

Relatório da Administração 2020

Gafisa Retoma o Crescimento e Lucratividade Sustentável em 2020

Lucro Líquido Recorrente De R\$ 29 Milhões no 4T20 vs R\$ 23 milhões negativos em 4T19, aumento de R\$ 52 milhões

Prezados Acionistas,

Em 2020 colhemos os primeiros frutos do processo de reestruturação iniciado em 2019 de forma contundente e assertiva. Contando com uma estrutura de capital fortalecida por nossos acionistas, aliada ao dinamismo e foco em resultados da atual Administração, superamos desafios inéditos de uma crise sem precedentes e conquistamos resultados expressivos. A retomada do crescimento da Gafisa se materializou em 2020 no âmbito operacional, financeiro e estratégico.

Na esfera operacional, lançamos R\$898,0 milhões em VGV, o melhor desempenho anual desde 2016. A retomada dos lançamentos em 2020 é consequência direta da estratégia para o crescimento da Companhia tanto de maneira orgânica, quanto por meio de M&As, considerando que 67,5% dos lançamentos são oriundos de ativos adquiridos pela nova gestão via M&A. Duas transações se destacaram, a aquisição da Upcon e de quatro projetos da Calçada no Rio. Em ambas, além do landbank, houve um importante aporte de Capital Humano, com a incorporação de equipes entrosadas e de alta performance. A aquisição da Calçada possibilitou ainda a "Gafisa Rio" iniciar suas operações com um lançamento icônico já no 4T20, além de ter uma atuação ativa a partir de um escritório local.

Em termos de landbank, adquirimos um total de 14 terrenos em 2020 com um VGV potencial de R\$2,1 bilhões, sendo que aproximadamente 60,0% também são oriundos de operações de M&A. No quarto trimestre vendemos R\$292,0 milhões, valor que representa o dobro do que vendemos no 3T20 e o melhor desempenho trimestral em vendas desde o 2T18. Este aumento reflete não apenas a retomada dos lançamentos da Gafisa com empreendimentos diferenciados, mas também o contínuo fortalecimento de nossa força de vendas. Adicionalmente, entregamos um total de 12 empreendimentos em 2020, com mais de 2 mil unidades e R\$ 1,1 bilhão de VGV, todos dentro dos prazos repactuados pela nova gestão com os clientes, o que demonstra o foco da Companhia nos resultados e considerável capacidade de entrega. Este grande volume de entregas ocorreu em um ano marcado pelos desafios impostos pela pandemia, o que reforça o grande compromisso e consistência na atuação da nova Administração com todos os seus stakeholders.

Vale destacar que o ano de 2020 foi profundamente marcado pela pandemia da Covid-19, o que exigiu mudanças rápidas e assertivas quanto às formas de trabalho, ajustes nos planejamentos operacionais e financeiros, entre outras mudanças implementadas de forma a assegurar a continuidade das obras, sem contudo deixar de priorizar a proteção dos nossos colaboradores, clientes e fornecedores. Enquanto Companhia e parte de uma sociedade fortemente abalada, a Gafisa entende seu papel e se solidariza pelas incontáveis vítimas desta crise. Esta experiência reforçou nosso senso de responsabilidade e o nosso compromisso em atuar em prol da sociedade, meio ambiente e governança.

Nossos resultados financeiros no 4T20 e em 2020 refletiram o crescimento das nossas atividades operacionais e começam a refletir a nova safra de projetos. Registramos o crescimento da margem bruta ajustada de 24,6% no 3T20 para 29% no 4T20. A receita líquida atingiu o valor de R\$579,9 milhões, um crescimento de mais de 290,0% quando comparado ao 3T20, sendo determinante para a obtenção do lucro líquido de R\$29 milhões (sendo todo ele recorrente). Quando comparado ao lucro líquido recorrente do 4T19 que foi negativo em R\$ 23 milhões, temos um aumento de R\$ 52 milhões no último trimestre. Vale destacar ainda que a margem REF (resultados a apropriar) segue em um nível bastante saudável de 32,8%.

Este ano pode ser considerado a retomada da companhia na agenda de crédito junto ao mercado financeiro e de capitais. Novas captações para projetos foram pactuadas a taxas a partir de CDI + 3,5% a.a. Todos os projetos lançados possuem equações de financiamento identificadas, assim como todas as obras em andamento. Além disso, adotamos para alguns projetos a lógica de contratar o financiamento com antecedência, considerando o ciclo de vida do negócio, reembolsando parcial ou integralmente o desembolso do terreno e garantindo os recursos para conclusão das obras. Assim, começamos a realavancar a Companhia, de maneira disciplinada e por meio de projetos bem formatados, de modo a maximizar o retorno do capital dos acionistas e aproveitando o bom momento do mercado de crédito.

Contamos com o planejamento de negócios bem elaborado para os próximos ciclos, e para o ano de 2021 realizamos a divulgação do Guidance de Lançamento de R\$ 1,5 a R\$ 1,7 bilhões. Nosso Landbank de curto e médio prazo considera um pipeline com 18 projetos e aproximadamente R\$ 2,5 bilhões de VGV estimado. Continuamos intensamente em busca de crescimento via aquisições tanto de terrenos quanto de ativos para a Gafisa ou para a Gafisa Propriedades.

Ainda em 2020, estruturamos a Gafisa Propriedades seguindo o nosso planejamento estratégico elaborado em fins de 2019 e que contemplava a transformação da Gafisa em uma ampla plataforma de negócios imobiliários, com novas linhas de negócio e o uso da inovação e da tecnologia para diversificar a sua geração de resultados. Alavancando-se no amplo expertise da Companhia no setor imobiliário, esta nova unidade de negócio será o veículo Gafisa para o investimento, desenvolvimento e administração de imóveis com foco na geração de renda.

A Gafisa compreende sua força e relevância no mercado de incorporação e construção, potencializadas pela tradição de sua marca – uma das mais lembradas do setor no mercado brasileiro. Nosso novo modelo de gestão vem sendo aplicado com dinamismo e disciplina, retomando a história de sucesso da Companhia e de geração de valor para nossos acionistas.

Desempenho Operacional e Financeiro

O ano de 2020 marcou a retomada consistente de bons desempenhos operacionais pela Companhia, com destaques em vendas, lançamentos e entregas de obras.

No exercício de 2020, a Companhia retomou os seus lançamentos, contando com cinco empreendimentos, que somaram um VGV estimado em R\$898 milhões. Vale destacar que a pandemia do Covid-19 – que restringiu a circulação de pessoas, suspendeu o funcionamento de stands de vendas e afetou a atividade econômica do país – adiou por apenas alguns meses os lançamentos previstos para o início do ano, demonstrando nosso foco e compromisso com a retomada do crescimento da Companhia.

Vendas

Em 2020, a Companhia registrou vendas brutas no montante de R\$516,9 milhões (sem incluir uma transação entre a Gafisa e a Gafisa Propriedades), número 77,0% maior quando comparado a 2019. O crescimento pode ser explicado pela retomada dos lançamentos, que haviam sido descontinuados a partir do 1T19, além do contínuo fortalecimento de nossa força de vendas. Os distritos somaram R\$78,9 milhões, valor 18,1% menor que em 2019, de R\$96,4 milhões.

O total de entregas em 2020 superou a previsão de 10 empreendimentos, chegando a 12 projetos entregues, com 2.115 unidades e um VGV total de R\$1,1 bilhão. Este grande volume de entregas em um ano marcado pelos desafios da pandemia, e pouco mais de 18 meses após a nova Administração assumir a Companhia.

Projeto	Localização	% Gafisa	Unidades 100%	VGV % R\$000
Vila Rica	Santos/SP	50%	69	65.168
Total 1T20			69	65.168
Moov Estação Vila Prudente	São Paulo	100%	152	72.097
Gafisa Like Alto da Boa Vista	São Paulo	100%	230	158.676
Gafisa Square Piranga	São Paulo	100%	280	263.490
Marquês 2900	São Paulo	50%	132	49.455
Total 2T20			794	543.719
Moov Freguesia	São Paulo	100%	307	91.893
Upfile Interlados	São Paulo	100%	114	48.361
Total 3T20			421	140.255
MN15 – Ibirapuera	São Paulo	100%	15	107.939
Moov Espaço Cerâmica	São Paulo	100%	396	161.036
Parque Ecoville Fase 03 – Passaúna	São Paulo	100%	168	56.989
Comfort Guarulhos	São Paulo	100%	200	57.708
Upstyle Brooklin	São Paulo	100%	52	19.537
Total 4T20			831	403.208
Total 2020			2.115	1.152.350

A receita líquida atingiu o valor de R\$579,9 milhões no 4T20, um aumento de mais de 290,0% quando comparado ao 3T20, resultado do aumento das vendas, das aquisições que fizemos no período e do andamento das obras. Em relação ao mesmo período do ano anterior, o crescimento foi de quase 400,0%. Considerando números anuais, em 2020 a receita líquida totalizou R\$884,0 milhões, 120,8% superior ao valor registrado em 2019.

O lucro bruto ajustado da Gafisa no quarto trimestre foi de R\$168,0 milhões, que se compara aos R\$36,6 milhões reportados no 3T20 e a R\$44,2 milhões no 4T19. A margem bruta ajustada no trimestre foi de 29,0%, representando um aumento de 4,4 p.p. na comparação trimestral, em função do início do reconhecimento dos projetos da "safra" da nova gestão, que em geral tem apresentado margens melhores daquelas de gestões anteriores.

Na comparação anual, vemos também crescimento no total do lucro bruto ajustado, que em 2020 chegou a R\$260,9 milhões, valor 76,1% superior ao registrado no exercício de 2019.

