

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

1. Contexto operacional

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

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

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

1.1 Coronavírus – COVID-19

No exercício de 2021, a Companhia continua observando o cenário econômico e nota que não houve impactos significativos do surto de Coronavírus nas suas operações. O Comitê de Gestão de Crise continua constituído com reuniões diárias e disponibilidade total para a discussão e definição de importantes medidas para a prevenção da doença.

Campanhas de conscientização sobre ações mitigadoras da transmissão (higienização frequente, evitar contatos, reuniões por plataformas virtuais, canal de atendimento exclusivo entre outras) foram elaboradas. Implementamos uma série de medidas educativas e preventivas para o nosso pessoal de obras, com a redução do efetivo dos identificados como grupo de risco. As atividades de vendas tem focado nas interações digitais com os potenciais clientes. Com a evolução do percentual de vacinações ocorridas no país, a Companhia segue acompanhando o cenário sempre com o foco de manter a segurança de seus funcionários, com isso foi adotado o modelo híbrido de trabalho.

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

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

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

1. Contexto operacional—Continuação

1.2 Gafisa Propriedades

No exercício de 2020, a Companhia constituiu uma nova unidade de negócios, a qual é composta por ativos imobiliários com vocação para geração de renda, voltada para a exploração de gestão de imóveis próprios e de terceiros. A Gafisa Propriedades (antiga Upcon S.A) nasce com ativos existentes e em desenvolvimento da Gafisa S.A. (Nota 9.2) e com aquisições de ativos em localizações irreplicáveis e/ou oportunidades no mercado. Destacam-se abaixo as aquisições realizadas no exercício:

- Em janeiro de 2021, a Companhia realizou a aquisição de cotas de um fundo de investimento imobiliário, com foco na aquisição de 32 studios, e do empreendimento “Hotel Fasano Itaim”. O valor total da operação foi de R\$ 310.000, com a participação da Gafisa Propriedades atingindo o percentual de 80,37% do Hotel Fasano Itaim, e 100% dos apartamentos-studio.
- Em janeiro de 2021, a Gafisa Propriedades realizou a aquisição de cotas de um fundo de investimento em participações, o qual realizou investimentos para a obtenção do Jardim Guadalupe Shopping e assinou acordo para aquisição do São Conrado Fashion Mall. O valor total da operação é de R\$ 99.300, em duas tranches, sendo a primeira em janeiro de 2021 e outra em janeiro de 2022.
- Em março de 2021, a Companhia informou que a Gafisa Propriedades realizou a aquisição de cotas de um fundo de investimento imobiliário exclusivo, visando o seu ingresso no Cidade Matarazzo, referente à aquisição de suítes privativas com serviço de hotelaria.
- Em Outubro de 2021, a Companhia concluiu a aquisição de dois empreendimentos da Wotan Reality S.A. (Nota 9.1.1), localizados em Cabo Frio e Campo Grande, no estado do Rio de Janeiro. Os empreendimentos em questão estão alinhados com a estratégia da Companhia de retomar seu lugar no mercado do Rio de Janeiro. A aquisição foi realizada através da emissão de debêntures totalizando R\$245.242.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia realizou investimentos nos ativos adquiridos mencionados acima, a fim de maximar sua rentabilidade.

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 17 de março de 2022, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

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

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

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

As demonstrações financeiras individuais da Companhia não são consideradas em conformidade com o *International Financial Reporting Standards* (IFRS), uma vez que consideram a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas nas demonstrações financeiras da controladora. Pelo fato de

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

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

não haver diferença entre os patrimônios líquidos e os resultados da controladora e consolidado, a Companhia optou por apresentar essas informações individuais e consolidadas em um único conjunto.

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

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

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

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

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

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

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

2.1.1. Demonstrações financeiras consolidadas

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis

2.1.1. Demonstrações financeiras consolidadas--Continuação

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

2.1.2. Moeda funcional e de apresentação

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

2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

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

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

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

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

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

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

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis--Continuação

b) Transações com pagamentos baseados em ações

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

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

c) Provisão para demandas judiciais

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

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

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis—Continuação

2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis—Continuação

d) Provisão para perdas esperadas em créditos

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

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

e) Provisão para garantia

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

f) Custos orçados dos empreendimentos

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

g) Realização do imposto de renda diferido

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

h) Provisão para distratos

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis—Continuação

2.2.2. Reconhecimento de receitas e despesas

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

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

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

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.2. Reconhecimento de receitas e despesas--Continuação

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

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

(ii) *Prestação de serviços de construção*

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

(iii) *Operações de permuta*

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

Receita de aluguel

(iv) *Operação de Imóveis destinados à renda*

Receitas relacionadas à imóveis destinados a arrendamento mercantil operacional dessas propriedades, essas receitas são reconhecidas de forma linear ao longo do prazo dos compromissos de arrendamento mercantil.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

(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:

2.2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

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

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

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos com o objetivo de mitigar o risco de sua exposição à volatilidade de índices e juros, reconhecidos por seu valor justo diretamente no resultado do exercício. De acordo com suas políticas de tesouraria, a Companhia possui contratos de derivativos para proteção na oscilação de taxa de juros, com vencimento final em maio de 2022.

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

(ii) *Ativos financeiros*

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

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

(ii) *Ativos financeiros--Continuação*

Desreconhecimento (baixa)

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.

Desreconhecimento (baixa)

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

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

Redução ao valor recuperável de ativos financeiros:

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

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

(iii) *Passivos financeiros*

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

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

Empréstimos e financiamentos

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

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

Desreconhecimento (baixa)

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

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

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

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados

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

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

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

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

2.2.6. Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs)

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

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

2.2.7. Imóveis a comercializar

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

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--Continuação

31 de dezembro de 2021

(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. Despesas pagas antecipadamente

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

2.2.9. Terrenos destinados à venda

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

2.2.10. Investimentos em participações societárias

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

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

2.2.11. Imobilizado

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

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

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

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

(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. 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.
- (iii) Parte da alocação de ágio referente a aquisição de controladas foi para licenças obtidas para o desenvolvimento de empreendimentos e incorporação de ativos.

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

2.2.13. Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes

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

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

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

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

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

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

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021

(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

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

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

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

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

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

2.2.15. Outros passivos circulantes e não circulantes

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

2.2.16. Plano de opção de compra de ações

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

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

(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

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

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

2.2.17. Remuneração com base em ações – Phantom Shares

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

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

2.2.18. Outros benefícios a empregados

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

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

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

2.2.19. Ajuste a valor presente - De ativos e passivos

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

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

Os encargos financeiros de recursos utilizados na construção dos empreendimentos imobiliários, e os relativos ao financiamento da construção dos empreendimentos imobiliários, são capitalizados. Portanto, a reversão do ajuste a valor presente de uma obrigação vinculada a esses itens é apropriada ao custo dos imóveis vendidos ou estoques de imóveis a comercializar, conforme o caso, até o momento em que a construção do empreendimento estiver concluída. Desse modo, determinados elementos integrantes do ativo e do passivo são ajustados a valor presente, com base em taxas de desconto, as quais visam refletir as melhores estimativas, quanto ao valor do dinheiro no tempo.

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

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

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

2.2.21. Custos de empréstimos

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

2.2.21. Custos de empréstimos

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

2.2.22. Provisões

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

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

2.2.23. Impostos sobre vendas

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis--Continuação

2.2.24. Ações em tesouraria

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

2.2.25. Juros sobre o capital próprio e dividendos

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

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

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

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

2.2.27. Ativo não circulante mantido para venda

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

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

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis—Continuação

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

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

2.2.28. Combinação de negócios

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

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

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia realizou a aquisição da totalidade da participação em dois empreendimentos imobiliários da Wotan Realty S.A, no Rio de Janeiro (Nota 9.3).

2.2.29. Propriedade para investimento

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

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

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

2.2. Resumo das principais práticas contábeis—Continuação

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

2.2.30. Sociedade em contas de participação – “SCP”

Para viabilização dos projetos imobiliários, a Companhia firmou acordos com parceiros empreendedores em alguns negócios, os quais são denominados como sócios participantes, de acordo com o Art. 991 do Código Civil. As obrigações com os parceiros são constituídas pelos valores aportados pelos mesmos nos respectivos empreendimentos, sendo registrado no grupo outros compromissos com terceiros (Nota Explicativa nº15). As obrigações serão liquidadas na medida em que ocorrer a distribuição de lucros nos empreendimentos imobiliários. Nesses acordos a Companhia figura como o sócio ostensivo, sendo o responsável legalmente pelos riscos e obrigações do empreendimento imobiliário conforme previsto na Lei, logo todos os ativos e passivos relacionados a estes acordos são apresentados integralmente nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

3. Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e adotadas a partir de 2021, e ainda não adotadas

3.1 Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e adotadas a partir de 2021

As normas e alterações emitidas durante o exercício de 2021 não tiveram impactos significativos nas demonstrações financeiras da Companhia.

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

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2022. A Companhia não adotou essas normas na preparação destas Demonstrações Financeiras. As seguintes normas alteradas e interpretações não deverão ter um impacto significativo nas Demonstrações Financeiras consolidadas da Companhia:

- (i) Contratos onerosos – custos para cumprir um contrato (alterações ao CPC 25/IAS 37)
- (ii) Reforma da taxa de juros de referência – Fase 2 (alterações ao CPC 48/IFRS 9, CPC 38/IAS39, CPC 40/IFRS 7, CPC 11/IFRS 4 e CPC 06/IFRS 16),
- (iii) Imobilizado: Receitas antes do uso pretendido (alterações ao CPC 27/IAS 16)
- (iv) Referência à Estrutura Conceitual (alterações ao CPC 15 / IFRS 3)
- (v) Classificação do Passivo em Circulante e Não Circulante (alterações ao CPC 26/IAS 1)
- (vi) IFRS 17 Contratos de Seguros.
- (vii) IAS 12 Tributos sobre o Lucro - Imposto Diferido Relacionado a Ativos e Passivos Resultantes de uma Única Transação (alteração CPC 32)
- (viii) IAS 8 Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro.
- (ix) Ciclo anual de melhorias às normas IFRS 2018-2020 (alterações ao IFRS1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41);

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

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

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

4.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Caixa e bancos (a)	576	469	35.424	29.038
Total caixa e equivalentes a caixa (Nota 20.i.d, 20.ii.a e 20.iii)	576	469	35.424	29.038

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

4.2. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Fundos de renda fixa (a)	254.779	136.058	277.868	144.437
Títulos do governo (LFT) (a)	-	3.078	-	3.078
Fundo de investimento imobiliário (a)	29.291	151.553	29.292	151.553
Certificado de depósitos bancários (b)	14.455	99.489	110.252	118.466
Aplicações financeiras restritas (c)	3.167	23.260	159.949	175.548
Subtotal títulos e valores mobiliários circulante	301.692	413.438	577.361	593.082
Fundos de investimento não circulante (d)	-	-	400.893	-
Total títulos e valores mobiliários (Nota 20.i.d, 20.ii.a e 20.iii)	301.692	413.438	978.254	593.082

- (a) Fundos exclusivos e abertos com objetivo de investir em ativos financeiros e/ou modalidades operacionais de renda fixa que busquem acompanhar as variações das taxas de juros praticadas no mercado de depósitos interbancários (CDI), por meio da aplicação de seus recursos, preponderantemente, em cotas de fundos de investimento. A Companhia contratou operação de swap com o objetivo de mitigar o risco de sua exposição à volatilidade de índices e juros (Nota 20(i)(b)).
- (b) Em 31 de dezembro de 2021 os Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) incluem juros auferidos variando de 95,5% a 105,5% do Certificado de Depósito Interbancário (93,5% a 103,5% em 31 de Dezembro de 2020).
- (c) Aplicações financeiras restritas são representadas por recursos em garantias e de patrimônio separado, junto a instituições financeiras.
- (d) Conforme nota 1.2, no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Gafisa Propriedades adquiriu cotas de fundos de investimento que são ajustados a valor de mercado trimestralmente, no contexto das seguintes aquisições:
- Hotel Fasano, operação efetuada por um fundo multimercado.
 - Cidade Matarazzo, operação efetuada por um fundo imobiliário.
 - Shopping Fashion Mall e Jardim Guadalupe Shopping, efetuada por um fundo de participações.
- A Companhia, através da sua controlada Gafisa Propriedades, efetuou a marcação a valor justo por meio de resultado, em linha com o CPC 38 – Instrumentos Financeiros, da rubrica aplicada em fundos de investimento e o montante total mensurado de valorização das cotas dos fundos foi de R\$42.852 (Nota 24).

