 2020. Os recursos levantados na emissão serão utilizados no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários selecionados e sua garantia real é representada pela alienação fiduciária dos terrenos de propriedade da Companhia a serem desenvolvidos em períodos futuros. O Valor Nominal da Emissão será corrigido pela variação acumulada do IPCA e sobre ele incidirá juros remuneratórios de 8,22% a.a.
- (ii) Cancelamento de ações mantidas em tesouraria  
Em 02 de fevereiro de 2015, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o cancelamento de 30.000.000 ações ordinárias de emissão da Companhia atualmente mantidas em tesouraria, sem redução do capital social, além de dar por encerrado o programa de recompra de ações aprovado em 18 de novembro de 2014, conforme aditado em 3 de dezembro de 2014, por meio do qual foram adquiridas todas as 30.207.130 ações ordinárias de emissão da Companhia cuja recompra foi aprovada no seu âmbito.

## **Gafisa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2014

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

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

- (iii) Programa de Recompra de ações  
Em 02 de fevereiro de 2015, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a criação de um programa de recompra de ações ordinárias de sua emissão ("Programa de Recompra"), para manutenção em tesouraria e posterior cancelamento ou alienação, durante os próximos 365 dias, i.e., até 1º de fevereiro de 2016, até o limite de 27.000.000 ações ordinárias, que correspondem a 10% das 378.066.162 ações ordinárias de emissão da Companhia atualmente em circulação no mercado. Tal aprovação se deu em conformidade com o art. 30, §1º, "b", da Lei nº 6.404/76, Instrução CVM nº 10/80 ("ICVM 10"), e Artigo 22 (s) do Estatuto Social.

\*\*\*