	4T20	3T20	T/T(%)	4T19	A/A (%)	2020	2019	A/A(%)
Receita Líquida	579.910	148.632	290,2%	116.173	399,2%	884.045	400.465	120,8%
Lucro Bruto	113.633	24.412	365,5%	36.259	213,4%	181.221	117.781	53,9%
Margem Bruta	19,6%	16,4%	317 bps	31,2%	-1162 bps	20,5%	29,4%	-891 bps
(-) Custos Financeiros	(54.412)	(12.175)	346,9%	(7.920)	587,0%	(79.719)	(30.356)	162,6%
Lucro Bruto Ajustado	168.045	36.587	359,3%	44.179	280,4%	260.940	148.137	76,1%
Margem Bruta Ajustada	29,0%	24,6%	436 bps	38,0%	-905 bps	29,5%	37,0%	-747 bps
(-) Estoque e Banco de Terrenos	-	-	0,0%	(8.435)	-100,0%	-	(8.435)	-100,0%
Lucro Bruto Recorrente 1	168.045	36.587	359,3%	35.744	370,1%	260.940	139.702	86,8%
Margem Bruta Ajustada Recorrente 1	29,0%	24,6%	436 bps	30,8%	-179 bps	29,5%	34,9%	-537 bps

O lucro líquido no 4T20 registrou R\$29,0 milhões, que se compara ao prejuízo líquido de R\$56,5 milhões registrados no 3T20 e lucro de R\$47,0 milhões apresentado no 4T19 – uma redução de 38,3% na comparação anual. Por outro lado, no 4T19 cerca de R\$ 33 milhões era não recorrente. Considerando o lucro líquido recorrente o 4T20 representa o dobro do obtido no 4T19. Em relação aos valores anuais, o prejuízo líquido de 2020 foi de R\$76,5 milhões.

O lucro líquido do 4T20 começa a refletir a nova safra de empreendimentos, com projetos diferenciados e margens mais robustas.

Recursos Humanos

Temos uma equipe experiente na vanguarda do setor imobiliário brasileiro e em outros tipos de negócio, o que contribui favoravelmente para a melhoria contínua dos nossos processos, satisfação e respeito aos nossos clientes bem como o alcance de resultados favoráveis à nossa Companhia.

A segurança e prevenção de acidentes de trabalho são temas de ordem para a Gafisa. Assim, mantemos um programa contínuo de identificação, prevenção e mitigação de riscos, que visa, além de preservar a integridade física dos nossos colaboradores diretos e indiretos, oferecer embasamento para uma vida mais saudável. Para nós, investir em segurança é garantia de bemestar dentro e fora do ambiente de trabalho. Oferecemos programas de treinamento para o time de campo (ligado diretamente às obras), bem como para os nossos colaboradores de empresas terceiras, que prestam serviços para nossos canteiros e alguns empreendimentos.

A Companhia conta com 277 colaboradores próprios (base dez/20).

Governança Corporativa

O Conselho de Administração da Gafisa é responsável pela tomada de decisões e formulação de diretrizes e políticas gerais referentes aos negócios da Companhia, incluindo suas estratégias de longo prazo. Além disso, o Conselho também nomeia os diretores executivos e supervisiona suas atividades. As decisões do Conselho de Administração ocorrem por meio do voto majoritário de seus membros. No caso de desacordo, cabe ao Presidente do Conselho de Administração, além de seu voto pessoal, dar o voto decisivo.

O atual Conselho é formado por oito membros, sendo a maioria deles independentes (62,5%). O mandato dos membros é unificado, de dois anos*, conforme exigência do Regulamento do Novo Mercado, passível de reeleição e de destituição por acionistas reunidos em Assembleia Geral. A tabela abaixo apresenta os membros do Conselho de Administração.

Nome	Data de nascimento	Posição	Data da eleição
Leo Julian Simpson	30/03/1956	Presidente	15/04/2019
Antonio Carlos Romanoski	12/02/1945	Conselheiro Efetivo	15/04/2019
Eduardo Laranjeira Jácome	15/10/1955	Conselheiro Efetivo	15/04/2019
Nelson Sequeiros Rodriguez Tanure	21/11/1951	Conselheiro Efetivo	15/04/2019
João Antonio Lopes Filho	12/08/1963	Conselheiro Efetivo	07/02/2020
Thomas Cornelius Azevedo Reichenheim	04/12/1947	Conselheiro Efetivo	15/04/2019
Nelson de Queiroz Sequeiros Tanure	28/05/1985	Conselheiro Efetivo	7/08/2020
Gilberto Benevides	24/07/1951	Conselheiro Efetivo	30/04/2020

Conselho Fiscal

O Estatuto Social da Gafisa prevê um Conselho Fiscal de caráter não-permanente, podendo a Assembleia Geral de acionistas determinar sua instalação e membros, conforme previsto em lei. O Conselho Fiscal, quando instalado, será composto por 3 a 5 membros, com igual número de suplentes. O funcionamento do Conselho Fiscal, quando instalado, termina na primeira assembleia geral ordinária ("AGO") realizada após a sua instalação, podendo seus membros serem reeleitos. A remuneração dos conselheiros fiscais é fixada pela assembleia geral de acionistas que os eleger. Atualmente, o Conselho Fiscal da Companhia não foi instalado.

Diretoria Executiva

A Diretoria Executiva é o órgão da Companhia responsável, principalmente, pela administração e pelo monitoramento diário das políticas e diretrizes gerais estabelecidas pela Assembleia Geral dos acionistas e pelo Conselho de Administração. A Diretoria Executiva da Gafisa deve ser composta por no mínimo dois e no máximo oito membros, incluindo o Presidente, o Diretor Financeiro e o Diretor de Relações com Investidores, eleitos pelo Conselho de Administração para um mandato de três anos, passível de reeleição, conforme disposto no Estatuto Social. No atual mandato, 6 membros compõem a Diretoria:

Nome	Cargo	Data da Última Posse	Prazo de Mandato
Ian Monteiro de Andrade	Diretor Financeiro e de Relações com Investidores	02/03/2020	02/03/2023
Guilherme Augusto Soares Benevides	Diretor Executivo Operacional	17/05/2019	16/05/2022
Guilherme Luis Pesenti e Silva	Diretor Estatutário	28/01/2020	28/01/2023
Luiz Fernando Ortiz	Diretor Estatutário	28/01/2020	28/01/2023
Fabio Freitas Romano	Diretor Estatutário	02/03/2020	02/03/2023
André Ackermann	Diretor Estatutário	02/03/2020	02/03/2023

Comitê de Auditoria

O Comitê de Auditoria supervisiona os processos de geração de relatórios contábeis e financeiros, planejamento e análise da Companhia, incluindo os relatórios trimestrais e financeiros. Ele guia o envolvimento e divulgação de auditores durante todo o processo de auditoria, assegurando o cumprimento integral dos requisitos legais e de normas contábeis. Além disso, é responsável por monitorar o processo de controle interno, os processos de auditoria interna e escolha de políticas contábeis. São membros Gilberto Braga, Pedro Carvalho de Mello e Thomas Cornelius Azevedo Reichenheim.

Dividendos, Direitos dos Acionistas e Dados das Ações

A fim de proteger o interesse de todos os seus acionistas com equidade, a Companhia estabelece, de acordo com a legislação em vigor e as melhores práticas de governança, os seguintes direitos aos detentores de ações da Gafisa:

- Votar em Assembleia Geral, ordinária ou extraordinária, e fazer recomendações e orientações ao Conselho de Administração quanto à tomada de decisões;
- Receber dividendos e participar da distribuição de lucros ou outras distribuições relativas às ações, na proporção de suas participações no capital social;
- Fiscalizar a administração da Gafisa, conforme o Estatuto Social, e retirar-se da Companhia nos casos previstos na Lei das Sociedades por Ações; e
- Receber, no mínimo, 100% do preço pago por ação ordinária do bloco de controle, de acordo com o regulamento do Novo Mercado, no caso de oferta pública de ações em decorrência da alienação do controle da Companhia.

Nos termos do artigo 47, parágrafo 2º (b) do Estatuto Social, do saldo do lucro líquido do exercício, obtido após as deduções previstas no Estatuto Social e ajustado na forma do artigo 202, da Lei das Sociedades por Ações, destinar-se-á 25% para pagamento do dividendo obrigatório a todos os acionistas da Companhia. Tendo em vista a Companhia ter apurado prejuízo no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, não há proposta para destinação do lucro líquido e distribuição de dividendos para referido exercício.

Mercado de Capitais

A Companhia possui capital pulverizado, e tem valores mobiliários negociadas no mercado local e no exterior via ADR (American Depositary Receipt). A partir de 17 de dezembro de 2018, a Gafisa deixou de ter suas ações negociadas na Bolsa de Nova York (NYSE – New York Stock Exchange) e passou a ter suas ADRs negociadas em mercado de balcão (OTC – Over the Counter). Este processo de deslistagem da Companhia foi aprovado em reunião do Conselho de Administração, realizada em 26 de novembro de 2018. Atualmente, a Gafisa está reavaliando o processo de relistagem na Bolsa de Nova York (NYSE – New York Stock Exchange), visando dar maior visibilidade para a Companhia e acesso a novos mercados.

Em 2020, atingimos um volume diário médio de negociação de R\$35,6 milhões na B3 e de US\$ 33.071 em OTC. As ações da Companhia terminaram o ano de 2020 cotadas a R\$4,35 (GFSAB) e US\$1,62 (GFASY).