5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Clientes de incorporação e venda de imóveis	342.942	518.847	599.459	749.065
(-) Provisão para perdas esperadas e incorridas em créditos	(7.101)	(10.421)	(9.447)	(16.365)
(-) Provisão para distratos	(40.679)	(44.947)	(67.648)	(80.727)
(-) Ajuste a valor presente	-	(329)	(7.219)	(7.038)
Clientes de serviços e construção e outros	133.124	59.063	26.586	59.317
Total contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 20.i.d e 20.ii.a)	428.286	522.213	541.731	704.252
Circulante	358.081	340.096	425.508	487.083
Não circulante	70.205	182.117	116.223	217.169

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

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

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

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Vencidas:				
Até 90 dias	5.061	19.601	12.493	42.726
De 91 a 180 dias	5.939	37.096	6.460	38.081
Acima de 180 dias	113.609	116.290	163.077	157.484
	124.609	172.987	182.030	238.291
A vencer:				
2021	-	221.301	-	350.078
2022	279.449	47.186	322.089	72.280
2023	16.264	36.049	45.198	46.790
2024	15.074	26.899	33.279	27.269
2025 em diante	40.670	73.488	43.449	73.674
	351.457	404.923	444.015	570.091
(-) Ajuste a valor presente	-	(329)	(7.219)	(7.038)
(-) Provisão para perdas esperadas e incorridas em créditos e distratos	(47.780)	(55.368)	(77.095)	(97.092)
	428.286	522.213	541.731	704.252

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

As parcelas recebidas de clientes, superiores ao montante de receita reconhecida totalizaram, em 31 de dezembro de 2021, R\$160 (R\$1.471 em 2020) na controladora e R\$57.356 (R\$151.172 em 2020) no consolidado e estão classificadas na rubrica "Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes" (Nota 17 – "Incorporação e serviços").

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

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

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a movimentação nas provisões para perdas esperadas em créditos e distratos está sumarizada a seguir:

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

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

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2019	(39.546)	(53.750)
Saldo adquirido Upcon/ ativos de Calçada	-	(3.568)
Adições (Nota 22)	(26.198)	(76.905)
Baixas / Reversões (Nota 22)	10.376	37.131
Saldo em 31 de dezembro de 2020	(55.368)	(93.523)
Adições (Nota 22)	(12.873)	(28.080)
Baixas / Reversões (Nota 22)	20.461	44.508
Saldo em 31 de dezembro de 2021	(47.780)	(77.095)

O valor total do ajuste a valor presente reconhecido nas receitas de incorporação imobiliária do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$329 (R\$6.804 em 2020), na controladora, e R\$181 (R\$1.479 em 2020) 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 3,76% para o exercício de 2021 (2,11% em 2020), líquida do INCC.

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

	Data da operação	Carteira cedida	Carteira descontada ao valor presente	Saldo operação Controladora (Nota 14)		Saldo operação Consolidado (Nota 14)	
				2021	2020	2021	2020
(i)	27/jun/2011	203.915	171.694	10	23	10	23
(ii)	14/nov/2012	181.981	149.025	-	-	-	85
(iii)	27/dez/2012	72.021	61.647	607	972	607	972
(iv)	29/nov/2013	24.149	19.564	96	173	96	480
(v)	25/nov/2014	15.200	12.434	11	371	12	486
(vi)	03/dez/2015	32.192	24.469	374	1.232	1.233	3.148
(vii)	19/fev/2016	27.954	27.334	2.048	3.287	2.360	3.682
(viii)	09/mai/2016	17.827	17.504	1.350	2.250	1.706	3.062
(ix)	19/ago/2016 (a)	15.418	14.943	1.209	1.752	1.229	1.774
(x)	21/dez/2016	21.102	19.532	3.999	4.964	4.076	5.067
(xi)	29/mar/2017	23.748	22.993	2.662	5.236	2.802	5.413
				12.366	20.260	14.131	24.192

(a) Saldo consolidado da operação em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Nota 14) não inclui os empreendimentos controlados em conjunto, os quais são contabilizados com base no método de equivalência patrimonial, de acordo com os CPCs 18(R2) e 19(R2).

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

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

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

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

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

6. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Terrenos (a)	279.040	384.324	1.221.023	607.564
(-) Provisão para perda na realização de terrenos (b)	(68.101)	(111.307)	(68.101)	(111.307)
(-) Ajuste a valor presente	(557)	(641)	(1.118)	(676)
Imóveis em construção (Nota 29)	64.548	148.865	818.068	880.471
Unidades concluídas (c)	117.439	63.246	193.556	107.882
(-) Provisão para perda na realização de imóveis em construção e unidades concluídas	(7.525)	(8.726)	(10.774)	(9.131)
Provisão para distratos	33.238	38.729	58.166	74.498
Total imóveis a comercializar	418.410	514.490	2.210.850	1.549.301
Circulante	365.848	319.516	1.679.739	1.243.841
Não circulante	52.562	194.974	531.111	305.460

- (a) Variação referente aquisição de terrenos conforme plano de negócios da Companhia nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro (Nota9.3)
(b) Variação referente à revisão de projetos no exercício findo de 31 de dezembro de 2021.
(c) O aumento da rubrica deve-se à relevância da entrega de empreendimentos no exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a movimentação da provisão para perda na realização está sumarizada a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Saldo em 31 de dezembro de 2019			(188.248)	(189.720)
Adições			(3.025)	(3.482)
Baixas			59.926	61.450
Reversão			11.314	11.314
Saldo em 31 de dezembro de 2020			(120.033)	(120.438)
Adições			(1.482)	(4.459)
Baixas (a)			14.465	14.598
Reversão (b)			31.424	31.424
Saldo em 31 de dezembro de 2021			(75.626)	(78.875)

- (a) O montante de baixas refere-se às respectivas unidades vendidas e revisão de projetos no exercício em 2021.
(b) Valor referente à reversão de impairment de terreno em função de revisão do projeto e de sua viabilidade.

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

Conforme mencionado na Nota 12, a movimentação de encargos financeiros capitalizados em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$120.629 (R\$146.582 em 2020) na controladora, e R\$ 199.618 (R\$173.228 em 2020) no consolidado.

7. Demais ativos

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Adiantamentos a fornecedores (a)	22.862	11.091	38.308	15.217
Adiantamento transação Fasano (Nota 4.2)	-	62.000	-	62.000
Impostos a recuperar (IRRF, PIS, COFINS, entre outros)	9.635	13.739	11.777	18.833
Depósitos judiciais (Nota 16.a)	97.579	110.314	107.343	120.407
Valor sentença arbitral (b)	5.777	5.777	66.391	66.391
Créditos ref. aquisição de terreno (c)	-	25.570	-	-
Outros ativos (d)	1.682	3.337	29.257	10.728
Total demais ativos	137.535	231.828	258.494	293.576
Circulante	43.200	125.498	150.865	180.837
Não circulante	94.335	106.330	102.247	112.739

- (a) A variação do período refere-se aos novos lançamentos e evolução de obra.
(b) Valor referente a resultado de sentença arbitral relacionado à contratos de construção de empreendimentos com sócios, o qual foi proferido em 12 de novembro de 2019 pelo Tribunal Arbitral, administrado pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comercio Brasil - Canada. A ação encontra-se em processo de execução em 2021.
(c) Valor referente a créditos para aquisição de terreno localizado no Rio de Janeiro, efetuada por controlada em 2020. O valor foi capitalizado como investimento dentro da controladora no exercício findo de 2021.
(d) Outros ativos referente a diversos valores pulverizados.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

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

8. Ativo não circulante destinado à venda

8.1. Terrenos destinados à venda

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

	Controladora			Consolidado		
	Custo	Provisão para "impairment"	Saldo líquido	Custo	Provisão para "impairment"	Saldo líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2019	12.486	(8.777)	3.709	15.792	(8.778)	7.014
Adições (Nota 23)	-	-	-	-	-	-
Reversão / baixas	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2020	12.486	(8.777)	3.709	15.792	(8.778)	7.014
Adições (Nota 23)	-	-	-	-	-	-
Reversão / baixas	-	-	-	31	-	31
Saldo em 31 de dezembro de 2021	12.486	(8.777)	3.709	15.823	(8.778)	7.045

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

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

9. Investimentos

9.1. Investimentos em participações societárias

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

	Participação no capital social - %		Total do ativo		Total do passivo		Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do exercício		Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial		Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial		
			2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Controladas:																			
Gafisa Rio	(b)	100%	100%	238.491	147.094	91.397	88.068	3.135	50.288	91.397	88.068	3.330	50.288	-	-	-	-	-	-
Gafisa Propriedades S.A.	-	100%	100%	1.089.261	559.526	529.736	82.044	113.389	(6.021)	529.736	82.045	113.389	(6.022)	-	-	-	-	-	-
Novum Direcciones SPE Ltda.	-	100%	100%	284.286	196.253	88.032	77.274	10.758	(3.089)	88.032	77.274	10.758	(3.089)	-	-	-	-	-	-
Gafisa SPE 80 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	12.042	5.002	7.041	76.417	624	315	7.041	76.417	624	315	-	-	-	-	-	-
Gafisa SPE-104 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	88.448	20.941	67.507	66.783	725	11.140	67.507	66.783	725	11.361	-	-	-	-	-	-
Upcon SPE 29 Emp. Imob. Ltda	-	100%	100%	53.805	1	53.805	53.738	-	-	53.805	53.738	-	-	-	-	-	-	-	-
Gafisa SPE-89 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	20.958	979	19.979	51.012	(1.033)	(3)	19.979	51.012	(1.033)	(3)	-	-	-	-	-	-
Gafisa SPE-81 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	49.039	275	48.764	48.089	675	125	48.764	48.089	675	125	-	-	-	-	-	-
Upcon Spe 28 Emp. Imob. Ltda	-	100%	100%	44.047	1	44.047	44.021	-	-	44.047	44.021	-	-	-	-	-	-	-	-
GDU Loteamentos Ltda.	-	100%	100%	73.873	3.484	70.389	43.187	27.185	(19)	70.389	43.187	27.185	(19)	-	-	-	-	-	-
Nuove Direzioni SPE Ltda	-	100%	100%	73.701	31.540	42.161	37.283	4.877	6.396	42.161	37.283	4.877	6.396	-	-	-	-	-	-
Gafisa SPE- 132 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	39.295	9.072	30.224	30.193	(130)	-	30.224	30.193	(130)	-	-	-	-	-	-	-
Gafisa SPE-137 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	25.734	127	25.607	25.567	(1)	-	25.607	25.567	(1)	-	-	-	-	-	-	-
Hugarias Empr. Imob. Ltda	-	100%	100%	127.889	110.253	17.636	-	(432)	-	17.636	-	(432)	-	-	-	-	-	-	-
Gafisa SPE-111 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	18.579	2.327	16.252	15.670	582	822	16.252	15.670	582	822	-	-	-	-	-	-
Gafisa SPE 33 Emp. Imob. Ltda.	(b)	100%	100%	18.004	4.478	13.526	14.437	90	1.209	13.526	14.437	90	1.209	-	-	-	-	-	-
Maraville Gafisa SPE Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	8.098	938	7.160	13.511	701	254	7.160	13.511	701	254	-	-	-	-	-	-
Gafisa SPE-134 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	10.116	1.804	8.312	11.516	794	(114)	8.312	11.516	794	(114)	-	-	-	-	-	-
Upcon SPE 7 Emp. Imob. Ltda	(b)	100%	100%	20.999	11.162	9.837	9.331	(1.201)	-	9.837	9.331	(2.124)	-	-	-	-	-	-	-
Gafisa SPE 78 Emp. Imob. Ltda.	-	100%	100%	9.537	2.142	7.395	6.406	1.387	(73)	7.395	6.406	1.387	(73)	-	-	-	-	-	-
Delfirm Moreira RJ	-	100%	100%	124.959	76.853	48.107	-	6.793	-	48.107	-	6.793	-	-	-	-	-	-	-
Upcon Spe 33 Emp. Imob. Ltda	-	100%	100%	117.706	72.837	44.869	-	(23)	-	44.869	-	(23)	-	-	-	-	-	-	-
Plewades Empreend. Imob Ltda	-	100%	100%	59.333	28.243	31.091	-	145	-	31.091	-	145	-	-	-	-	-	-	-
Upcon Spe 34 Emp. Imob. Ltda	-	100%	100%	196.756	170.277	26.479	-	(1.189)	-	26.479	-	(1.189)	-	-	-	-	-	-	-
Upcon Spe 36 Emp. Imob. Ltda	-	100%	100%	77.839	61.142	16.697	-	1.372	-	16.697	-	1.372	-	-	-	-	-	-	-
Upcon Spe 37 Emp. Imob. Ltda	-	100%	100%	81.681	70.818	10.863	-	(1.205)	-	10.863	-	(1.205)	-	-	-	-	-	-	-
Upcon Spe 20 Emp. Imob. Ltda	-	100%	100%	54.033	44.543	9.491	-	-	-	9.491	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Upcon Spe 13 Emp. Imob. Ltda	-	100%	100%	7.279	476	6.803	-	-	-	6.803	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste OCPD1 - juros capitalizados	(a)	100%	100%	-	-	-	-	-	-	45.183	16.481	28.703	-	-	-	-	-	-	-
Outros(*)	100%	100%	100%	472.047	413.698	58.342	53.607	673	4.409	58.549	53.252	2.117	4.416	-	-	-	-	-	-
Subtotal Controladas				3.497.835	2.045.256	1.451.549	848.155	168.691	65.639	1.496.938	864.281	198.110	65.866	-	-	-	-	-	-
Controladas em conjunto:																			
Gafisa e Ivo Rizzo SPE-47 Emp. Imob. Ltda.	(f)	80%	80%	93.060	2.803	90.256	32.310	50.881	(36)	72.205	25.849	40.705	(28)	72.205	25.849	40.705	(28)	700	1.355
Sítio Jatiuca Emp. Imob. SPE Ltda	-	50%	50%	37.519	3.775	33.744	32.345	1.399	2.709	16.872	16.173	700	1.355	16.872	16.173	700	1.355	143	143
Varandas Grand Park Emp. Imob. Spe Ltda.	-	50%	50%	42.796	4.014	38.782	29.059	9.723	457	19.391	14.529	4.861	143	19.391	14.529	4.861	143	648	648
Parque Arvores Empr. Imob. Ltda.	-	50%	50%	28.999	2.913	26.086	25.911	175	1.716	13.043	12.956	88	648	13.043	12.956	88	648	473	473
Atins Emp. Imob.s Ltda.	-	50%	50%	17.266	919	16.347	19.293	(946)	4.859	8.174	9.646	(473)	2.430	8.174	9.646	(473)	2.430	454	454
Gafisa SPE-116 Emp. Imob. Ltda.	-	50%	50%	22.321	1.143	21.177	20.863	314	(909)	10.589	10.432	157	(454)	10.589	10.432	157	(27)	460	460
FTT 13 SPE Emp. Imob. Ltda.	(b)	50%	50%	22.025	1.411	20.614	19.724	745	(55)	10.322	9.852	460	(27)	10.322	9.852	460	(3)	359	359
Performance Gafisa General Severiano Ltda	-	50%	50%	11.706	34	11.673	11.625	-	(6)	5.836	5.813	-	(3)	5.836	5.813	-	-	-	-
Gafisa SPE 55 Emp. Imob. Ltda.	-	80%	80%	8.346	1.751	6.595	6.146	448	2.981	5.276	4.917	359	2.384	5.276	4.917	359	2.384	1.705	(5.878)
Outros (*)	-	-	-	51.823	16.056	35.768	35.420	3.045	(6.802)	16.631	16.614	1.331	(5.846)	27.837	27.792	1.705	(5.878)	-	-
Subtotal Controladas em Conjunto				335.861	34.819	301.042	232.697	65.784	1.933	178.339	126.792	48.188	602	189.545	137.971	55.237	570		
Coligadas:																			
Cittá Ville SPE Emp. Imob. Ltda.	(b)	50%	50%	4.239	443	3.796	4.378	(810)	107	1.898	2.189	(791)	53	1.898	2.189	(405)	53	(27)	(27)
Gafisa Tiner Campo Belo I Emp. Imob. Ltda.	-	45%	45%	1.144	34	1.110	1.128	(18)	(60)	500	508	(8)	(27)	500	508	(8)	1	1	1
Outros	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	729	716	-	-	-	-
Controladas em conjunto indiretas Gafisa				5.383	477	4.906	5.506	(828)	46	2.398	2.697	(799)	26	3.127	3.413	(412)	26		