Audidores Independentes

A política de atuação da Companhia na contratação de serviços não relacionados à auditoria externa junto aos auditores independentes se fundamenta nos princípios que preservam a autonomia do auditor independente. Esses princípios, internacionalmente aceitos, consistem em: (a) o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, (b) o auditor não deve exercer funções gerenciais no cliente, e (c) o auditor não deve promover os interesses de seu cliente. De acordo com o Artigo 2º da Instrução CVM nº 381/03, a Gafisa informa que a BKR Lopes Machado, responsável auditoria independente da Companhia e de suas controladas, não prestou serviços não relacionados à auditoria independente em 2020.

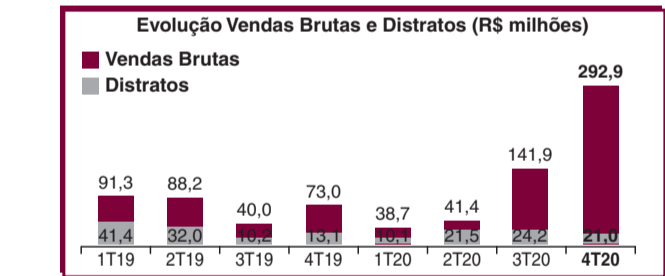
Declaração da Diretoria

A Diretoria declara, em atendimento ao artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução CVM 480/2009, que revisou, discutiu e concorda com as Demonstrações Contábeis contidas neste Relatório e opinião expressa no parecer dos Auditores Independentes referente às mesmas.

Demonstração dos Resultados Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019

(Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

Operações continuadas	Notas	Controladora		Consolidado	
		2020	2019	2020	2019
Receita operacional líquida	22	412.663	360.589	884.045	400.465
Custos operacionais					
Incorporação e venda de imóveis	23	(321.733)	(238.714)	(702.824)	(282.684)
Lucro bruto operacional		90.930	121.875	181.221	117.781
(Despesas/receitas operacionais)					
Despesas com vendas	23	(11.461)	(12.020)	(28.992)	(14.889)
Despesas gerais e administrativas	23	(78.772)	(46.954)	(81.553)	(54.133)
Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos	9	49.886	46.863	(2.339)	(5.003)
Depreciação e amortização	10 e 11	(6.623)	(12.859)	(8.278)	(14.181)
Baixa de ação na remensuração de investimento	23	-	(161.100)	-	(161.100)
Outras receitas/(despesas), líquidas	-	(52.474)	79.483	(56.455)	141.771
Lucro (Prejuízo) antes das receitas e despesas financeiras e do imposto de renda e contribuição social		(8.514)	15.288	3.604	10.246
Despesas financeiras	24	(93.478)	(82.920)	(101.532)	(76.830)
Receitas financeiras	24	25.638	16.631	28.537	17.206
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social		(76.354)	(51.001)	(69.391)	(49.378)
Imposto de renda e contribuição social corrente		(167)	-	(7.608)	(1.984)
Imposto de renda e contribuição social diferido		-	37.259	-	37.259
Total de imposto de renda e contribuição social	19.i	(167)	37.259	(7.608)	35.275
Resultado líquido das operações continuadas		(76.521)	(13.742)	(76.999)	(14.103)
Resultado líquido das operações descontinuadas		-	-	-	-
Prejuízo do exercício		(76.521)	(13.742)	(76.999)	(14.103)
(-) Prejuízo atribuível:					
Aos acionistas não controladores		-	-	(478)	(361)
Aos acionistas da controladora		(76.521)	(13.742)	(76.521)	(13.742)
Média ponderada do número de ações (em milhares de ações)	27	179.882	68.584		
Prejuízo básico por lote de mil ações – Em Reais	27	(0,425)	(0,200)		
De operações continuadas		(0,425)	(0,200)		
Prejuízo diluído por lote de mil ações – Em Reais	27	(0,425)	(0,200)		
De operações continuadas		(0,425)	(0,200)		
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras					
Demonstração dos Resultados Abrangentes Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019					
(Em milhares de reais, exceto quando de outra forma indicado)					
		Controladora		Consolidado	
		2020	2019	2020	2019
Prejuízo do exercício		(76.521)	(13.742)	(76.999)	(14.103)
Total de resultados abrangentes do exercício, líquidos de impostos		(76.521)	(13.742)	(76.999)	(14.103)
Atribuível a:					
Aos acionistas da controladora		(76.521)	(13.742)	(76.521)	(13.742)
Aos acionistas não controladores		-	-	(478)	(361)





Demonstração dos Fluxos de Caixa – Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2020 (Em milhares de Reais)

Tabela de demonstração dos fluxos de caixa com colunas para Controladora e Consolidado, subdivididas em 2020 e 2019. Inclui itens como Atividades operacionais, Investimentos e Financiamentos.

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 (Em milhares de Reais)

Tabela de demonstração dos fluxos de caixa com colunas para Controladora e Consolidado, subdivididas em 2020 e 2019. Inclui itens como Receitas, Despesas e Resultados.

Demonstração do Valor Adicionado – Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 (Em milhares de Reais)

Tabela de demonstração do valor adicionado com colunas para Controladora e Consolidado, subdivididas em 2020 e 2019. Inclui itens como Receitas, Despesas e Resultados.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras 31 de dezembro de 2020 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

A Gafisa S.A. ("Gafisa" ou "Companhia") é uma sociedade anônima, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto comercial nº 3º, 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 bolsa (OTC – Over the Counter). 1.1 Coronavírus – COVID-19: No exercício de 2020, não houve impactos significativos do surto de Coronavírus na operação da Companhia. Um Comitê de Gestão foi criado com reuniões diárias e disponibilidade total para a discussão e definição de importantes medidas para a prevenção da doença. Campanhas de conscientização sobre ações mitigadoras da transmissão (higienização frequente, evitar contatos, reuniões por plataformas virtuais, canal de atendimento exclusivo entre outras) foram elaboradas. Implementamos uma série de medidas educativas e preventivas para o nosso pessoal de obras, com a redução do efetivo dos identificados como grupo de risco. As atividades de vendas tem focado nas interações digitais com os potenciais clientes. A Companhia seguirá acompanhando a evolução das ações necessárias junto às Autoridades Governamentais, Ministério da Saúde e entidades de classe. A Companhia não identificou, até a data de divulgação destas demonstrações financeiras, um aumento significativo na inadimplência de clientes e distratos e redução do volume de vendas. Adicionalmente, não houve alteração na evolução das obras dos empreendimentos em construção, considerados serviços essenciais pelo governo federal, as quais continuam conforme o planejamento original. Ainda, em função da pandemia da Covid-19, a Companhia postergou os lançamentos previstos no segundo trimestre para o segundo semestre deste ano. A Companhia optou pela prorrogação do pagamento de tributos federais relativos às competências de março, abril e maio de 2020, com recolhimento posterior, em conformidade com as Portarias 139, 150 e 245. Nos termos da Medida Provisória 927, de 22 de março de 2020, a Companhia também optou pela prorrogação do recolhimento do FGTS pelos empregadores, referente às competências de abril e maio de 2020, com recolhimento em seis parcelas mensais, a partir de julho de 2020. De acordo com Medida Provisória 936, de 31 de março de 2020, convertida na lei 14.020 de 2020, a Companhia efetuou a redução salarial no percentual de 25% com redução proporcional da jornada de trabalho, para um grupo determinado de colaboradores, pelo período de 90 dias. Adicionalmente, houve redução de honorários voluntária no percentual de 50% para os membros do Conselho de Administração pelo período de 180 dias. Adicionalmente, observa-se uma volatilidade do valor das ações da Companhia negociadas em bolsa como reflexo da preocupação global sobre esta pandemia e seus desdobramentos. 1.1 Coronavírus – COVID-19: A Administração entende neste momento que as projeções utilizadas na análise de realização de seus ativos não devem sofrer mudanças significativas em função desse evento e mantém as premissas utilizadas. 1.2 Gafisa Propriedades: No exercício de 2020, a Companhia constituiu uma nova unidade de negócios, a qual será composta por ativos imobiliários com vocação para geração de renda, voltada para a exploração de gestão de imóveis próprios e de terceiros. A Gafisa Propriedades (antiga Upcon S.A) nasce com ativos existentes e em desenvolvimento da Gafisa S.A. (Nota 9.2) e com aquisições de ativos em localizações irrecuperáveis e/ou oportunidades de "turnaround" operacional. Destacam-se as aquisições realizadas no primeiro trimestre de 2021 do Hotel Fasano Itaim na cidade de São Paulo, hoje em construção, dos Shoppings Jardim Guadalupe e São Conrado Fashion Mall (pendente fechamento), ambos na cidade do Rio de Janeiro e o ingresso no empreendimento Cidade Matarrazzo em São Paulo, conforme abaixo e Nota 31(i). Em 13 de janeiro de 2021, a Companhia concluiu a aquisição, por meio de fundos de investimento sob seu controle, de 32 studios, e do empreendimento "Hotel Fasano Itaim". O valor total da operação foi de R\$ 310.000, com a participação da Gafisa Propriedades atingindo o percentual de 80,37% do Hotel Fasano Itaim, e 100% dos apartamentos-studio. Ainda em janeiro de 2021, a Gafisa Propriedades concluiu a aquisição do Jardim Guadalupe Shopping e assinou acordo para aquisição do São Conrado Fashion Mall. O valor total da operação é de R\$ 99.300, em duas tranches, sendo a primeira em janeiro de 2021 e outra em janeiro de 2022. A aquisição está sendo realizada através de um Fundo de Investimento em Participações. Em 8 de março de 2021, a Companhia informou que a Gafisa Propriedades celebrou contrato visando o seu ingresso no Cidade Matarrazzo, referente à aquisição de suítes privativas com serviço de hotelaria. 1.3 Gafisa Rio: Em 16 de novembro de 2020, a Companhia concluiu a aquisição de quatro empreendimentos da Calçada S.A. (Nota 9.1.1), marcando o retorno da Gafisa ao mercado de incorporação imobiliária do Rio de Janeiro. A "Gafisa Rio" passa a ser uma base de atuação do segmento da Companhia com escritório local, e estabelecendo uma atuação ativa de aquisição de novos terrenos e lançamentos em curso.

2 Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis

2.1 Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas: Em 16 de janeiro de 2021, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação. As demonstrações financeiras individuais, identificadas como "controladora", foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (PCs), 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 (PCs), referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e conforme as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards (IFRS)) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB). As demonstrações financeiras individuais da Companhia não são consideradas em conformidade com o International Financial Reporting Standards (IFRS), uma vez que consideram a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas nas demonstrações financeiras da controladora. Pelo fato de não haver diferença entre os patrimônios líquidos e os resultados da controladora e consolidado, a Companhia optou por apresentar essas informações individuais e consolidadas em um único conjunto. Especificamente as demonstrações financeiras consolidadas estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/IFRS 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 – Receita de contratos com clientes/SEF 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 nas demonstrações financeiras estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma. 2.1.1 Demonstrações financeiras consolidadas: As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia incluem as demonstrações financeiras da Gafisa, de suas controladas diretas e indiretas. A Companhia controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. A existência e os efeitos de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido e deixam de ser consolidadas a partir da data em que o controle cessa. Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia as demonstrações financeiras das controladas diretas e indiretas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial. As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas e o exercício social dessas entidades coincide com o da Companhia. Vide maiores detalhes na Nota 9.2.1.2. Moeda funcional e de apresentação: A moeda funcional e de apresentação da Companhia é o Real, principalmente em decorrência das suas receitas e custos de operação incorridos. 2.2 Resumo das principais práticas contábeis: 2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis: As estimativas e 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 ativos semelhantes 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. 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 físicas ou composições adicionais identificadas com base em novos fatos 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, transadas em julgado. Os ativos contingentes com êxito 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. 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 5.9.17 (c). A Companhia revisa anualmente suas provisões 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 2.2.2.2.2. 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/SEF nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas entidades de incorporação imobiliárias. De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao 15 longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas "obrigações de performance contratuais". A receita é mensurada pelo valor que reflete a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: (i) identificação do contrato; (ii) identificação das obrigações de desempenho; (iii) determinação do preço da transação; (iv) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; (v) 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 jurídica; 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 contábil. (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 reconhecidas 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"; (ii) 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 subtrahida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita; • As demais despesas, incluindo, de propagação e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas. (iii) 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 por 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 (ii)(b) descrito anteriormente. 2.2.3. Instrumentos financeiros: Os instrumentos financeiros são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros e incluem, principalmente, caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber, empréstimos e financiamentos, fornecedores e outras dívidas. Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descritos a seguir: (i) Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial. Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em informações de mercado e não com o objetivo de gerar ganhos ou evitar perdas. Os instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado incluem: caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber de clientes e instrumentos financeiros derivativos. Desreconhecimento (baixa): Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado quando: • Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem; • A Companhia transferir os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumir uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebíveis, 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 ter 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. (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: Ativos 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 existem muitas 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 caucões, os quais são classificados a valor justo por meio do resultado (Nota 4.2). 2.2.5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados: São apresentados aos valores presentes e de realização. A classificação entre circulante e não circulante é realizada com base na expectativa de vencimento das parcelas dos contratos, considerando circulante os vencimentos de até um ano. As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil (INCC) para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e Juros de 12% ao ano, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas. O ajuste a valor presente é calculado entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para entrega das chaves de entrega do projeto pelo 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 futura incorporação, com condições de pagamento em moeda corrente de moeda e período de pagamento. Os terrenos adquiridos por intermédio de operações de permuta são demonstrados a valor justo das unidades a serem entregues e a receita e o custo são reconhecidos segundo os critérios descritos na Nota 2.2.2 (iii). Os imóveis são demonstrados ao custo de construção, e reduzidos por provisão quando tal valor exceder seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende os gastos com construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados), as despesas de legalização do terreno e empreendimento, os custos com terrenos e os encargos financeiros aplicados no empreendimento incorridos durante a fase de construção. A classificação de terrenos entre o ativo circulante e o ativo não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários. A Administração revisa periodicamente as estimativas de lançamentos dos empreendimentos imobiliários. 2.2.8. Despesas pagas antecipadamente: As despesas pagas antecipadamente são apropriadas ao resultado do exercício quando incorridas pelo regime de competência. 2.2.9. Terrenos destinados à venda: Os terrenos destinados à venda são mensurados com base no menor valor entre o valor contábil e o valor justo, deduzido dos custos de venda e são classificados como mantidos para venda se seus valores contábeis forem recuperados por meio de uma transação de venda da propriedade. Essa condição é considerada cumprida apenas quando a venda for altamente provável e o ativo estiver em 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 líquida ou ultrapassa o valor do investimento, a Companhia reconhece a parcela resultante 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 venda e de suas controladas e respectivas mobílias, são incorporados ao ativo imobilizado da Companhia e de suas controladas. Tais ativos são depreciados após o lançamento do empreendimento pelo método de custo de aquisição. Os custos de manutenção e de melhorias de ativos são registrados em ativos imobilizados estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos ("impairment"). 2.2.12. Intangível: (i) Os custos relacionados com a aquisição e implantação de sistemas de informação e licenças para utilização de software são registrados ao custo de aquisição, sendo amortizados linearmente em até cinco anos, e estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos ("impairment"). (ii) Os investimentos da Companhia nas controladas incluem ágio quando o custo de aquisição ultrapassa o valor de mercado dos ativos líquidos da controlada adquirida. O teste de perda por redução ao valor recuperável de ágio ("impairment") é feito anualmente ou quando as circunstâncias indicarem perda por desvalorização do valor contábil. 2.2.13. Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes: As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apropriados ao 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 as alíquotas nominais, que correspondem a uma taxa de 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 de afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações a ela vinculadas, 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 efetuarão a opção irrevogável pelo "Regime Especial de Tributação – RET", segundo o qual o imposto de renda e contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando PIS e COFINS sobre as receitas). (ii) Imposto de renda e contribuição social diferidos: O imposto diferido é reconhecido com relação aos prejuízos fiscais e às diferenças temporárias entre os valores de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. Seu reconhecimento ocorre na medida em que seu nível líquido do 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, 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 aplicáveis 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. Provisão de operações com ações: A Companhia oferece programas de remuneração administrada devidamente aprovado pelo Conselho de Administração, o plano de remuneração com base em ações ("stock options"), segundo o qual recebe os serviços como contraprestação das opções de compra de ações outorgadas. O valor justo das opções é estabelecido na data da outorga, sendo que este é reconhecido como despesa no resultado do exercício (em contrapartida ao patrimônio líquido), à medida que os serviços são prestados pelos empregados e administradores. Em uma transação liquidada, para os títulos patrimoniais em que o plano é modificado, uma despesa mínima é reconhecida e corresponde às despesas como se os termos não tivessem sido alterados. Uma despesa adicional é reconhecida para qualquer modificação que aumenta o valor justo total das opções outorgadas, ou que de outra forma beneficia o funcionário, mensurada na data da modificação. Em caso de cancelamento de um plano de opção de compra de ações, este é tratado como se tivesse sido outorgado na data do cancelamento, e qualquer despesa não reconhecida do plano, é reconhecida imediatamente. Porém, se um novo plano substitui o plano cancelado, e é designado um plano substituído 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 às condições por tempo de serviço. A Companhia reconhece o impacto da revisão das estimativas realizadas quando da 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, estruturadas na eficiência dos objetivos corporativos, seguidos por objetivos de

... continuação das Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras 31 de dezembro de 2020 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10 Imobilizado

Descrição	Controladora				Consolidado			
	2019	Adições	Itens 100% depreciados	2020	2019	Adições	Itens 100% depreciados	2020
Custo								
Hardware	8.922	-	(4.918)	4.004	9.111	-	(4.946)	4.165
Benefetórias em imóveis de terceiros e instalações	785	2.655	(1.389)	-	2.051	771	2.655	(1.389)
Móveis e utensílios	637	-	-	637	741	-	122	863
Máquinas e equipamentos	2.561	-	(2.528)	33	2.561	-	22	(2.528)
Direito de uso de ativo	3.235	1.039	617	-	4.891	3.235	1.039	617
Estande de vendas	5.794	779	(2.188)	-	4.385	11.638	8.666	(3.018)
Depreciação acumulada								
Hardware	(3.826)	(2.333)	-	4.918	(1.241)	(3.905)	(2.372)	-
Benefetórias em imóveis de terceiros e instalações	(782)	(399)	1.984	-	803	(737)	(406)	1.984
Móveis e utensílios	(511)	(64)	-	(575)	(604)	(66)	-	(78)
Máquinas e equipamentos	(2.315)	(240)	-	2.528	(27)	(2.315)	(240)	-
Direito de uso de ativo	(1.711)	(689)	-	(2.400)	(1.711)	(688)	-	(714)
Estande de vendas	(642)	-	-	(642)	(4.262)	1.866	(3.176)	-
Total imobilizado	(9.787)	(3.725)	1.984	7.446	(4.082)	(13.898)	(5.158)	8.210

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

	Vida útil	Taxa média anual de depreciação - %
Benefetórias 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

Q valor residual, vida útil e métodos de depreciação foram revisados no encerramento do exercício social, não tendo ocorrido modificações, em relação às informações do exercício social anterior. Os ativos imobilizados estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos ("impairment"). Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 não havia indicadores de impairment sobre o imobilizado.