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

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

9. Investimentos--Continuação

9.1 Investimentos em participações societárias--Continuação

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

		Controladora				Consolidado			
		Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial		Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial	
		2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Ágio na aquisição de controladas (Nota 9.1.1)	(c)	3.182	166.028	-	-	3.182	166.028	-	-
Ágio fundamentado por mais valia de estoques – Alphaville	(e)	18.274	39.886	-	-	-	-	-	-
Ágio por Rentabilidade Futura - UPCON	(d)	25.054	-	-	-	25.054	-	-	-
Ágio fundamentado por mais/menos valia	(d)	120.679	-	-	-	-	-	-	-
Gafisa - Propriedades (Upcon S/A) (Nota 9.3)		-	-	-	-	51.101	-	-	-
Ágio por Rentabilidade Futura – Però e CG	(d)	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Investimentos		1.844.866	1.199.683	245.498	66.494	272.009	307.412	48.150	596

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

Provisão para passivo descoberto (g):	Participação no capital social - %		Total do ativo		Total do passivo		Patrimônio líquido e adto. p/ futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do exercício		Controladora				Consolidado			
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial		Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Gafisa Vendas Interm. Imobiliária Ltda	100%	100%	8.485	16.238	(7.753)	(6.682)	(10.802)	(6.986)	(7.753)	(6.682)	(10.802)	(6.986)	-	-	-	-	-	-
Manhattan Square Emp. Im. Resid. 01 SPE Ltda (b)	50%	50%	2.349	17.759	(15.410)	(12.932)	(730)	(149)	(7.705)	(6.467)	(1.239)	(3.178)	(7.705)	(6.467)	(1.239)	(3.178)	(1.239)	(3.178)
Manhattan Square Emp. Im. Com. 01 SPE Ltda (b)	50%	50%	3.384	12.126	(8.741)	(6.546)	(1.124)	(4)	(4.371)	(3.273)	(1.098)	4	(4.371)	(3.273)	(1.098)	4	(1.098)	4
Upcon SPE26 Emp. Imob. Ltda	100%	100%	93.001	95.698	(2.697)	-	438	-	(2.697)	-	438	-	-	-	-	-	-	-
Upcon SPE22 Emp. Imob. Ltda	100%	100%	17.257	19.878	(2.620)	-	-	-	(2.620)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EDSP 88 Participações S.A.	100%	100%	10.268	12.683	(2.415)	-	(133)	-	(2.415)	-	(133)	-	-	-	-	-	-	-
Reserva Das Palmeiras Incorp. SPE Ltda.	100%	100%	81	3.704	(3.622)	(627)	(22)	(4)	(3.622)	(627)	(22)	(4)	-	-	-	-	-	-
Prime Grand Park Emp. Imob. SPE Ltda.	50%	50%	8	4.527	(4.518)	-	(5.162)	-	(2.599)	-	(2.599)	-	-	-	(2.599)	-	-	(2.599)
Upcon SPE14 Emp. Imob. Ltda	100%	100%	66	2.257	(2.190)	-	-	-	(2.190)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outros(*)			247.090	255.104	(8.018)	(23.605)	(5.220)	(11.712)	(2.595)	(4.484)	(5.368)	(6.444)	(8.958)	3.010	(13.718)	240	(13.718)	240
Total provisão para passivo descoberto			381.989	439.974	(57.984)	(50.394)	(22.755)	(18.855)	(38.227)	(21.533)	(20.805)	(16.608)	(23.293)	(6.730)	(18.636)	(2.936)	(18.636)	(2.936)
Total equivalência patrimonial											224.693	49.886			36.189	(2.339)		

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

- (a) Encargos financeiros da controladora não apropriados ao resultado das controladas, conforme requerido pelo parágrafo 6 do OCPC01.
- (b) A Companhia registrou despesa no montante de R\$1.407 no resultado de equivalência patrimonial do período findo em 31 de dezembro de 2021 referente ao reconhecimento, por entidades controladas em conjunto, de ajustes em exercício anterior, em conformidade com o ICPC09 (R2) - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial.
- (c) Durante o exercício de 2020, a Companhia adquiriu participação societária de 100% do capital social de 4 SPEs da holding Calçada pelo valor de R\$73.164, inicialmente a operação gerou um ágio de R\$ 35.384, sendo registrado no investimento da Companhia. A Companhia encomendou um laudo de PPA (Purchase Price Allocation) através de uma empresa especializada, alocando um mais valia de ativo no montante de R\$35.346 e uma mais valia (parcela não alocada) de R\$38, conforme nota 9.3. Essa mais valia é decorrente dos empreendimentos localizados na cidade do Rio de Janeiro onde a companhia possui grande sinergia com o mercado.
- (d) Durante o exercício de 2020, a Companhia adquiriu participação societária de 100% no capital da Upcon Incorporadora S.A (atualmente denominada Gafisa Propriedades S.A) pelo valor de R\$252.895. Inicialmente, a operação de aquisição gerou um ágio de R\$130.063, sendo registrado no investimento da Companhia. A Companhia viabilizou um estudo de PPA através de empresa especializada, alocando uma mais valia (líquida) de ativos no montante de R\$103.013 e um ágio (parcela não alocada) de R\$25.054, conforme nota 9.3. O goodwill é testado por impairment, conforme requerido pelo CPC 01/IAS 36. Atualmente, não há indicativo de perda no referido valor.
- (e) Valor referente ao ágio resultante referente à aquisição de controle da SPE GDU Loteamentos Ltda. cedida em 27 de dezembro de 2019 pela Alphaville Urbanismo para o negócio de desenvolvimento urbano. A movimentação do período deve-se à venda de unidades.
- (f) Para o período findo de 31 de dezembro de 2021, a Companhia ajustou a mercado o terreno na rubrica de estoque para propriedade para investimento em função da alteração do seu uso. Deste modo, a Companhia registrou um ganho no montante de R\$41.610 conforme laudo de avaliação a mercado.
- (g) A provisão para passivo descoberto está registrada na rubrica "Outras Obrigações" (Nota15).
- (h) Durante o exercício de 2021, a Companhia adquiriu participação societária de 100% do capital social de 2 SPEs da holding Wotan Realty pelo valor de R\$245.515, inicialmente a operação gerou um ágio de R\$190.171, sendo registrado no investimento da controlada Gafisa Propriedades. A Companhia encomendou um laudo de PPA através de uma empresa especializada, alocando uma mais valia de ativo no montante de R\$314.509, essa reclassificação gerou uma mais valia (parcela não alocada) de R\$175.440 para a SPE Però e um ágio por rentabilidade futura de R\$51.101, conforme nota 9.3.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

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

9. Investimentos--Continuação

9.1 Investimentos em participações societárias--Continuação

(i) Informações de investidas significativas

	Demais investidas:					
	Controladas		Controladas em conjunto		Coligadas	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Caixas e Equivalente de Caixa	228.321	139.172	6.938	12.174	807	1.615
Ativo Circulante	2.060.294	1.432.951	162.369	239.756	2.734	5.883
Ativo Não Circulante	1.437.541	504.394	173.492	40.968	2.649	182
Passivo Circulante	923.402	936.767	26.011	28.661	405	486
Passivo Não Circulante	1.122.883	152.169	8.808	19.366	72	73
Receita Líquida	371.683	354.506	39.309	40.601	478	30
Custos operacionais	(273.362)	(256.353)	(21.582)	(18.545)	17	-
Depreciação e Amortização	(6)	(885)	-	(5)	-	-
Resultado Financeiro	(7.191)	(10.544)	(500)	(273)	(1)	12
Resultado de Imposto de Renda e Contribuição Social	(70.265)	(2.338)	(933)	(1.182)	27	(14)
Resultado Operação Continuada	168.691	65.639	65.784	10.594	(828)	46

(ii) Movimentação dos investimentos

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2020	1.199.683	307.412
Equivalência patrimonial	245.498	48.150
Integralização (redução) capital	69.791	(684)
Integralização de capital Gafisa Propriedades (a)	334.303	-
Baixa de ação fundamentado por mais valia de estoque (Nota 9.1(d))	(750)	(750)
Outros investimentos	(3.650)	(82.119)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	1.844.866	272.009

(a) No período de 31 de dezembro de 2021, a companhia realizou uma integralização de capital em sua controlada Gafisa Propriedades referente ao montante locado como valores à receber de controladas acumulado no exercício.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

9. Investimentos--Continuação

9.2. Propriedades para investimento

No exercício de 2020, a Companhia constituiu uma nova unidade de negócios, a Gafisa Propriedades, voltada para a exploração de gestão de imóveis prontos e de terceiros, com o objetivo de geração de renda.

Neste contexto, esta unidade de negócios possui como propriedades para investimentos unidades comerciais de empreendimentos localizados nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro e adquiridas de Gafisa S.A. e controladas no exercício findo em 31 de dezembro de 2021. Essas propriedades foram registradas inicialmente ao custo e foram mensuradas a valor justo dentro do exercício de 2021, o efeito dessa mensuração foi de R\$6.377.

A Companhia não tem restrições sobre a capacidade de realização de suas propriedades para investimento ou para reparações, manutenções e melhorias destas. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a movimentação está sumarizada a seguir:

	31/12/2020	Movimentação	Ajuste Valor Justo	31/12/2021
Unidades comerciais				
Rio de Janeiro (a)	73.229	(5.878)	(2.385)	64.966
São Paulo (b)	45.890	(7.983)	8.763	46.670
Saldo	119.119	(13.861)	6.377	111.636

(a) Refere-se a unidades realocadas e destinadas a realização por venda.
(b) A movimentação do período refere-se à devolução de unidades à Gafisa SA.

9.3. Combinação de negócios

Nos exercícios de 2020 e 2021 a companhia realizou as aquisições abaixo, para as quais a Companhia encomendou um estudo de empresa especializada para obtenção do Purchase Price Allocation – (PPA) para alocação do ágio, conforme CPC 15 (R1) – Combinação de Negócios:

(i) *Gafisa Propriedades (antiga UPCON S.A)*

Em 23 de setembro de 2020, a Companhia concluiu a aquisição da participação da companhia da UPCON S/A atual Gafisa Propriedades, liquidada através de ações da Companhia pelo equivalente a R\$252.895, a referida transação gerou um ágio no montante de R\$130.063.

(ii) *Empreendimentos de Calçada S.A*

Em 31 de novembro de 2020, a Companhia também adquiriu quatro empreendimento da Calçada S.A, a negociação dessas SPEs foi feita através de emissão de ações da Companhia no valor equivalente a R\$ 72.016. a referida transação integral gerou um ágio de R\$31.091.