11 Intangível

Descrição	Controladora				Consolidado				
	2019	Adições	Amortizações	Itens 100% amortizados	2020	2019	Adições	Amortizações	Itens 100% amortizados
Saldo									
Software - Custo	15.953	42	(2.162)	-	13.833	42	(2.162)	-	12.713
Software - Depreciação	(9.401)	-	1.405	(2.804)	-	-	1.405	(2.804)	-
Outros	-	1.505	-	(94)	-	-	1.505	-	(94)
Total intangível	6.552	1.547	(757)	(2.898)	4.332	1.547	(2.551)	(2.898)	1.519

Outros intangíveis referem-se aos gastos com aquisição e implantação de sistemas de informação e licenças para utilização de software, amortizado no prazo médio de cinco anos (20% ao ano). Em 31 de dezembro de 2020, o teste de recuperação dos ativos intangíveis da Companhia resultou na necessidade de reconhecimento de provisão para perda na avaliação ("impairment") no montante de R\$981 (R\$536 em 2019), referente aos softwares da Companhia.

12 Empréstimos e financiamentos

Tipo de operação	Vencimento	Taxa de juros ao ano	Controladora		Consolidado	
			2020	2019	2020	2019
Sistema Financeiro de Habitação - Maio de 2019 a julho de 2025	7,00% a 14,20% + TR 13,66% e SFH/SFH (i)	143% do CDI Pre 16,77%	341.495	421.382	389.258	456.247
Cédula de Crédito Bancário - CCB (ii)	Março de 2021 a outubro de 2025	3,5%/ 3,70%/ 4,25%/ 6%/ CDI	48.954	55.022	257.123	55.022
Total de empréstimos e financiamentos			400.793	490.676	670.474	533.153

A Companhia e suas controladas possuem cláusulas restritivas em alguns empréstimos e financiamentos que restringem a habilidade na tomada de determinadas ações, como a emissão de novas dívidas e pode requerer o vencimento antecipado ou o refinanciamento de empréstimos se a Companhia não cumprir com determinadas cláusulas restritivas. Os índices e os montantes mínimos e máximos requeridos pelas cláusulas restritivas para as operações de empréstimos e financiamentos estão apresentados a seguir:

	2020	2019
Total de contas a receber ⁽¹⁾ mais estoques deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida de projetos ⁽²⁾	7,35 vezes	4,52 vezes
Total de contas a receber ⁽¹⁾ mais estoques de unidades concluídas deve ser menor que zero ou maior que 2,0 vezes a dívida líquida menos dívida de projetos ⁽²⁾	(34,63) vezes	(9,04) vezes
Dívida total, menos dívida de projetos, menos disponibilidades ⁽³⁾ , não deve exceder 75% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores	-2,03%	-15,81%
Total de recebíveis ⁽¹⁾ mais receita a apropriar mais dívida total de estoques concluídos deve ser maior que 1,5 vezes a dívida líquida mais impostos a pagar mais custo a apropriar	2,52 vezes	3,79 vezes

(1) Total de recebíveis, sempre quando mencionado, refere-se ao montante refletido no Balanço Patrimonial acrescidos da parcela não demonstrada no Balanço Patrimonial. (2) Dívida de projetos e dívida com garantia real refere-se às dívidas SFH, assim definidas como a somatória de todos os contratos de empréstimos desembolsados cujos recursos sejam oriundos do SFH. (3) Disponibilidades refere-se a caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários. As despesas financeiras de empréstimos, financiamentos e debêntures (Nota 13) são capitalizadas ao custo de empréstimos 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 a capitalização foi de 8,93% em 31 de dezembro de 2020 (10,84% em 2019). A tabela abaixo apresenta resumo das despesas e encargos financeiros e a parcela capitalizada na rubrica imóveis a comercializar.

	2020	2019
Total dos encargos financeiros no exercício	80.081	88.230
Encargos financeiros capitalizados (Nota 30)	(18.819)	(21.179)
Subtotal (Nota 24)	61.262	67.051

Encargos financeiros incluídos na rubrica "Imóveis a comercializar":

	2020	2019
Saldo inicial	193.798	211.465
Encargos financeiros capitalizados	18.819	21.179
Encargos financeiros referente terreno distratado	(3.840)	(8.955)
Encargos apropriados ao resultado (Nota 23)	(62.195)	(29.891)
Saldo adquirido de controladas	-	14.336
Saldo final (Nota 6)	146.582	193.798

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

13 Debêntures

Programa/emissão	Princípal Remuneração - R\$	Vencimento	Controladora		Consolidado	
			2020	2019	2020	2019
Décima emissão (i)	22.453	IPCA + 7,8%	29.833	38.038	29.833	38.038
Décima primeira emissão - 1ª série A (ii)	-	-	-	52.008	-	52.008
Décima segunda emissão (iii)	39.843	CDI + 3,75%	32.503	57.139	32.503	57.139
Décima terceira emissão (iv)	17.777	CDI + 3,00%	9.236	33.792	9.236	33.792
Décima quarta emissão (v)	22.835	CDI + 5,00%	1.920	16.548	1.920	16.548
Décima quinta emissão (a)	33.750	IGPM + 0,50%	39.875	-	39.875	-
RB Capital (b)	90.083	CDI + 6,00%	-	123.383	-	123.383
Décima sexta emissão (c)	25.570	100% CDI	25.575	-	25.575	-
Total debêntures (Nota 20.i.d., 20.ii.a, 20.iii e 20.iii)			138.942	197.525	264.325	197.525

(a) No contexto da aquisição da totalidade de ações da UPCON, em 17 de julho de 2020, a Companhia firmou o Instrumento da 15ª emissão de debêntures, convertíveis em ações, de espécie subordinada, em duas séries, no montante total de R\$33.750, com vencimento final em 15 de julho de 2021. Sobre o valor nominal da emissão incidirá juros remuneratórios correspondente a 0,50% ao ano e terá como indexador o IGPM. A liquidação do principal e da remuneração será somente na respectiva data de vencimento, podendo ser paga mediante entrega de ações da Companhia. (b) Em 15 de setembro de 2020, a controlada Novum firmou o instrumento da 1ª emissão de debêntures, não convertíveis em ações, da espécie com garantia real em série única, no montante total de R\$190.000, com vencimento final em setembro de 2024. Os recursos líquidos captados na emissão serão utilizados integral e exclusivamente para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários residenciais denominados "Scena Tataupé", "Parque Ecoville", "Moov Belém", "Moov Estação Brás", "Moov Parque Maia", "Belvedere" e "Upside Paraíba". A liberação de recursos será conforme necessidade da obra e o pagamento de amortização e juros serão pagos no final da operação. Sobre o valor nominal da emissão incidirá juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada dos DIs (Depósitos Interfinanceiros) acrescida de uma sobretaxa equivalente a 6% a.a. (c) Em 21 de outubro de 2020, a Companhia firmou o instrumento da 16ª emissão de debêntures, convertíveis em ações, em duas séries, no montante total de R\$ 117.570, com valor unitário a R\$10. A 1ª série, no montante de R\$42.000, foi convertida no contexto da aquisição da participação em quatro projetos da Calçada S.A. (Nota 9). A 2ª série, no montante de R\$25.570, foi subscrita em 28 de dezembro de 2020 com vencimento final em 31 de março de 2021. Em 31 de dezembro de 2020, o montante da opção de converter o passivo em ações da Companhia é de R\$6.125 (Nota 20)(i)(d). Sobre o valor nominal da emissão incidirá juros remuneratórios correspondente a 100% da variação acumulada da taxa DI. No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia efetuou os seguintes pagamentos:

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

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos.

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

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

	2020	2019
Décima emissão	(81,57)	(14,62)
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⁾ , não deve exceder a 75% do patrimônio líquido mais participações de acionistas não controladores	-2,03%	-15,81%

(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	
	2020	2019	2020	2019
Obrigação CCI Junho/2011 - Nota 5(i)	23	322	23	412
Obrigação CCI Novembro/2012 - Nota 5(ii)	-	-	85	2.586
Obrigação CCI Dezembro/2012 - Nota 5(iii)	972	1.683	972	1.683
Obrigação CCI Novembro/2013 - Nota 5(iv)	173	242	480	1.170
Obrigação CCI Novembro/2014 - Nota 5(v)	371	833	486	1.203
Obrigação CCI Dezembro/2015 - Nota 5(vi)	1.232	2.342	3.148	5.309
Obrigação CCI Fevereiro/2016 - Nota 5(vii)	2.287	5.845	3.682	6.425
Obrigação CCI Maio/2016 - Nota 5(viii)	2.250	3.385	3.062	4.625
Obrigação CCI Agosto/2016 - Nota 5(ix)	1.752	2.351	1.774	2.392
Obrigação CCI Dezembro/2016 - Nota 5(x)	4.964	5.961	5.067	6.165
Obrigação CCI Março/2017 - Nota 5(xi)	5.236	8.254	5.413	8.455
Total obrigações com cessão de direitos creditórios (Nota 20.i.d e 20.ii.a)	20.260	31.218	24.192	40.361
Circulante	10.829	14.755	13.996	20.576
Não circulante	9.431	16.463	10.896	19.835

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
2020	1.616	14.755	1.184	20.526
2021	8.104	5.193	10.350	7.020
2022	4.162	3.620	4.739	4.284
2023	2.027	1.895	2.493	2.221
2024	4.351	5.755	5.426	6.310
Total	20.260	31.218	24.192	40.361

Para as transações acima, a cedente tem como obrigação a completa formalização dos instrumentos de garantia dos recebíveis em favor do cessionário. Até o integral cumprimento desta, estes valores estarão classificados em conta específica do passivo circulante e não circulante. A operação (i) foi contratada com o Banco BTG Pactual S.A. com taxas de 11,48% acrescido de INCC para recebíveis de unidades não entregues e IGP-M ou IPCA para o período posterior ao "habite-se". As operações (ii), (iii), (iv) e (v) foram contratadas com o Polo Multisetorial Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados com taxas que variam entre 10,50% e 11,48%, acrescido de INCC para recebíveis de unidades não entregues e IGP-M ou IPCA para o período posterior ao "habite-se". As operações (vi), (vii), (viii), (ix), (x) e (xi) foram contratadas com Polo Capital Securitizadora S.A. com taxas de 12,00% acrescido de INCC para recebíveis de unidades não entregues e IGP-M ou IPCA para o período posterior ao "habite-se".

15 Outras obrigações

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Provisão para multa por atraso de obra	2.866	6.659	7.420	5.283
Distratos a pagar e provisão de distratos	60.514	71.549	97.711	97.255
Provisão para garantia	23.627	14.419	23.628	14.419
PIS e COFINS de longo prazo (diferidos e a recolher)	17.130	5.780	18.166	8.962
Obrigação para passivo a descoberto (Nota 9.i.d)	21.533	14.794	6.730	10.373
Fornecedores de longo prazo (Nota 20.i.d)	987	1.179	1.816	1.382
Remuneração com base em ações - Phantom Shares (Nota 18.4)	1.109	1.702	1.109	1.702
Outros passivos (a)	13.238	3.379	71.643	5.181
Total outras obrigações	141.004	116.461	221.114	144.557
Circulante	124.434	110.189	186.466	135.492
Não circulante	16.570	6.272	34.648	9.065

(a) Outros passivos referentes a diversos valores pulverizados.

16 Provisões para demandas judiciais e compromissos

A Companhia e suas controladas são parte em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões tributárias, trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e, quanto às ações trabalhistas, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as pendências em curso. A Companhia não espera reembolsos em conexão com o resultado desses processos. Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, as movimentações na provisão estão resumizadas a seguir:

	Processos cíveis		Processos tributários		Processos trabalhistas		Total
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	
Saldo em 31 de dezembro de 2018	235.294	637	55.133	291.064			
Complemento de provisão (Nota 23) (i)	5.744	1.313	2.933	9.990			
Pagamentos e reversão de provisão não utilizada (i)	(14.087)	732	(24.218)	(37.573)			
Saldo em 31 de dezembro de 2019	226.951	2.682	33.848	263.481			
Complemento de provisão (Nota 23) (i)	64.302	-	-	64.302			
Pag							



Gafisa S.A. | Companhia Aberta | CNPJ/ME nº 01.545.826/0001-07

... continuação das Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras 31 de dezembro de 2020 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Passivo				
Desajustos	(2.069)	(2.069)	(2.069)	(2.069)
Diferenças temporárias – Ajuste CPC	(6.212)	(42.273)	(6.211)	(41.671)
Tributação de receita entre regimes de caixa e competência	(79.349)	(38.361)	(79.349)	(38.352)
	(87.630)	(82.703)	(87.629)	(82.092)
	(12.114)	(12.114)	(14.649)	(12.114)
Total líquido				

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

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Imposto de renda				
Contribuição social	(1.453.272)	(1.453.272)	–	1.209.011
Total	(1.453.272)	(1.453.272)	–	1.209.011
Contribuição social				
Total	(363.318)	(130.794)	(494.113)	302.253
	1.826	2.484	9.781	3.521
	(365.144)	(131.452)	(496.597)	292.472
			105.290	397.762
				110.649

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Imposto de renda				
Contribuição social	(1.518.733)	(1.518.733)	–	1.268.563
Total	(1.518.733)	(1.518.733)	–	1.268.563
Contribuição social				
Total	(379.683)	(136.686)	(516.369)	317.141
	1.826	2.484	9.781	3.521
	(381.509)	(137.344)	(518.853)	307.360
			110.649	418.009

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o efeito credor de imposto de renda e contribuição social na demonstração de resultado da Companhia, deve-se principalmente à baixa e à perda (impairment) registrada sobre o valor inicial da parcela de renúnciação 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 contratuais versus condições vigentes no mercado. A Companhia e suas controladas não efetuam aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco. Os resultados obtidos com estas operações estão condizentes com as políticas e estratégias definidas pela Administração da Companhia. As operações da Companhia e das suas controladas estão sujeitas aos fatores de risco 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 2020 e de 2019, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. b) Instrumentos financeiros derivativos: No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos com o objetivo de mitigar o risco de sua exposição à volatilidade de índices e juros, reconhecidos por seu valor justo diretamente no resultado do exercício. Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia possui contratos de derivativos para proteção na oscilação de taxa de juros, com vencimento final em fevereiro de 2021. Os contratos de derivativos são conforme segue:

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

c) Risco de taxa de juros: Decorre da possibilidade de a Companhia e as suas controladas sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Companhia e suas controladas buscam diversificar a captação de recursos em termos de taxas pré-fixadas ou pós-fixadas. As taxas de juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures estão mencionadas nas Notas 12 e 13. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 4. Sobre o saldo de contas a receber de imóveis concluídos (Nota 5), incide juros de 12% ao ano, apropriado "pro rata temporis". d) Risco de liquidez: O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia e suas controladas não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações. Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia e as suas controladas monitoram permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de índices (covenants) previstos em contratos de empréstimos, financiamento e debêntures, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, mitigando adequadamente o risco de liquidez para a Companhia e controladas (Notas 12 e 13). 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:

	Controladora		Consolidado	
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos
Passivos				
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	291.270	109.523	–	400.793
Debêntures (Nota 13)	120.399	18.543	–	138.942
Instrumento financeiro – prêmio opção de debênture (Nota 13)	6.125	–	–	6.125
Obrigações com cessões de créditos (Nota 14)	10.829	6.189	2.408	834
Fornecedores (Nota 15 e Nota 20.ii.a)	93.392	987	–	94.379
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 17)	65.969	37.018	157	103.144
	587.984	172.260	2.565	763.643

Ativos
Caixa e equivalente de caixa e Títulos e valores mobiliários (Notas 4.1 e 4.2) 413.907 – – – 413.907
Contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 5) 340.096 82.899 99.218 – 522.213
754.003 82.899 99.218 – 936.120

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

	Controladora		Consolidado	
	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos
Passivos				
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	332.447	338.027	–	670.474
Debêntures (Nota 13)	120.737	143.588	–	264.325
Instrumento financeiro – prêmio opção de debênture (Nota 13)	6.125	–	–	6.125
Obrigações com cessões de créditos (Nota 14)	13.296	7.229	2.471	1.196
Fornecedores (Nota 15 e Nota 20.ii.a)	122.576	1.816	–	124.392
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 17)	336.029	70.264	9.136	415.429
	931.210	560.924	11.607	1.196.150

Ativos
Caixa e equivalente de caixa e Títulos e valores mobiliários (Notas 4.1 e 4.2) 622.120 – – – 622.120
Contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 5) 487.083 117.461 99.708 – 704.252
1.109.203 117.461 99.708 – 1.326.372

Hierarquia de valor justo: A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação: Nível 1: preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos; Nível 2: inputs diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços); e Nível 3: inputs para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (inputs não observáveis). Segue o nível de hierarquia do valor justo para os instrumentos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado da Companhia apresentados em 31 de dezembro de 2020 e de 2019:

	Controladora		Consolidado	
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 3
Em 31 de dezembro de 2020				
Ativos financeiros				810
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	–	413.348	–	593.082
Passivos financeiros				–
Prêmio de opção de debenture conversível (Nota 13)	–	6.125	–	6.125

	Controladora		Consolidado	
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 3
Em 31 de dezembro de 2019				
Ativos financeiros				401.895
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	–	401.243	–	401.895
Recebeíveis de clientes (Nota 5)	704.252	704.252	460.017	460.017
Mútuo a receber (Nota 21.1)	169.321	169.321	33.416	33.416
Passivos financeiros				–
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	400.793	429.373	490.676	502.909
Debêntures (Nota 13)	138.942	169.104	197.525	278.727
Instrumento financeiro – prêmio de opção de debenture (Nota 20(ii)d))	6.125	6.125	–	–
Fornecedores	94.379	94.379	31.218	31.218
Obrigações com cessão de crédito (Nota 14)	20.260	20.260	–	–
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 17)	103.144	103.144	158.340	158.340
Mútuo a pagar (Nota 21.1)	19.633	19.633	9.280	9.280

	Controladora		Consolidado	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros				
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)	469	469	810	810
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	413.438	413.438	401.243	401.243
Recebeíveis de clientes (Nota 5)	522.213	522.213	460.017	460.017
Mútuo a receber (Nota 21.1)	169.321	169.321	33.416	33.416
Passivos financeiros				
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	400.793	429.373	490.676	502.909
Debêntures (Nota 13)	138.942	169.104	197.525	278.727
Instrumento financeiro – prêmio de opção de debenture (Nota 20(ii)d))	6.125	6.125	–	–
Fornecedores	94.379	94.379	31.218	31.218
Obrigações com cessão de crédito (Nota 14)	20.260	20.260	–	–
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 17)	103.144	103.144	158.340	158.340
Mútuo a pagar (Nota 21.1)	19.633	19.633	9.280	9.280