(iii) *Costa Perú e Campo Grande*

Em 29 de outubro de 2021, a Companhia também adquiriu dois empreendimento da Wotan Realty Ltda, a negociação dessas SPEs foi feita através de emissão de debêntures conversíveis em ações da Companhia no valor equivalente a R\$245.515 a referida transação um gerou um ágio no momento da aquisição de R\$190.176. Em função da Wotan Realty ser acionista da companhia desde 2019 a mesma recebe o tratamento de parte relacionada, a operação foi negociada com base no valor de mercado dos ativos, validado por laudo de uma empresa especializada.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

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

9. Investimentos--Continuação

9.3 Combinação de negócios --Continuação

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

	Gafisa Propriedades	Calçada S.A	Peró e CG
	30/09/2020	30/11/2020	31/10/2021
Ativo Circulante	42.951	39.118	161.271
Estoques	489.742	121.553	235.866
Ativo Não Circulante	7.884	1.055	20
Passivo Circulante	(235.803)	(55.530)	(19.545)
Passivo Não Circulante	(75.578)	(33.069)	(7.760)
Patrimônio Líquido	(125.893)	(40.925)	(55.342)
Total dos ativos identificáveis, líquido	103.303	32.202	314.509

A Companhia realizou a alocação do ágio da transação de compra com base no laudo de PPA conforme tabela abaixo:

	Gafisa Propriedades	Calçada S.A	Peró e CG
	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021
Contraprestação transferida	252.895	73.165	245.520
Parcela não controladores	3.641	-	-
Patrimônio Líquido Adquirido	(125.893)	(40.925)	(55.342)
Ágio no momento da aquisição	130.643	32.240	190.178
Alocação do Ágio Líquido	(103.013)	(32.202)	(314.509)
Alocação ágio – Estoque	(103.303)	(32.203)	(153.239)
Alocação ágio – Intangível (nota 9.3)	-	-	(161.271)
Alocação Mais Valia por compra vantajosa (a)	-	-	175.440
Ágio \ Mais Valia rentabilidade Futura (Nota 9.1(i))	27.630	38	51.103

(a) Sobre este montante foi calculo o IR/CS diferido passivo de R\$59.650, totalizando o efeito líquido de R\$115.790

O ágio por rentabilidade futura reconhecido na aquisição da companhia é atribuído principalmente pelo valor justo dos empreendimentos em fase de construção e estoques de terrenos sem projetos ou em fase de aprovação.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

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

10. Imobilizado

Controladora										
Descrição	2020					2021				
	Adições	Baixas	Itens 100% depreciados			Adições	Baixas	Adições Upcon	Itens 100% depreciados	
Custo										
Hardware	4.004	-	(2.972)	-	1.032	4.165	2	(2.973)	-	1.194
Benefícios em imóveis de terceiros e instalações	2.051	1.393	-	-	3.444	2.046	4.590	-	-	6.636
Móveis e utensílios	637	-	(470)	-	167	863	-	(473)	-	390
Máquinas e equipamentos	33	-	(3)	-	30	55	-	(3)	-	52
Direito de uso de ativo	4.891	3.026	-	-	7.917	5.617	6.625	-	-	12.242
Estande de vendas	4.385	1.345	(3.144)	-	2.586	25.190	32.708	(12.053)	-	45.845
	16.001	5.764	(6.589)	-	15.176	37.936	43.925	(15.502)	-	66.359
Depreciação acumulada										
Hardware	(1.241)	(1.916)	2.970	-	(187)	(1.331)	(1.964)	2.972	-	(323)
Benefícios em imóveis de terceiros e instalações	803	(962)	-	-	(159)	834	(1.593)	(2)	-	(761)
Móveis e utensílios	(575)	(26)	470	-	(131)	(748)	(27)	473	-	(302)
Máquinas e equipamentos	(27)	(3)	3	-	(27)	(35)	(3)	3	-	(35)
Direito de uso de ativo	(2.400)	(606)	-	-	(3.006)	(3.113)	(1.177)	-	-	(4.290)
Estande de vendas	(642)	-	-	-	(642)	(8.362)	(11.276)	3.023	-	(16.615)
	(4.082)	(3.513)	3.443	-	(4.152)	(12.754)	(16.040)	6.469	-	(22.326)
Total imobilizado	11.919	2.251	(3.146)	-	11.024	25.181	27.885	(9.033)	-	44.033

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

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

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

Os ativos imobilizados estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos ("impairment"). Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 não havia indicadores de impairment sobre o imobilizado.

11. Intangível

Controladora						
	2020			2021		
	Saldo	Adições	Baixas	Amortizações	Itens 100% amortizados	Saldo
Software – Custo	10.319	4.263	(4.370)	-	-	10.212
Software – Depreciação	(7.286)	-	4.287	(1.739)	-	(4.738)
Outros	1.411	2.665	-	(3.072)	-	1.004
Total intangível	4.444	6.928	(83)	(4.811)	-	6.478

Consolidado						
	2020			2021		
	Saldo	Adições	Baixas	Amortizações	Itens 100% amortizados	Saldo
Software – Custo	10.691	4.621	(4.364)	-	-	10.948
Software – Depreciação	(7.572)	(346)	4.281	(1.774)	-	(5.411)
Alocação mais valia – licenças (a)	-	161.271	-	-	-	161.271
Outros	1.411	2.667	-	(3.072)	-	1.006
Total intangível	4.530	168.213	(83)	(4.846)	-	167.814

(a) A movimentação do período deve-se a alocação do ágio de licenças para construção do empreendimento Perú (nota 9.3).

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

Em 31 de dezembro de 2021, o teste de recuperação dos ativos intangíveis da Companhia resultou na necessidade de reconhecimento de provisão para perda na realização ("impairment") no montante de R\$83 (R\$981 em 2020), referente aos softwares da Companhia.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

12. Empréstimos e financiamentos

Tipo de operação	Vencimento	Taxa de juros ao ano	Controladora		Consolidado	
			2021	2020	2021	2020
Sistema Financeiro de Habitação - SFH /SFI (i)	Maio de 2019 a julho de 2025	7,00% a 14,20% + TR 13,66% e 143% do CDI	313.312	341.495	334.063	389.258
Cédula de Crédito Bancário - CCB (ii)	janeiro de 2022 a novembro de 2025	Pre 16,77% 3,5%/ 3,70%/ 4,25%/ 6%+CDI	24.926	48.954	476.943	257.123
Outras operações	-	Pré 0,90% e 7%	33.427	10.344	64.111	24.093
Total de empréstimos e financiamentos (Nota 20.i.d, 20.ii.a e 20.iii)			371.665	400.793	875.117	670.474
Total circulante			293.142	291.270	384.134	332.447
Não circulante			78.523	109.523	490.983	338.027

- (i) Os financiamentos SFH são contratados para a cobertura dos custos relacionados ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários da Companhia e suas controladas e contam com garantia real pela hipoteca de primeiro grau dos empreendimentos imobiliários e pela cessão fiduciária ou penhor de seus recebíveis.
- (ii) No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia efetuou pagamentos no montante total de R\$194.316, sendo R\$157.021 referente ao principal e R\$35.295 referente à remuneração devida. Também houve liquidações de CCB's que foram convertidas em ações neste exercício totalizando R\$82.573 (Nota18.1). Adicionalmente, durante o exercício, a Companhia contratou operações de CCB no montante total de R\$552.950, com vencimento final entre janeiro de 2022 e junho de 2025.

Índices

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

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
2021	-	291.270	-	332.447
2022	293.142	11.560	384.134	27.664
2023	7.800	7.800	47.800	73.106
2024	7.800	7.800	74.506	7.800
2025	62.923	82.363	368.677	229.457
	371.665	400.793	875.117	670.474

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

12. Empréstimos e financiamentos--Continuação

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

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

	2021	2020
Empréstimos e financiamentos		
Total de contas a receber ⁽¹⁾ mais estoques deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida de projetos ⁽²⁾	9,69 vezes	7,35 vezes
Total de contas a receber ⁽¹⁾ mais estoques de unidades concluídas deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida menos dívida de projetos ⁽²⁾	4,42 vezes	(34,63) vezes
Dívida total, menos dívida de projetos, menos disponibilidades ⁽³⁾ , não deve exceder 75% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores	13,12%	-2,03%
Total de recebíveis ⁽¹⁾ mais receita a apropriar mais total de estoques concluídos deve ser maior que 1,5 vezes a dívida líquida mais imóveis a pagar mais custo a apropriar	1,92 vezes	2,52 vezes

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

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

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

As despesas financeiras de empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 13) são capitalizadas ao custo de empreendimentos e terrenos, de acordo com a utilização dos recursos, e apropriadas ao resultado do exercício de acordo com o critério adotado para o reconhecimento de receitas. A taxa média de capitalização utilizada na determinação do montante dos custos de empréstimos elegíveis à capitalização foi de 14,33% em 31 de dezembro de 2021 (8,93% em 2020).

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

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Total dos encargos financeiros no exercício	58.000	80.081	80.649	95.116
Encargos financeiros capitalizados (Nota 30)	(10.619)	(18.819)	(37.045)	(35.516)
Subtotal (Nota 24)	47.381	61.262	43.604	59.600
Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar":				
Saldo inicial	146.583	193.798	173.228	206.935
Encargos financeiros capitalizados	10.619	18.819	37.045	35.516
Encargos financeiros referente terreno distratado	(360)	(3.840)	(360)	(3.840)
Encargos apropriados ao resultado (Nota 23)	(20.816)	(62.195)	(41.863)	(79.719)
Saldo Adquirido Gafisa Propriedades	(15.398)	-	38.588	14.336
Saldo final (Nota 6)	120.629	146.582	206.638	173.228

O montante contábil de imóveis a comercializar dados como garantia a empréstimos, financiamentos e debêntures é de R\$708.297 (R\$307.233 em 2020).

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

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

13. Debêntures

Programa/emissões	Principal - R\$	Remuneração anual	Vencimento final	Controladora		Consolidado	
				2021	2020	2021	2020
Décima emissão (i)	22.453	IPCA + 7,8%	Dezembro de 2023	21.963	29.833	21.963	29.833
Décima segunda emissão (ii)	39.843	CDI + 3,75 %	Dezembro de 2020	-	32.503	-	32.503
Décima terceira emissão (iii)	17.777	CDI + 3,00%	Junho de 2022	-	9.236	-	9.236
Décima quarta emissão (iv)	22.835	CDI + 5,00%	Outubro de 2020	-	1.920	-	1.920
Décima quinta emissão (Nota18.1) (c)	33.750	IGPM - 0,50%	Julho de 2021	-	39.875	-	39.875
RB Capital (v)	190.000	CDI + 6,00%	Setembro de 2024	-	-	187.860	125.383
Décima sexta emissão (a)	25.570	100% CDI	Fevereiro de 2021	-	25.575	-	25.575
Debênture 229ª e 230ª (b)	165.000	IPCA + 6,25%	Agosto de 2028	-	-	172.789	-
Décima Sétima emissão (d)	245.515	100% CDI	Dezembro de 2024	242.757	-	242.757	-
Décima Oitava emissão (e)	64.308	CDI + 4,5%	Novembro de 2027	64.409	-	64.409	-
Total debêntures (Nota 20.i.d, 20.ii.a, 20.iii e 30.ii)				329.129	138.942	689.779	264.235
Parcela circulante				12.783	120.399	20.291	120.737
Parcela não circulante				316.346	18.543	669.488	143.588

- (a) No período findo em 30 de junho de 2021, houve a conversão da 16ª emissão de debêntures no valor total de R\$ 25.580 (Nota 18.1), resultando um ganho de R\$ 4.715 (Nota 24).
- (b) No período findo em 31 de março de 2021, a controlada Gafisa Propriedades firmou o instrumento da 1ª emissão de debêntures, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real em duas séries, no montante total de R\$165.000, com valor unitário a R\$1.000, com vencimento final em agosto de 2028. Sobre o valor nominal da emissão, incidirá juros remuneratórios correspondentes à variação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) acrescida de uma sobretaxa de 6,25% ao ano. Os recursos líquidos serão destinados ao reembolso de gastos, custos e despesas de natureza imobiliária e predeterminadas, relacionados à aquisição de imóveis.
- (c) No período findo em 30 de setembro de 2021, houve a quitação da debênture da 15ª emissão, com a conversão do montante de R\$ 45.454 em 9.902.784 ações da companhia. (Nota18.1)
- (d) Em dezembro de 2021 a Companhia emitiu a 17ª emissão de debêntures, conversíveis em ações ordinárias, em duas séries, de espécie quirografária no montante total de R\$245.523 com vencimento em 14 de dezembro de 2024. O objeto dessa transação é o pagamento as quotas das sociedades que detém os empreendimentos localizados em Cabo Frio e em Campo Grande, na cidade do Rio de Janeiro. (Nota 9.3 (iii)). Em 31 de dezembro de 2021, o montante da mensuração adicional do valor justo da operação é de R\$4.328 (Nota 20 (i)(d)). Sobre o valor nominal da emissão incidirá juros remuneratórios correspondente a 100% da variação acumulada da taxa DI.
- (e) Em dezembro de 2021 a Companhia emitiu a 18ª emissão privada de debêntures não conversíveis em ações, da espécie quirografária em série única no montante total de R\$85.000 com liberação de R\$64.308 com vencimento em novembro de 2027. Os recursos levantados na emissão serão utilizados no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários selecionados, suas garantias são representadas pela cessão fiduciária de direitos creditórios. Sobre o valor nominal da dívida incidirão juros remuneratórios correspondentes a variação acumulada dos DIs (Depósitos Interfinanceiros) acrescidos de uma sobretaxa equivalente a 4,5%a.a.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia efetuou os seguintes pagamentos:

	Valor Nominal Emissão	Remuneração devida	Total da amortização
(i)	10.605	2.206	12.811
(ii)	31.762	2.473	34.235
(iii)	9.520	219	9.739
(iv)	1.920	18	1.938
(v)	-	18.295	18.295
(b)	4.500	8.074	12.574
(e)	-	202	202
	58.307	31.487	89.794

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos.