Ativos financeiros
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1) 469 469 810 810 (*)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2) 413.438 413.438 401.243 401.243 (**)
Recebeíveis de clientes (Nota 5) 522.213 522.213 460.017 460.017 (**)
Mútuo a receber (Nota 21.1) 169.321 169.321 33.416 33.416 (**)
Passivos financeiros
Empréstimos e financiamentos (Nota 12) 400.793 429.373 490.676 502.909 (**)
Debêntures (Nota 13) 138.942 169.104 197.525 278.727 (**)
Instrumento financeiro – prêmio de opção de debenture (Nota 20(ii)d)) 6.125 6.125 – – (**)
Fornecedores 94.379 94.379 31.218 31.218 (**)
Obrigações com cessão de crédito (Nota 14) 20.260 20.260 – – (**)
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 17) 103.144 103.144 158.340 158.340 (**)
Mútuo a pagar (Nota 21.1) 19.633 19.633 9.280 9.280 (**)
Consolidado
Valor contábil Valor justo Valor contábil Valor justo Classificação

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Ativos financeiros				
Caixa e equivalente de caixa (Nota 4.1)	29.038	29.038	12.435	12.435
Títulos e valores mobiliários (Nota 4.2)	593.082	593.082	401.895	401.895
Recebeíveis de clientes (Nota 5)	704.252	704.252	557.438	557.438
Mútuo a receber (Nota 21.1)	44.972	44.972	33.416	33.416
Passivos financeiros				
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	670.474	436.294	533.153	542.909

Debêntures (Nota 13)
Instrumento financeiro – prêmio de opção de debenture (Nota 20(ii)d))
Fornecedores
Obrigações com cessão de crédito (Nota 14)
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes (Nota 17)
Mútuo a pagar (Nota 21.1)
(*) Valor justo por meio do resultado (**) Custo amortizado

a) Risco de aceleração de dívida: Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia possui contratos de empréstimos e financiamentos em vigor, com cláusulas restritivas ("covenants"), relacionadas à geração de caixa, índices de endividamento capitalização, cobertura de dívidas, manutenção de composição acionária e outros. O descumprimento de tais obrigações pela Companhia poderá gerar o vencimento antecipado de suas dívidas e/ou a aceleração de outras dívidas da Companhia, inclusive em razão do exercício de eventuais cláusulas de vencimento cruzado (cross default ou cross acceleration), podendo impactar negativamente os resultados da Companhia e o valor de suas ações. Essas cláusulas restritivas estão sendo observadas pela Companhia e não restringem a sua capacidade de condução normal de seus negócios. (iii) Gestão do capital social: O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha uma classificação de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas. A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia pode efetuar pagamento de dividendos, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos, emissões de debêntures, entre outros. Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019. A Companhia inclui dentro da estrutura de dívida líquida: empréstimos e financiamentos, debêntures, obrigações com cessões de créditos e obrigações com investidores menos disponibilidades (caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários):

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

(iv) Análise de sensibilidade: A análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 descreve os riscos que podem gerar variações materiais no resultado da Companhia, nos termos determinados pela CVM por meio da Instrução 475/08, a fim de apresentar 10%, 25% e 50% de apreciação/depreciação na variável de risco considerada. Em 31 de dezembro de 2020, além dos instrumentos derivativos, a Companhia possui os seguintes instrumentos financeiros: a) Aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos e debêntures indexados ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI); b) Empréstimos e financiamentos indexados à Taxa Referencial (TR) e CDI, e debêntures indexados ao CDI e Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA); c) Contas a receber e obrigações por compra de imóveis, indexados ao Índice Nacional de Construção Civil (INCC) e Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M). Para a análise de sensibilidade do exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 2,75%, TR a 0%, INCC a 8,81%, IPCA a 4,52% e IGP-M a 23,14%. Os cenários considerados foram: Cenário I – Provável: apreciação/depreciação de 10% das variáveis de risco utilizadas para precificação. Cenário II – Possível: apreciação/depreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação. Cenário III – Remoto: apreciação/depreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação. A Companhia apresenta a seguir o quadro de sensibilidade para os riscos que a Companhia está exposta, considerando que os eventuais efeitos impactariam os resultados futuros tomando como base as exposições apresentadas em 31 de dezembro de 2020. Os efeitos no patrimônio líquido são basicamente os mesmos do resultado.

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Empréstimos e financiamentos (Nota 12)	400.793	490.676	670.474	533.153
Debêntures (Nota 13)	138.942	197.525	264.325	197.525

Operação
Risco
Alta 10%
Alta 25%
Alta 50%
Queda 50%
Queda 25%
Queda 10%

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Operação				
Aplicações financeiras	1.088	2.720	5.439	(5.439)
Empréstimos e financiamentos	(861)	(2.151)	(4.303)	(2.175)
Debêntures	(112)	(280)	(560)	280
Efeito líquido da variação do CDI	115	289	576	(576)
Empréstimos e financiamentos	–	–	–	–
Efeito líquido da variação do TR	(129)	(322)	(645)	645
Debêntures	–	–	–	–
Efeito líquido da variação do IPCA	(129)	(322)	(645)	645
Contas a receber	3.759	9.397	18.794	(18.794)
Obrigações por compra de imóveis	–	–	–	–
Efeito líquido da variação do INCC	(3.364)	(8.409)	(16.818)	16.818
Contas a receber	395	988	1.976	(1.976)
Efeito líquido da variação do IGP-M	4.510	11.275	22.550	(22.550)

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.

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Conta corrente				
Ativo				
Conta corrente (a):				
Total SPES	354	354	56.964	64.441
Controladas	321	321	51.421	57.027
Controladas em conjunto	33	33	5.510	7.



Gafisa S.A. | Companhia Aberta | CNPJ/ME nº 01.545.826/0001-07

... **continuação das Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras 31 de dezembro de 2020** (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Consolidado 2020
(iv) Provisão para distratos (passivo)	
Ajustes em receitas apropriadas	129.980
Ajustes em contas a receber de clientes	87.912
Receita indenização por distratos	(16.827)
Passivo – devolução por distratos	25.241
(v) Custos orçados a apropriar de unidades vendidas	
Empreendimentos em construção:	
(a) Custo orçado das unidades	(439.330)
Custo incorrido das unidades:	
Custo de construção	(315.792)
Distratos – custos de construção	15.057
(b) Custo incorrido líquido	(300.735)
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b) (b)	(138.595)
(iii) Custos orçados a apropriar de unidades em estoque	
Empreendimentos em construção:	
Custo orçado das unidades	(964.515)
Custo incorrido das unidades (Nota 6)	880.471
Custo orçado a apropriar	(84.044)

(a) As receitas de unidades vendidas a apropriar estão mensuradas pelo valor nominal dos contratos, acrescido de atualizações contratuais e deduzidos de distratos, não considerando os efeitos de impostos incidentes e ajuste a valor presente e não contemplam os empreendimentos que estão sob restrição por cláusula suspensiva (período legal de 180 dias que a Companhia pode cancelar uma incorporação) e portanto não apropriada ao resultado. (b) Os custos orçados das unidades vendidas e em estoque a incorrer não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos) proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas à medida que são incorridas. Em 31 de dezembro de 2020, o percentual dos ativos consolidados nas demonstrações financeiras referentes a empreendimentos inseridos em estrutura de segregação patrimonial da incorporação, era de 53,0% (29,0% em 2019).

30 Informações complementares à Demonstração de Fluxo de Caixa

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

	Controladora	Consolidado
	2020	2019
Integração (redução) capital	4.448	681.075
Integração financeira capitalizados (Nota 12)	(18.819)	(21.179)
Permuta física – Terrenos (Nota 17)	(33.929)	(23.070)
	(48.300)	(636.825)

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

Controladora	Saldo final 2019	Transações que afetaram o caixa		
		Captações/Recebimento	Pagamento Juros	Pagamento principal
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Notas 12 e 13)	688.201	(23.650)	(45.869)	213.524
Operações com mútuos (Nota 21.1)	24.136	–	–	104.155
Capital social integralizado (Nota 18.1)	(2.926.280)	(519.899)	–	–
Reserva de capital (Nota 18.1)	(250.599)	–	–	–
	(3.840.944)	(543.549)	(45.869)	317.679

Juros e correção monetária	Outros	Saldo final 2020
(1.664)	–	(545.860)
17.550	–	145.841
–	2.362.930	(1.083.249)
–	–	(250.599)
15.886	2.362.930	(1.733.867)

Consolidado	Saldo final 2019	Transações que afetaram o caixa		
		Captações/Recebimento	Pagamento Juros	Pagamento principal
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Notas 12 e 13)	730.678	(549.746)	(42.159)	382.652
Operações com mútuos (Nota 21.1)	24.136	–	–	(4.945)
Capital social integralizado (Nota 18.1)	(2.926.280)	(519.899)	–	–
Reserva de capital (Nota 18.1)	(250.599)	–	–	–
	(3.883.421)	(1.069.645)	(42.159)	377.707

Juros e correção monetária	Outros	Saldo final 2020
(993)	–	(940.924)
17.549	–	36.740
–	2.362.930	(1.083.249)
–	–	(250.599)
16.556	2.362.930	(2.238.032)

31 Eventos subsequentes

(i) **Coronavírus – COVID-19:** Na data de divulgação destas demonstrações financeiras, a Companhia, através de seu Comitê de Gestão de Crise, continua a análise e monitoramento periódico das ações a serem efetuadas de modo a antecipar eventuais impactos no negócio. A Companhia não identificou, até a data de divulgação destas demonstrações financeiras, um aumento significativo na inadimplência de clientes e redução do volume de vendas, registrando inclusive um aumento das vendas no exercício. No entanto, mesmo sem um aumento significativo da inadimplência no período, a Companhia constituiu um aumento da provisão de distratos em função da reavaliação dos contratos vigentes em relação à incerteza de entrada de caixa neste momento de pandemia. Adicionalmente, não houve alteração na evolução das obras dos empreendimentos em construção, as quais continuam conforme o planejamento original. No entanto, em função da pandemia da Covid-19, a Companhia postergou os lançamentos previstos no segundo trimestre para o segundo semestre deste ano, e lançou cinco empreendimentos no exercício, após dois anos sem lançamentos. Portanto, mesmo considerando o cenário de incertezas quanto à erradicação do surto pandêmico para a retomada normal das atividades e seu impacto negativo na economia do país com eventual pressão sobre o custo dos insumos de construção, a administração avaliou os efeitos subsequentes às demonstrações financeiras, inclusive nas suas projeções de resultado e geração de caixa, aplicando a sua melhor estimativa, e concluiu que não há necessidade de contabilização de provisões para perdas adicionais e não há efeitos materiais adversos nas suas operações. A Companhia seguirá monitorando a situação da pandemia para manter atualizadas as suas projeções e análises de eventuais efeitos nas suas informações financeiras.