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
2021	-	120.399	-	120.737
2022	12.783	11.428	20.291	11.428
2023	9.281	7.115	9.280	7.115
2024	247.085	-	435.228	125.045
2025 em diante	64.308	-	229.308	-
	333.457	138.942	694.107	264.325

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

13. Debêntures--Continuação

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

	2021	2020
Décima emissão		
Total de contas a receber ⁽¹⁾ mais estoques deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida menos dívida de projetos ⁽²⁾	13,02 vezes	(81,57) vezes
Dívida total, menos dívida de projetos ⁽²⁾ , menos disponibilidades ⁽³⁾ , não deve exceder a 75% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores	13,12%	-2,03%

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

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

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

14. Obrigações com cessão de créditos

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

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Obrigação CCI Junho/2011 - Nota 5(i)	10	23	10	23
Obrigação CCI Novembro/2012 - Nota 5	-	-	-	85
Obrigação CCI Dezembro/2012 - Nota 5	607	972	607	972
Obrigação CCI Novembro/2013 - Nota 5	96	173	96	480
Obrigação CCI Novembro/2014 - Nota 5	11	371	12	486
Obrigação CCI Dezembro/2015 - Nota 5	374	1.232	1.233	3.148
Obrigação CCI Fevereiro/2016 - Nota 5	2.048	3.287	2.360	3.682
Obrigação CCI Maio/2016 - Nota 5	1.350	2.250	1.706	3.062
Obrigação CCI Agosto/2016 - Nota 5	1.209	1.752	1.229	1.774
Obrigação CCI Dezembro/2016 - Nota 5	3.999	4.964	4.076	5.067
Obrigação CCI Março/2017 - Nota 5	2.662	5.236	2.802	5.413
Total obrigações com cessão de direitos creditórios (Nota 20.i.d e 20.ii.a)	12.366	20.260	14.131	24.192
Circulante	6.640	10.829	7.579	13.296
Não circulante	5.726	9.431	6.552	10.896

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
2022	6.640	10.829	7.579	13.296
2023	1.443	2.953	1.616	2.977
2024	2.386	2.127	2.797	2.493
2025	1.581	1.915	1.636	2.455
2026 em diante	316	2.436	504	2.971
	12.366	20.260	14.131	24.192

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

15. Outras obrigações

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Obrigações com Investidores (b)	-	-	205.828	-
Provisão para multa por atraso de obra	3.056	2.866	9.572	7.420
Distratos a pagar e provisão de distratos	51.002	60.514	82.409	91.711
Provisão para garantia	29.685	23.627	31.169	23.628
PIS e COFINS de longo prazo (diferidos e a recolher)	11.663	17.130	13.999	18.166
Provisão para passivo a descoberto (Nota 9 (f))	38.227	21.533	23.293	6.730
Fornecedores de longo prazo (Nota 20 (d))	202	987	1.011	1.816
Remuneração com base em ações - <i>Phantom Shares</i> (Nota 18.4)	177	1.109	177	1.109
Outros passivos (a)	(1.964)	13.238	(163)	70.534
Total outras obrigações	132.048	141.004	367.295	221.114
Circulante	118.670	124.434	344.030	186.466
Não circulante	13.378	16.570	23.265	34.648

(a) Outros passivos referentes a diversos valores pulverizados.

(b) No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 a companhia constituiu sociedades por cotas de participação ("SCP"), com o objetivo principal de participação em outras sociedades, conforme previsto no Art. 991 do Código Civil. O aporte total dos sócios participantes serão utilizados obrigatoriamente pelas SCPs para compra dos terrenos selecionados, pagamento de outorga onerosa e reembolso do preço de aquisição dos terrenos previamente adquiridos pela Gafisa. Deste modo os sócios participantes terão direito a participação dos resultados dos empreendimentos imobiliários.

16. Provisões para demandas judiciais e compromissos

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

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, as movimentações na provisão estão sumarizadas a seguir:

Controladora	Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019	226.951	2.682	33.848	263.481
Complemento de provisão (Nota 23)	64.302	-	-	64.302
Pagamentos e reversão de provisão não utilizada	(62.765)	(1.607)	(14.772)	(79.144)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	228.488	1.075	19.076	248.639
Complemento de provisão (Nota 23)	61.980	-	-	61.980
Pagamentos e reversão de provisão não utilizada	(53.543)	(38)	(12.221)	(65.802)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	236.925	1.037	6.855	244.817
Circulante	117.500	1.019	6.549	125.068
Não circulante	119.425	18	306	119.749

Consolidado	Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019	227.169	2.702	34.742	264.613
Complemento de provisão (Nota 23)	56.148	-	-	56.148
Pagamentos e reversão de provisão não utilizada	(62.665)	(971)	(15.666)	(79.302)
Saldo adquirido da Upcon	9.024	-	-	9.024
Saldo em 31 de dezembro de 2020	229.676	1.731	19.076	250.483
Complemento de provisão (Nota 23)	60.474	-	-	60.474
Pagamentos e reversão de provisão não utilizada	(52.461)	(694)	(12.221)	(65.376)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	237.689	1.037	6.855	245.581
Circulante	117.979	1.019	6.549	125.547
Não circulante	119.710	18	306	120.034

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

16. Provisões para demandas judiciais e compromissos--Continuação

(a) Processos cíveis, tributários e trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia e suas controladas mantinham depositado em juízo o montante de R\$97.579 (R\$110.314 em 2020) na controladora, e R\$107.343 (R\$120.407 em 2020) no consolidado (Nota 7).

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Processos cíveis (i)	49.419	58.416	56.887	65.401
Processos tributários	39.186	43.767	41.202	46.537
Processos trabalhistas	8.974	8.131	9.254	8.469
Total (Nota 7)	97.579	110.314	107.343	120.407

- (i) Em 31 de dezembro de 2021 há provisionado o montante de R\$17.707 referentes a demandas judiciais de processos civis, nos quais a Companhia foi incluída no polo passivo para responder patrimonialmente por cobranças de dívidas judiciais e extrajudiciais em que a devedora original é uma antiga acionista da Companhia, a Cimob Companhia Imobiliária ("Cimob"), ou envolvem outras sociedades do mesmo grupo econômico da Cimob. Nestas ações, o demandante alega que a Companhia deveria responder por dívidas da Cimob, por entender que estariam presentes os requisitos para desconsideração inversa da personalidade jurídica da Cimob para atingir a Companhia (sucessão empresarial, confusão patrimonial e/ou formação de um mesmo grupo econômico envolvendo a Companhia e o Grupo Cimob).

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

(ii) Risco ambiental

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

Adicionalmente, a legislação ambiental estabelece sanções criminais, cíveis e administrativas para indivíduos e entidades legais para atividades consideradas como infrações ou delitos ambientais. As penalidades incluem suspensão das atividades de desenvolvimento, perdas de benefícios fiscais, reclusão e multa.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

16. Provisões para demandas judiciais e compromissos--Continuação

(iii) A Companhia solicitou instauração de Procedimento Arbitral perante o Centro de Mediação e Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, em 31 de julho de 2018, em face de Yogo Participações e Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Yogo"); Polo Real Estate Fundo de Investimentos e Participações e a Polo Capital Real Estate Gestão de Recursos Ltda. como as acionistas da Yogo; e Comasa – Construtora Almeida de Martins Ltda., em face do inadimplemento de obrigações contratuais. Em 31 de dezembro de 2021, ainda não há sentença proferida.

(iv) Demandas judiciais com probabilidade de perda possível

A Companhia e suas controladas têm conhecimento, em 31 de dezembro de 2021 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\$534.533 (R\$421.242 em 2020) na controladora e R\$537.760 (R\$425.045 em 2020) no consolidado, baseado na média histórica de acompanhamento dos processos ajustada a estimativas atuais, para os quais a Administração da Companhia entende não ser necessária a constituição de provisão para eventuais perdas. A variação no exercício deve-se à variação no volume de processos com valores pulverizados e à revisão dos valores envolvidos.

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Processos cíveis	303.006	253.403	303.390	254.219
Processos tributários	163.276	117.647	163.617	117.987
Processos trabalhistas	68.251	50.192	70.753	52.839
	534.533	421.242	537.760	425.045

(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 2021, 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--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

16. 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 dois conjuntos comerciais onde se situam suas instalações, com o custo mensal de R\$433 (aluguel + condomínio + IPTU), reajustado pela variação de IGP-M/FGV e o término do contrato em agosto de 2024.

A estimativa para os pagamentos mínimos futuros do aluguel deste novo contrato para o conjunto comercial (arrendamentos mercantis canceláveis) totaliza R\$10.899, considerando o vencimento acima mencionado, conforme abaixo.

	Consolidado
Estimativa de pagamento	2021
2022	3.987
2023	4.617
2024 em diante	2.295
	10.899

17. Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes

		Controladora		Consolidado	
	Vencimento	2021	2020	2021	2020
Obrigações por compra de imóveis	Janeiro de 2022 a Junho de 2025	41.215	42.310	136.596	163.597
Ajuste a valor presente		(718)	(783)	(1.281)	(819)
Adiantamentos de clientes					
Incorporações e serviços		160	1.471	57.356	151.172
Permuta física – Terrenos (Nota 30 (ii) (a))		32.215	60.146	191.366	101.479
Total obrigações com imóveis e adiantamento de clientes (Notas 20.i.d e 20.ii.a)		72.872	103.144	382.980	415.429
Circulante		43.439	65.969	256.113	336.029
Não circulante		29.433	37.175	126.867	79.400

(a) Variação referente a acordos realizados e mudança da forma de quitação de terrenos adquiridos.

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
Vencimento	2021	2020	2021	2020
2021	-	65.969	-	336.029
2022	43.439	27.594	256.113	32.177
2023	276	9.424	39.542	38.086
2024	458	157	42.974	586
2025 em diante	28.699	-	44.351	8.551
	72.872	103.144	382.980	415.429

18. Patrimônio líquido

18.1. Capital social

O Conselho de Administração da Companhia homologou os seguintes aumentos de capital no exercício findo em 31 de dezembro de 2021:

- Subscrição de 8.876.083 ações ordinárias, totalizando um aumento de R\$ 37.299 (Nota 30.ii), sendo:
 - I. Conversão das debêntures emitida na 16ª emissão, com a subscrição de 5.633.857 ações ordinárias;
 - II. 3.243.126 ações ordinárias através do programa de opções de compra de ações para os colaboradores.
- Subscrição de 27.892.638 ações ordinárias, totalizando um aumento de R\$128.027 (Nota 30.ii).

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

18. Patrimônio líquido--Continuação

18.1. Capital social--Continuação

- I. Conversão das debêntures emitida na 15ª emissão, com a subscrição de 9.902.784 ações ordinárias (Nota 13(c)) representada por R\$45.454;
- II. 17.989.854 ações ordinárias representada por R\$82.573 através da capitalização de créditos emitidos à mercado representados por preço médio de R\$4,59 em (Nota 12.ii).

Desta forma no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 o capital da Companhia era de R\$ 1.248.575 (R\$ 1.083.249 em 2020), representado por 337.445.727 (300.676.101 em 2020) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, das quais 296.221 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.

Valores mobiliários mantidos em tesouraria								
Tipo espécie	GFSA3	R\$	%	Valor de mercado (*) R\$ mil		Valor contábil R\$ mil		
Data de aquisição	Quantidade (i)	Preço médio ponderado	% - Sobre ações em circulação	2021	2020	2021	2020	
2001	20/11/2001	44.462	38,9319	0,01%	115	193	1.731	1.731
2013	Aquisições	1.372.096	51,9927	0,43%	3.539	5.969	71.339	71.339
2014	Aquisições	3.243.947	35,5323	1,02%	8.369	14.111	115.265	115.265
2014	Transferências	(405.205)	43,3929	-0,13%	(1.046)	(1.763)	(17.583)	(17.583)
2014	Cancelamentos	(2.039.086)	44,9677	-0,64%	(5.261)	(8.870)	(91.693)	(91.693)
2015	Aquisições	884.470	27,3124	0,28%	2.282	3.847	24.157	24.157
2015	Transferências	(90.622)	33,3473	-0,03%	(234)	(394)	(3.022)	(3.022)
2015	Cancelamentos	(2.225.020)	33,3543	-0,70%	(5.741)	(9.679)	(74.214)	(74.214)
2016	Aquisições	334.020	26,0254	0,10%	862	1.453	8.693	8.693
2016	Transferências	(68.814)	31,2291	-0,02%	(177)	(299)	(2.149)	(2.149)
2017	Transferências	(112.203)	30,6142	-0,04%	(290)	(488)	(3.435)	(3.435)
2018	Aquisições	13.221.300	13,4953	4,15%	34.111	57.513	178.425	178.425
2018	Transferências	(17.319)	30,6022	-0,01%	(45)	(75)	(530)	(530)
2018	Cancelamento	(1.030.326)	-	-0,32%	(2.658)	(4.482)	-	-
2018	Alienação	(9.168.280)	16,1463	-2,88%	(23.654)	(39.882)	(148.034)	(148.034)
2019	Aquisições	6.794.011	14,7355	2,13%	17.529	29.554	100.113	100.113
2019	Transferências	(9.174)	15,3695	0,00%	(24)	(40)	(141)	(141)
2019	Cancelamento	(370.000)	15,5324	-0,12%	(955)	(1.610)	(5.747)	(5.747)
2019	Alienação	(7.377.205)	14,8644	-2,32%	(19.034)	(32.091)	(109.658)	(109.658)
2020	Alienação	(2.684.831)	15,2281	-0,84%	(6.927)	(11.481)	(40.885)	(40.885)
		296.221	8,8853	0,09%	761	1.486	2.632	2.632

(*) Valor de mercado calculado com base no preço de fechamento da ação em 31 de dezembro de 2021 de R\$2,01 (R\$4,35 em 2020) não considerando o efeito de eventuais volatilidades.

A Companhia mantém as ações em tesouraria adquiridas em 2001 em função de garantia para execução de ações judiciais (Nota 16(a)(i)).

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

	Ações ordinárias - Em milhares
Ações em circulação em 31 de dezembro de 2019	117.005
Subscrição de ações	180.677
Alienação de ações	2.640
Movimentação de ações detidas pelos Administradores da Companhia	(9.809)
Ações em circulação em 31 de dezembro de 2020	290.513
Subscrição de ações	36.770
Movimentação de ações detidas pelos Administradores da Companhia	(8.807)
Ações em circulação em 31 de dezembro de 2021	318.476
Média ponderada das ações em circulação (Nota 27)	296.036

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

18. Patrimônio líquido--Continuação

18.2. Destinações do resultado do exercício

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, o lucro do exercício tem a seguinte destinação, após dedução de eventuais prejuízos acumulados e provisão para imposto.

de renda: (i) 5% para a reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado ou quando o saldo da reserva legal acrescido das reservas de capital exceder 30% do capital social; (ii) 25% do saldo remanescente para pagamento de dividendos obrigatórios; e (iii) importância não superior a 71,25% para constituição de Reserva de Investimentos, com a finalidade de financiar a expansão das atividades da Companhia e suas controladas.

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

Em função do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a destinação foi conforme a seguir:

Saldo de resultados acumulados de 2019	(2.326.666)
Absorção de prejuízos acumulados	2.585.032
Resultado líquido do exercício em 2020	(76.521)
Resultado alienação de ações em tesouraria	(19.654)
Retenção de lucros	(162.191)
Saldo de resultados acumulados de 2020	-
Destinação de lucros acumulados:	
Resultado líquido do exercício em 2021	81.255
Reserva legal	(4.063)
Reserva de lucros à realizar	(19.298)
Reserva para Investimentos	(57.894)
Saldo de resultados acumulados de 2021	-

18.3. Programa de opção de compra de ações

As despesas com outorga de ações são registradas na rubrica "Despesas gerais e administrativas" (Nota 23) e apresentaram os seguintes efeitos no resultado nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020:

	2021	2020
Programas de opção de compra de ações com liquidação em instrumentos patrimoniais	(2.822)	246
<i>Phantom Shares</i> (Nota 18.4)	815	(593)
Total despesas com outorga de ações (Nota 23)	(2.007)	(347)

(i) Gafisa

A Companhia possui, no total, sete programas de opção de compra de ações ordinárias, lançados em 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2018 e 2021 que seguem as regras estabelecidas no Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia.

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

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

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

18. Patrimônio líquido--Continuação

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

As movimentações das opções em circulação nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, as quais incluem seus respectivos preços médios ponderados de exercício, estão apresentados a seguir:

	2021		2020	
	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	985.439	16,56	1.230.383	15,58
Opções outorgadas	3.243.126	3,49	-	-
Opções exercidas	(1.029.013)	3,49	-	(16,16)
Opções expiradas	(276.758)	(16,16)	(244.944)	-
Opções em circulação no final do exercício	2.922.794	5,90	985.439	16,64

As opções em circulação e as opções exercíveis em 31 de dezembro de 2021 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\$)
2.922.794	0,84	5,90	275.283	19,41

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia outorgou 3.243.126 opções em conexão com seus planos de opção de compra de ações ordinárias.

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

O valor justo das opções outorgadas em 2021 totalizou R\$4.530, o qual foi determinado com base nas premissas abaixo:

	2021
Modelo de precificação	Binomial
Preço de exercício das opções (R\$)	R\$ 3,49
Média ponderada do preço das opções (R\$)	R\$ 3,49
Volatilidade esperada (%) - (*)	60%
Prazo de vida esperado das opções (anos)	3
Rendimento de dividendos (%)	1,98%
Taxa de juros livre de risco (%)	3,40%

(*) 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.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

18. Patrimônio líquido--Continuação

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

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

Em 31 de dezembro de 2021, o valor de R\$176 (R\$1.109 em 2020), referente ao valor justo das *phantom shares* outorgadas, está reconhecido na rubrica "Outras obrigações" (Nota 15).

19. Imposto de renda e contribuição social

A reconciliação ao resultado efetivo da alíquota nominal para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 é conforme segue:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social e das participações estatutárias	90.054	(76.354)	166.039	(69.632)
Imposto de renda calculado à alíquota nominal – 34%	(30.618)	25.960	(56.454)	23.593
Efeito líquido das controladas e empreendimentos tributados pelo lucro presumido e RET	300	-	8.760	18.559
Equivalência patrimonial	66.636	21.248	62.195	21.248
Plano de opções de ações	1.000	(84)	1.000	(84)
Efeito líquido sobre desinvestimento em coligada	-	-	-	-
Outras diferenças permanentes	3.527	33.036	3.433	10.913
Encargos sobre obrigações com investidores	(3.194)	-	(32.530)	-
Direitos fiscais reconhecidos e (não reconhecidos)	(46.451)	(80.327)	(71.394)	(81.837)
	(8.800)	(167)	(84.990)	(7.608)
Despesas de imposto corrente	(312)	(167)	(13.678)	(7.608)
(Despesas) Receitas de imposto diferido	(8.488)	-	(71.312)	-

(i) Imposto de renda e contribuição social diferido

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

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, o imposto de renda e a contribuição social diferidos têm a seguinte origem:

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

19. Imposto de renda e contribuição social – Continuação

(i) Imposto de renda e contribuição social diferido – Continuação

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Ativo				
Provisões para demandas judiciais	83.238	84.538	83.497	85.164
Diferenças temporárias – PIS e COFINS diferido	11.671	15.708	11.720	15.708
Provisão sobre realização de ativos não financeiros	248.086	258.904	248.210	256.227
Diferenças temporárias – Ajuste CPC	10.282	8.363	10.282	8.363
Demais provisões	7.998	18.204	7.999	18.204
Prejuízos fiscais e bases negativas de imposto de renda e contribuição social	459.231	494.113	520.032	516.369
	820.506	879.829	881.740	900.035
Direitos fiscais não reconhecidos de operação continuada	(770.843)	(804.313)	(818.513)	(827.055)
	(770.843)	(804.313)	(818.513)	(827.055)
Passivo				
Deságios	(2.069)	(2.069)	(63.864)	(2.069)
Diferenças temporárias – Ajuste CPC	(20.260)	(6.212)	(20.260)	(6.211)
Tributação de receita entre regimes de caixa e competência	(49.663)	(79.349)	(65.804)	(79.349)
	(71.992)	(87.630)	(149.928)	(87.629)
Total líquido	(22.329)	(12.114)	(86.701)	(14.649)

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

	Controladora					
	2021			2020		
	Imposto de renda	Contribuição social	Total	Imposto de renda	Contribuição social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	1.350.679	1.350.679	-	1.453.272	1.453.272	-
Crédito fiscal (25%/9%) (a)	337.670	121.561	459.231	363.318	130.794	494.112
Crédito fiscal reconhecido (b)	4.926	1.773	6.699	1.826	658	2.484
Crédito fiscal não reconhecido =(a+b)	332.744	119.788	452.532	365.144	131.452	496.597

	Consolidado					
	2021			2020		
	Imposto de renda	Contribuição social	Total	Imposto de renda	Contribuição social	Total
Saldo do prejuízo fiscal e base negativa	1.427.860	1.427.860	-	1.518.733	1.518.733	-
Crédito fiscal (25%/9%) (a)	356.965	128.507	485.472	379.683	136.686	516.369
Crédito fiscal reconhecido (b)	4.926	1.773	6.699	1.826	658	2.484
Crédito fiscal não reconhecido =(a+b)	352.039	126.734	478.773	381.509	137.344	518.853

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o efeito credor de imposto de renda e contribuição social na demonstração de resultado da Companhia, deve-se principalmente à baixa e à perda (*impairment*) registrada sobre o valor inicial da parcela de remensuração de investimento avaliado a valor justo, respectivamente.

20. Instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas mantêm operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando liquidez, rentabilidade e segurança. A contratação de instrumentos financeiros com o objetivo de proteção é feita por meio de uma análise periódica da exposição ao risco que a Administração pretende cobrir (câmbio, taxa de juros etc.) o qual é submetido aos órgãos da Administração competentes para aprovação e posterior operacionalização da estratégia apresentada. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas versus condições vigentes no mercado. A Companhia e suas controladas não

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

20. Instrumentos financeiros – Continuação

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 2021 e de 2020, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

b) *Instrumentos financeiros derivativos*

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos com o objetivo de mitigar o risco de sua exposição à volatilidade de índices e juros, reconhecidos por seu valor justo diretamente no resultado do exercício.

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia possuía contratos de derivativos para proteção na oscilação de taxa de juros, com vencimento final em maio de 2022. Os contratos de derivativos são conforme segue:

Contratos de troca de taxas – “Swap”	Reais	Percentual	Validade		Ganhos/(perdas) não realizados com instrumentos derivativos líquidos	
	Valor nominal	“Swap” – Ponta passiva	Início	Fim	2021	2020
Swap 1	79.003	120% CDI	05/08/2020	30/06/2021	-	236
Swap 2	100.000	Pré 7%	08/03/2021	17/08/2021	-	141
Swap 3	63.058	Pré 7%	08/03/2021	15/02/2022	630	-
Swap 4	25.000	Pré 7%	16/12/2020	16/05/2022	250	-
Swap 5	27.570	Pré 7%	11/12/2020	27/03/2022	276	-
Swap 6	26.433	Pré 7%	11/12/2020	27/03/2022	264	-
		Total instrumentos financeiros derivativos			1.420	377

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

(i) Considerações sobre riscos--Continuação

c) *Risco de taxa de juros--Continuação*

sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 4. Sobre o saldo de contas a receber de imóveis concluídos (Nota 5), incide juros de 12% ao ano, apropriado “*pro rata temporis*”.

d) *Risco de liquidez*

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

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

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021		Controladora			
Passivos	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	293.142	78.523	-	-	371.665
Debêntures (Nota 13)	12.783	320.674	-	-	333.457
Obrigações com cessões de créditos (Nota 14)	6.640	3.829	1.581	316	12.366
Fornecedores (Nota 15 e Nota 20.ii.a)	1.598	202	-	-	1.800
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 17)	43.439	14.933	14.500	-	72.872
	357.602	418.161	16.081	316	792.160
Ativos					
Caixa e equivalente de caixa e Títulos e valores mobiliários (Notas 4.1 e 4.2)	302.268	-	-	-	302.268
Contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 5)	358.081	30.948	39.257	-	428.286
	660.349	30.948	39.257	-	730.554

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021		Consolidado			
Passivos	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	384.134	490.983	-	-	875.117
Debêntures (Nota 13)	20.291	673.816	-	-	694.107
Obrigações com cessões de créditos (Nota 14)	7.579	4.413	1.635	504	14.131
Fornecedores (Nota 15 e Nota 20.ii.a)	55.237	1.011	-	-	56.248
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 17)	256.113	103.588	23.279	-	382.980
	723.488	1.273.811	24.914	504	2.022.717
Ativos					
Caixa e equivalente de caixa e Títulos e valores mobiliários (Notas 4.1 e 4.2)	612.784	400.893	-	-	1.013.678
Contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 5)	425.508	32.690	42.373	-	500.571
	1.038.292	433.583	42.373	-	1.514.249

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

Hierarquia de valor justo

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

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

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

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

Segue o nível de hierarquia do valor justo para os instrumentos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado da Companhia apresentados em 31 de dezembro de 2021 e de 2020:

Em 31 de dezembro de 2021	Controladora			Consolidado		
	Hierarquia de valor justo					
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros	-	576	-	-	35.424	-
Equivalentes de caixa (Nota 4.1)	-	301.692	-	-	978.254	-
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	-	4.328	-	-	4.328	-
Opção de debenture conversível (Nota 13)	-	-	-	-	-	-

Em 31 de dezembro de 2020	Controladora			Consolidado		
	Hierarquia de valor justo					
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros	-	-	-	-	-	-
Equivalentes de caixa (Nota 4.1)	-	469	-	-	29.038	-
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	-	413.438	-	-	593.082	-
Opção de debenture conversível (Nota 13)	-	6.125	-	-	6.125	-

No decorrer dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, não houve transferências entre avaliações de valor justo Nível 1 e Nível 2 nem transferências entre avaliações de valor justo Nível 3 e Nível 2.