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

Conselho de Administração

Leo Julian Simpson – Presidente
Antonio Carlos Romanoski – Conselheiro Efetivo
Eduardo Larangeira Jácome – Conselheiro Efetivo

Nelson Sequeiros Rodriguez Tanure – Conselheiro Efetivo
João Antonio Lopes Filho – Conselheiro Efetivo
Thomas Cornelius Azevedo Reichenheim – Conselheiro Efetivo

Denise dos Passos Ramos – Conselheira Efetiva
Gilberto Benevides – Conselheiro Efetivo

Diretoria

Ian Monteiro de Andrade – Diretor Financeiro e de Relações com Investidores
Guilherme Augusto Soares Benevides – Diretor Executivo Operacional
Guilherme Luis Pesenti e Silva – Diretor Estatutário

Luiz Fernando Ortiz – Diretor Estatutário
Fabio Freitas Romano – Diretor Estatutário
André Ackermann – Diretor Estatutário

Contador

Taimir Larissa Contro Barbosa
CRC 1SP 330.186/O-3

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Aos Acionistas e Administradores da **Gafisa S.A.**, São Paulo-SP

Opinião: Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da **Gafisa S.A.** (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais: Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Gafisa S.A. em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas: Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Gafisa S.A., em 31 de dezembro de 2020, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards – IFRS”), emitidas pelo “International Accounting Standards Board – IASB”, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

Base para opinião sobre as demonstrações individuais e consolidadas: Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e a suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase – Práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM: Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Desta forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria: Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. **Reconhecimento de receitas:** A Companhia reconhece a receita com venda de imóveis durante a execução das obras como previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme descrito nas notas explicativas nº 2.1 e 2.2.2, às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. O reconhecimento de receita da Companhia e suas controladas, requer a mensuração do progresso ao cumprimento da obrigação de performance, satisfeita ao longo do tempo. Essa mensuração requer significativo e tempestivo julgamento da Administração da Companhia e suas controladas, para estimativa de insumos e gastos necessários para o cumprimento das respectivas obrigações de performance, considerando, por exemplo, os custos que serão incorridos até o final das obras e medição da evolução dos respectivos empreendimentos imobiliários. Consequentemente, este assunto foi considerado como significativo para a nossa auditoria por considerarmos o alto risco de subjetividade na avaliação das estimativas praticadas pela Administração da Companhia, atrelados à relevância e valores envolvidos aos registros de receita. **Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:** Nossos principais procedimentos de auditoria objetivando o adequado reconhecimento das receitas com venda de imóveis durante a execução das obras, foram: (i) Avaliação da efetividade dos controles internos diretamente relacionados à aprovação e revisão dos custos de construção (incorridos e a incorrer), utilizados para cálculo de percentual de conclusão dos empreendimentos imobiliários; (ii) Com base em uma amostragem, obtivemos os mapas orçamentários – desde o início da construção do ativo qualificável até a sua versão mais atualizada – e o confrontamos com os registros contábeis. Também confrontamos por amostragem, documentos comprobatórios dos custos incorridos, unidades vendidas e valor dos contratos de venda utilizados no cálculo da receita. (iii) Recálculo da receita reconhecida com base em informações extraídas de orçamentos aprovados pelo engenheiro responsável pelo empreendimento. (iv) revisões analíticas sobre as estimativas de custos incorridos e a incorrer; e (v) avaliação das divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. **Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, entendemos que: (i) as premissas utilizadas pela Administração para estimar os custos a incorrer são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas; e (ii) os cálculos efetuados pela Administração sobre o percentual de conclusão correspondem aos critérios estabelecidos conforme Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018.**

Provisões e Passivos contingentes: Conforme nota explicativa 2.2.1 – item c) e 16, a Companhia e suas controladas são partes em processos de natureza tributária, civil e trabalhista, para os quais a Administração estima os valores envolvidos e registra provisão nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas nos casos em que considera que haverá perda provável, conforme preconização da norma contábil CPC 25 (IAS 37) – Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes. Além das ações consideradas como perda provável, a Companhia possui ações trabalhistas e civis, em curso, para as quais não foram registradas provisões, considerando que as perspectivas para perda foram avaliadas como possíveis ou remotas pela Administração, a partir de posições de seus assessores jurídicos. As avaliações de risco e as estimativas de perdas são elaboradas pela administração com base nas evidências disponíveis e nas opiniões dos assessores jurídicos da Companhia, envolvendo elevado grau de julgamento, dada a complexidade dos temas. O andamento dos referidos processos nas diversas esferas aplicáveis pode resultar em alterações nas avaliações dos riscos de perda e impactar de forma significativa as provisões constituídas e o resultado da Companhia e suas controladas. Face o volume de processos, aos critérios estabelecidos para identificar tempestivamente a necessidade de provisão contábil e a existência de julgamentos relevantes envolvido no processo de avaliação e mensuração das provisões e divulgações dos passivos contingentes, consideramos esse assunto como um principal assunto de auditoria. **Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:** Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) a obtenção, leitura e avaliação de correspondências dos assessores jurídicos da Companhia e suas controladas, (ii) confronto do total de contingências mencionadas pelos assessores jurídicos da Companhia com expectativa de provável saída de recursos com a provisão contábil existente nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas (iii) inspeção de atas de reuniões da Administração e (iv) análise das divulgações realizadas nas notas explicativas das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. **Consideramos como razoáveis os critérios e as premissas adotados pela Administração para a determinação da provisão para passivos contingentes, bem como as correspondentes divulgações, estando consistentes com as informações recebidas ao longo de nossa auditoria. Combinação de negócios – Controladora e Consolidado:** Conforme detalhado na nota explicativa 2.1 e 9.1.1 às demonstrações financeiras, a Companhia concluiu, em 23 de setembro de 2020, o processo de aquisição da totalidade das ações da Upcon S.A. (“UPCON”), e em 16 de novembro de 2020, o processo de aquisição da totalidade de quatro empreendimentos da Calçada S.A. (SPE’s da Calçada), sendo estas, empresas que atuam substancialmente nos mesmos segmentos de negócios da Companhia. Esta transação foi contabilizada pela aplicação do método de aquisição, que requer, entre outros procedimentos, que a Companhia determine a data de aquisição efetiva do controle, o valor justo da contraprestação transferida, o valor justo dos ativos adquiridos e dos passivos assumidos e a apuração do ágio por expectativa de rentabilidade futura ou ganho por compra vantajosa na operação. Tais procedimentos envolvem, normalmente, um elevado grau de julgamento e estão sujeitos a um elevado grau de incerteza. Em razão do alto grau de julgamento relacionados, e ao impacto que eventuais alterações nas premissas poderiam ter nas demonstrações financeiras, consideramos este um assunto significativo para nossa auditoria. **Procedimentos de auditoria executados:** Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a leitura dos documentos que formalizaram a operação, tais como contratos e atas e a obtenção das evidências que fundamentaram a determinação da data de aquisição do controle e a determinação da contraprestação transferida e da apuração do custo de aquisição. Com auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, analisamos a metodologia utilizada para mensuração da participação anteriormente detida, dos ativos adquiridos e passivos assumidos e avaliamos a razoabilidade das premissas utilizadas na projeção de fluxos de caixa, e cálculos efetuados confrontando, quando disponíveis, com informações de mercado, bem como avaliamos a análise de sensibilidade sobre as principais premissas utilizadas e os impactos de possíveis mudanças em tais premissas sobre os valores apurados e sua relevância em relação às demonstrações financeiras como um todo. Com base nas informações analisadas, analisamos o cálculo da determinação do custo de aquisição e do ágio por rentabilidade futura e avaliamos a adequação das divulgações apresentadas pela Companhia. **Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos relacionados aos investimentos na UPCON e nas SPE’s da Calçada, assim como consideramos que os julgamentos e premissas utilizados pela administração para a avaliação do valor recuperável do ágio são razoáveis e as divulgações são consistentes com dados e informações obtidos.** **Outros assuntos – Demonstrações de Valor Adicionado:** As demonstrações individuais e consolidadas de valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor:** A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluímos que há distorção relevante no Relatório

da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas: A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades dos auditores independentes pela auditoria das demonstrações financeiras: Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso: • Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais. • Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas. • Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração. • Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional. • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. • Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos. Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 16 de março de 2021.



Mário Vieira Lopes
Contador
CRC RJ 060.611/O-0