(ii) Valor justo dos instrumentos financeiros

a) Cálculo do valor justo

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

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

- (i) Os valores de caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber, demais recebíveis, fornecedores e demais passivo circulante se aproximam de seu valor justo registrado nas demonstrações financeiras.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

(ii) Valor justo dos instrumentos financeiros - Continuação

- (ii) O valor justo de empréstimos bancários e outras dívidas financeiras, é estimado por meio dos fluxos de caixa futuro descontado utilizando taxas de juros de referência disponíveis para dívidas ou prazos semelhantes e remanescentes.

Os principais valores contábeis e justos dos ativos e passivos e financeiros em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 estão demonstrados a seguir:

	Controladora				Classificação
	2021		2020		
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	
Ativos financeiros					
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)		576	469	469	(*)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	301.692	301.692	413.438	413.438	(*)
Recebíveis de clientes (Nota 5)	428.286	428.286	522.213	522.213	(**)
Mútuo a receber (Nota 21.1)	85.662	85.662	169.321	169.321	(**)
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	371.665	320.888	400.793	429.373	(**)
Debêntures (Nota 13)	329.129	300.184	138.942	169.104	(**)
Instrumento financeiro – opção de debênture (Nota 20(i)(d))	4.328	4.328	6.125	6.125	(**)
Fornecedores	1.800	1.800	94.379	94.379	(**)
Obrigações com cessão de crédito (Nota 14)	12.366	12.366	20.260	20.260	(**)
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 17)	72.872	72.872	103.144	103.144	(**)
Mútuo a pagar (Nota 21.1)	29.455	29.455	19.633	19.633	(**)
	Consolidado				
	2021		2020		
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	Classificação
Ativos financeiros					
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)	35.424	35.424	29.038	29.038	(*)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	978.254	978.254	593.082	593.082	(*)
Recebíveis de clientes (Nota 5)	541.731	541.731	704.252	704.252	(**)
Mútuo a receber (Nota 21.1)	44.972	44.972	44.972	44.972	(**)
Passivos financeiros					
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	875.117	670.315	670.474	436.294	(**)
Debêntures (Nota 13)	689.778	543.550	264.325	294.487	(**)
Instrumento financeiro – opção de debênture (Nota 20(i)(d))	4.328	4.328	6.125	6.125	(**)
Fornecedores	56.382	56.382	124.392	124.392	(**)
Obrigações com cessão de crédito (Nota 14)	14.131	14.131	24.192	24.192	(**)
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 17)	382.980	382.980	415.429	415.429	(**)
Mútuo a pagar (Nota 21.1)	9.001	9.001	8.232	8.232	(**)

(*) Valor justo por meio do resultado

(**) Custo amortizado

a) Risco de aceleração de dívida

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia possuía contratos de empréstimos e financiamentos em vigor, com cláusulas restritivas (“covenants”), relacionadas à geração de caixa, índices de endividamento, capitalização, cobertura de dívidas, manutenção de composição acionária e outros. O descumprimento de tais obrigações pela Companhia poderá gerar o vencimento antecipado de suas dívidas e/ou a aceleração de outras dívidas da Companhia, inclusive em razão do exercício de eventuais cláusulas de vencimento cruzado (*cross default* ou *cross acceleration*), podendo impactar negativamente os resultados da Companhia e o valor de suas ações.

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

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

20. Instrumentos financeiros--Continuação

(iii) Gestão do capital social

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

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

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

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	
	2021	2020	2021	2020
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	371.665	400.793	875.117	670.474
Debêntures (Nota 13)	329.129	138.942	689.778	264.325
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários (Nota 4.1 e 4.2)	(302.268)	(413.907)	(1.013.678)	(622.120)
Dívida líquida	398.526	125.828	551.217	312.679
Patrimônio líquido	1.815.251	1.562.377	1.815.954	1.558.388

(iv) Análise de sensibilidade

A análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 descreve os riscos que podem gerar variações materiais no resultado da Companhia, nos termos determinados pela CVM por meio da Instrução 475/08, a fim de apresentar 10%, 25% e 50% de apreciação/ depreciação na variável de risco considerada.

Em 31 de dezembro de 2021, além dos instrumentos derivativos, a Companhia possui os seguintes instrumentos financeiros:

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

Para a análise de sensibilidade do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 4,42%, TR a 0,05%, INCC a 13,84%, IPCA a 10,06% e IGP-M a 17,79%. Os cenários considerados foram:

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

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

20. Instrumentos financeiros—Continuação

(iv) Análise de sensibilidade—Continuação

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

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

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

A Companhia apresenta a seguir o quadro de sensibilidade para os riscos que a Companhia está exposta, considerando que os eventuais efeitos impactariam os resultados futuros tomando como base as exposições apresentadas em 31 de dezembro de 2021. Os efeitos no patrimônio líquido são basicamente os mesmos do resultado.

Operação	Risco	Cenário					
		I Alta 10%	II Alta 25%	III Alta 50%	III Queda 50%	II Queda 25%	I Queda 10%
Aplicações financeiras	Alta/queda do CDI	1.745	4.363	8.726	(8.726)	(4.363)	(1.745)
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do CDI	(2.363)	(5.908)	(11.816)	11.816	5.908	2.363
Debêntures	Alta/queda do CDI	732	1.830	3.660	(3.660)	(1.830)	(732)
Efeito líquido da variação do CDI		114	285	570	(570)	(285)	(114)
Empréstimos e financiamentos	Alta/queda do TR	(15)	(38)	(76)	76	38	15
Efeito líquido da variação do TR		(15)	(38)	(76)	76	38	15
Debêntures	Alta/queda do IPCA	(201)	(502)	(1.004)	1.004	502	201
Efeito líquido da variação do IPCA		(201)	(502)	(1.004)	1.004	502	201
Contas a Receber	Alta/queda do INCC	3.994	9.984	19.968	(19.968)	(9.984)	(3.994)
Obrigação por compra de imóveis	Alta/queda do INCC	2.250	5.626	11.251	(11.251)	(5.626)	(2.250)
Efeito líquido da variação do INCC		6.244	15.610	31.219	(31.219)	(15.610)	(6.244)
Contas a Receber	Alta/queda do IGP-M	3.222	8.056	16.112	(16.112)	(8.056)	(3.222)
Efeito líquido da variação do IGP-M		3.222	8.056	16.112	(16.112)	(8.056)	(3.222)

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

21. Partes relacionadas

21.1. Saldos com partes relacionadas

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

Conta correntes	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Ativo				
Conta corrente (a):				
Total SPEs	33	354	35.607	56.964
Controladas	-	-	30.821	51.421
Controladas em conjunto	-	321	4.753	5.510
Coligadas	33	33	33	33
Condomínios, consórcios (b) e obras de terceiros (c)				
Mútuo a receber (d) (Nota 20.ii.a)	17.854	14.668	17.854	14.668
Dividendos a receber	85.662	169.321	44.972	44.972
	8.009	7.998	-	-
	123.274	192.341	98.433	116.604
Circulante				
Não circulante	49.673	147.369	31.667	1.102
	61.885	44.972	66.766	115.502
Passivo				
Conta corrente (a):				
Total SPEs	(168.024)	(275.628)	(64.565)	(90.198)
Controladas	(119.244)	(223.995)	(16.911)	(38.565)
Controladas em conjunto	(46.461)	(48.749)	(45.335)	(48.749)
Coligadas	(2.319)	(2.884)	(2.319)	(2.884)
Mútuo a pagar (d) (Nota 20.ii.a)	(29.455)	(19.633)	(9.001)	(8.232)
	(197.479)	(295.261)	(73.566)	(98.430)
Circulante				
Não circulante	(189.428)	(295.261)	(63.140)	(98.430)
	(8.051)	-	(10.427)	-

(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, conseqüentemente, o controle de movimento de valores reciprocamente concedidos, que se compensam no momento de encerramento da conta corrente. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos, nos quais se encontram aplicados os recursos, é de 24 a 30 meses. A Companhia recebe uma remuneração pela administração destes empreendimentos.

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

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

(d) Os mútuos da Companhia com suas controladas, demonstrados abaixo, ocorrem em função da necessidade de caixa destas controladas para o desenvolvimento das suas respectivas atividades, sendo sujeitas aos encargos financeiros ali descritos contratualmente. Os negócios e operações com partes relacionadas são realizados com base em condições estritamente cumulativas e adequadas de modo a preservar os interesses de ambas as partes envolvidas no negócio (Nota 30.ii).

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

21. Partes relacionadas--Continuação

21.1. Saldos com partes relacionadas--Continuação

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

	Controladora		Consolidado		Natureza	Taxa de juros
	2021	2020	2021	2020		
Gafisa Propriedades S.A. e controladas	30.491	124.349	-	-	Capital de giro	n/a
Lagun-s - Tembok Planej. e Desenv. Imob. Ltda.	6.624	6.624	6.624	6.624	Construção	12% a.a. + IGPM
Upcon 33 Empr. Imob.	1.779	-	-	-	Construção	n/a
Upcon 36 Empr. Imob.	2.672	-	-	-	Construção	n/a
Upcon Spe 20 Empr. Imob.	154	-	-	-	Construção	n/a
Upcon Spe 22 Empr. Imob.	5.594	-	-	-	Construção	n/a
Manhattan Residencial I	406	407	407	407	Construção	10% a.a. + TR
Target Offices & Mall- SPE Yogo Part. Emp. Im. e Comasa Const.	37.942	37.941	37.942	37.941	Construção	12% a.a. + IGPM
Total a receber	85.662	169.321	44.972	44.972		
Gafisa Propriedades S.A. e controladas	20.454	11.401	-	-	Capital de giro	n/a
Dubai Residenci-I - Franere, Com. Const. e Imob. Ltda.	1.352	1.273	1.352	1.273	Construção	6% a.a.
Parque Árvor-s - Franere, Com. Const. e Imob. Ltda.	3.962	3.724	3.962	3.724	Construção	6% a.a.
Parque Águ-s - Franere, Com. Const. e Imob. Ltda.	3.687	3.235	3.687	3.235	Construção	6% a.a.
Total a pagar	29.455	19.633	9.001	8.232		

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram registradas receitas financeiras referentes aos juros sobre mútuos no montante de R\$804 (R\$12.160 em 2020) na controladora e no consolidado (Nota 24).

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

21.2. Avais, garantias e fianças

As operações financeiras das controladas possuem garantias de aval ou fiança na proporção da participação da Companhia no capital social de tais sociedades, no montante de R\$926.281 em 31 de dezembro de 2021 (R\$323.125 em 2020).

22. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Receita operacional bruta				
Incorporação e venda de imóveis, permuta e prestação de serviços de construção	221.200	467.528	834.063	974.787
Reversão (constituição) de provisão para perdas esperadas e distratos (Nota 5)	7.588	(15.822)	19.997	(39.774)
Impostos sobre vendas de imóveis e serviços	(19.144)	(39.043)	(35.752)	(50.968)
Receita operacional líquida	209.644	412.663	818.308	884.045

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

23. Custos e despesas por natureza

Estão representadas por:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Custo de incorporação e venda de imóveis:				
Custo de construção	(29.385)	(277.555)	(324.730)	(619.791)
Custo de terrenos	(48.425)	(10.255)	(242.258)	(28.798)
Custo de incorporação	(4.526)	(14.175)	(16.562)	(18.038)
Provisão para perda na realização de imóveis a comercializar (Nota 6 e 8)	44.103	68.215	41.235	69.282
Encargos financeiros capitalizados (Nota 12)	(20.816)	(62.195)	(41.863)	(79.719)
Manutenção/garantia	(28.121)	(25.768)	(25.500)	(25.760)
Total custo de incorporação e venda de imóveis	(87.170)	(321.733)	(609.678)	(702.824)
Despesas comerciais:				
Despesas com marketing de produto	(4.477)	(4.431)	(20.364)	(11.222)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	(6.813)	(4.785)	(11.355)	(8.356)
Despesas com marketing institucional e Customer Relationship Management (CRM)	(1.345)	(2.168)	(5.442)	(8.337)
Outras	(210)	(77)	(7.034)	(1.077)
Total despesas comerciais	(12.845)	(11.461)	(44.195)	(28.992)
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(36.880)	(23.507)	(36.880)	(23.507)
Despesas com benefícios a empregados	(4.701)	(3.784)	(4.701)	(3.784)
Despesas com viagens e utilidades	(940)	(643)	(940)	(643)
Despesas com serviços prestados	(38.913)	(29.077)	(38.913)	(29.077)
Despesas com aluguéis e condomínios	(4.781)	(3.558)	(4.781)	(3.558)
Despesas com informática	(7.594)	(4.123)	(7.594)	(4.123)
Despesas com plano de opções de ações (Nota 18.3)	(2.007)	347	(2.007)	347
Reversão (Despesas) com provisão de participação no lucro (Nota 25.iii)	(31.588)	(16.194)	(31.588)	(16.194)
Outras	13.472	1.767	3.972	(1.014)
Total despesas gerais e administrativas	(113.932)	(78.772)	(123.432)	(81.553)
Outras receitas/(despesas), líquidas:				
Despesas com demandas judiciais (Nota 16) (a)	(61.980)	(64.302)	(60.474)	(56.148)
Ganho por compra vantajosa	-	-	175.440	-
Outras (b)	(330)	11.828	39.348	(307)
Total outras receitas/(despesas), líquidas	(62.310)	(52.474)	154.314	(56.455)

(a) Ao longo do ano de 2021 o departamento jurídico continuou com foco na realização de acordos e redução no volume de ações judiciais em aberto.

(b) O montante é representado por valores pulverizados com baixa materialidade sobre a rubrica total.

24. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras (a)	16.459	9.440	21.786	10.178
Receita financeira sobre contrato de mútuo (Nota 21.1)	804	12.160	804	12.160
Valorização cotas fundos de investimento (Nota 4.2)	-	-	42.852	-
Outras receitas financeiras	283	4.038	425	6.199
Sub-total receitas financeiras	17.546	25.638	65.867	28.537
Despesas financeiras				
Juros sobre captações, líquido de capitalização (Nota 12)	(43.053)	(61.262)	(39.276)	(59.600)
Amortização custo das debêntures	(1.632)	(2.609)	(1.632)	(2.609)
Despesas bancárias	(20.510)	(13.213)	(48.312)	(14.042)
Descontos concedidos e outras despesas financeiras (a)	(7.725)	(10.269)	(16.899)	(19.156)
Operações com derivativos (Nota 20.i.b)	(4.328)	(6.125)	(4.328)	(6.125)
Sub-total despesas financeiras	(77.248)	(93.478)	(110.447)	(101.532)
Total resultado financeiro, líquido	(59.702)	(67.840)	(44.580)	(72.995)

(a) Deste montante, R\$ 4.715 refere-se ao ganho com a conversão da 16ª emissão de debêntures realizada em 30 de junho de 2021 (Nota 13.(a)).

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

25. Transações com a Administração e empregados

(i) Remuneração da Administração

Nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020, os montantes registrados na rubrica "Despesas gerais e administrativas" referentes à remuneração dos membros da Administração da controladora estão demonstrados a seguir:

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021	Remuneração da Administração		
	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal
Número de membros	7	9	3
Remuneração Fixa do exercício (em R\$)			
Salário/pró-labore	996	4.077	240
Benefícios diretos e indiretos	-	262	-
Outros (INSS)	193	2.034	42
Valor mensal médio da remuneração (em R\$)	99	531	24
Total da remuneração	1.189	6.373	282
Participação nos lucros e resultado (Nota 25.iii)	9.500	3.123	-
Total remuneração administração	10.689	9.496	282

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020	Remuneração da Administração		
	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal
Número de membros	8	7	-
Remuneração Fixa do exercício (em R\$)			
Salário/pró-labore	859	3.955	-
Benefícios diretos e indiretos	-	396	-
Outros (INSS)	152	563	-
Valor mensal da remuneração (em R\$)	84	410	-
Total da remuneração	1.011	5.004	-
Participação nos lucros e resultado (Nota 25.iii)	-	5.304	-
Total remuneração e participação nos lucros e resultado	1.011	10.308	-

A remuneração global dos administradores da controladora para o exercício de 2021, foi fixada no limite de até R\$11.986 (R\$16.527 em 2020), a título de remuneração fixa e variável, conforme aprovação em Assembleia Geral Ordinária, realizada em 30 de abril de 2021. Em função do montante da remuneração ter excedido o limite aprovado, o mesmo será objeto de re-ratificação na próxima assembleia geral ordinária a ser realizada em 20 de abril de 2022.

(ii) Operações comerciais

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o montante de operações contratadas por unidades vendidas à Administração é de R\$2.817 e não há montantes a receber dessas operações.

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

25. Transações com a Administração e empregados--Continuação

(iii) Participação nos lucros e resultado

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia registrou uma provisão de despesa para participação nos lucros e resultados no montante de R\$31.588 na controladora e no consolidado (R\$16.194 em 2020) na rubrica "Despesas Gerais e Administrativas" (Nota 23).

	Controladora e Consolidado	
	2021	2020
Diretoria Executiva (Nota 25.i)	6.383	5.304
Demais colaboradores	25.205	10.890
Total participação nos lucros e resultados	31.588	16.194

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

Conforme apresentado nas tabelas anteriores e parágrafos acima, a remuneração global dos Administradores e Conselho Fiscal da Companhia está de acordo com o limite aprovado em Assembleia Geral Ordinária de 30 de abril de 2021.

26. Seguros

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

Segue abaixo quadro demonstrativo das responsabilidades cobertas por seguros e os respectivos montantes em 31 de dezembro de 2021:

<u>Modalidade seguro</u>	<u>Cobertura</u>
Riscos de engenharia e garantia de término de obra	2.604.812
Responsabilidade civil (Directors and Officers – D&O)	280.000
	2.884.812

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

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

27. Lucro e prejuízo por ação

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

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

A tabela a seguir apresenta o cálculo do lucro e prejuízo por ação básico e diluído. Em função do prejuízo do exercício findo em 31 de dezembro de 2020, as ações com potenciais efeitos de diluição não são consideradas, pois o impacto seria de antidiluição.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Numerador básico		
Lucro (Prejuízo) não distribuído de operações continuadas	<u>81.254</u>	<u>(76.521)</u>
Lucro (Prejuízo) não distribuído, disponível para os titulares de ações ordinárias	81.254	(76.521)
Denominador básico (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações (Nota 18.1)	296.036	179.882
Lucro (Prejuízo) básico por ação em Reais	0,2745	(0,425)
De operações continuadas	0,2745	(0,425)
Numerador diluído		
Lucro (Prejuízo) não distribuído de operações continuadas	<u>81.254</u>	<u>(76.521)</u>
Lucro (Prejuízo) não distribuído, disponível para os titulares de ações ordinárias	81.254	(76.521)
Denominador diluído (em milhares de ações)		
Média ponderada do número de ações (Nota 18.1)	296.036	179.882
Opções de ações	3.022	6.613
Efeito anti-diluição	-	(6.613)
Média ponderada diluída do número de ações	<u>299.058</u>	<u>179.882</u>
Lucro (Prejuízo) diluído por ação em Reais	0,2717	(0,425)
De operações continuadas	0,2717	(0,425)

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

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

28. Informações por segmento

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

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

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

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

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

	Gafisa S.A.	Gafisa Rio	Gafisa Propriedades	Consolidado 2021
Receita operacional líquida	700.977	75.628	41.704	818.308
Custo operacional	(512.017)	(55.815)	(41.846)	(609.678)
Lucro bruto	188.960	19.813	(142)	208.630
Despesas com vendas	(40.706)	(3.490)	-	(44.196)
Despesas gerais e administrativas	(116.853)	(6.579)	-	(123.432)
Outras receitas / (despesas), líquidas	(19.436)	(1.691)	-	(21.127)
Alocação mais valia	-	-	175.440	175.440
Depreciação e amortização	(20.886)	-	-	(20.886)
Equivalência patrimonial	211.629	-	-	211.629
Despesa financeira	(66.412)	(4.188)	(39.847)	(110.447)
Receita financeira	22.223	1.179	42.465	65.867
Despesas com impostos	(83.333)	(1.658)	-	(84.991)
Participação sócios não controladores	-	-	-	-
Lucro (prejuízo) líquido do exercício atribuído a sócios da empresa controladora	(35.270)	3.135	113.389	81.254
Clientes (curto e longo prazos)	523.042	18.689	-	541.731
Estoques (curto e longo prazos)	1.965.946	244.904	-	2.210.850
Propriedades para investimento	-	-	111.636	111.636
Outros ativos	1.409.070	48.044	400.893	1.858.007
Total ativo	3.884.258	325.437	512.529	4.722.224
Total passivo circulante e não circulante	2.560.594	234.040	111.636	2.906.270

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2021

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

29. Empreendimentos em construção – informações e compromissos

Em atendimento aos Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, referente ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas nas incorporadoras imobiliárias brasileiras, a Companhia apresenta informações acerca dos empreendimentos em construção, em 31 de dezembro de 2021:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>2021</u>	
Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas	347.777	
Custo orçado a apropriar de unidades vendidas	(208.843)	
Custo orçado a apropriar de unidades em estoque	(555.321)	
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Receita de vendas contratadas	1.229.666	
Receita de vendas apropriadas:		
Receitas de vendas apropriadas	955.074	
Distratos – receitas estornadas	(73.185)	
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	<u>881.889</u>	
Receita de vendas a apropriar (a-b) (a)	<u>347.777</u>	
(ii) Receita de indenização por distratos		1.227
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita		45.844
(iv) Provisão para distratos (passivo)		
Ajustes em receitas apropriadas	110.295	
Ajustes em contas a receber de clientes	76.658	
Receita indenização por distratos	(13.455)	
Passivo – devolução por distratos	20.182	
(v) Custos orçados a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado das unidades	(724.922)	
Custo incorrido das unidades:		
Custo de construção	(533.099)	
Distratos – custos de construção	17.020	
(b) Custo incorrido líquido	<u>(516.079)</u>	
Custo a incorrer das unidades vendidas (a-b) (b)	<u>(208.843)</u>	
(iii) Custos orçados a apropriar de unidades em estoque		
Empreendimentos em construção:		
Custo orçado das unidades	(1.373.389)	
Custo incorrido das unidades (Nota 6)	818.068	
Custo orçado a apropriar	<u>(555.321)</u>	

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

Em 31 de dezembro de 2021, o percentual dos ativos consolidados nas demonstrações financeiras referentes a empreendimentos inseridos em estrutura de segregação patrimonial da incorporação, era de 52,57% (53,0% em 2020).

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

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

30. Informações complementares à Demonstração de Fluxo de Caixa

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Integralização (redução) capital	69.791	4.448	(684)	3.246
Investimentos (capitalização) (Nota 9)	346.989	-	-	-
Encargos financeiros capitalizados (Nota 12)	4.778	(18.819)	(1)	(33.107)
Permuta física - Terrenos (Nota 17)	(27.931)	(33.929)	(27.931)	(43.917)
	393.627	(48.300)	(28.616)	(73.778)

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

Controladora	Transações que afetaram o caixa				Transações que não afetaram o caixa		Saldo final 2021
	Saldo final 2020	Captações/Recebimento	Pagamento Juros	Pagamento principal	Juros e correção monetária	Outros	
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Notas 12 e 13)	(545.860)	(112.540)	(17.617)	3.559	(28.336)	-	(700.794)
Operações com mútuos (Nota 21.1)	145.841	-	-	22.346	(115.826)	-	56.207
Capital social integralizado (Nota 18.1)	(1.083.249)	(724)	-	-	-	(164.602)	(1.248.575)
Reserva de capital	(250.599)	-	-	-	-	-	(250.599)
	(1.730.021)	(113.264)	(17.617)	25.905	(144.162)	(165.326)	(2.143.761)

Consolidado	Transações que afetaram o caixa				Transações que não afetaram o caixa		Saldo final 2021
	Saldo final 2020	Captações/Recebimento	Pagamento Juros	Pagamento principal	Juros e correção monetária	Outros	
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Notas 12 e 13)	(940.924)	(710.250)	7.544	138.145	(59.410)	-	(1.564.895)
Operações com mútuos (Nota 21.1) (a)	36.740	-	-	7.725	(53.466)	-	(9.001)
Capital social integralizado (Nota 18.1)	(1.083.249)	(724)	-	-	-	(164.602)	(1.248.575)
Reserva de capital	(250.599)	-	-	-	-	-	(250.599)
	(2.238.032)	(710.974)	7.544	145.870	(112.876)	(165.326)	(3.073.070)

(a) O montante refere-se às transferências e liquidações de mútuos entre a controladora e demais companhias do grupo

Gafisa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021

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

31. Eventos subsequentes

(i) Transformação do Fundo Akita em S/A

Em 17 março de 2022, a Gafisa Propriedades, subsidiária da Companhia, aprovou a transformação do fundo de investimento imobiliário Akita em uma sociedade anônima, o que permitirá a exploração dos ativos de propriedade do fundo de forma mais eficiente. A transformação em nada altera o patrimônio do fundo e é realizada em solução de continuidade, o que provocará após a conclusão dos registros nos órgãos competentes apenas a substituição das cotas por ações. Cabe, por fim, ressaltar que o objeto social do Akita permanecerá inalterado, permitindo a exploração dos ativos por meio da receita de vendas a mercado ou de aluguel, o que está em linha com a estratégia da Companhia de maximizar sua eficiência operacional.
