



## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2021

### GAFISA SUPERA GUIDANCE DE LANÇAMENTOS, AUMENTA AS VENDAS EM 46% E ENCERRA 2021 COM LUCRO LÍQUIDO DE R\$ 81,3 MILHÕES E MARGEM LÍQUIDA DE 9,9%

**Prezados Acionistas,**  
Em 2021 alcançamos alguns objetivos e devolvemos a companhia para o lugar de destaque no mercado de incorporação imobiliária brasileiro. Todas as estratégias iniciadas em 2019 e 2020 deram frutos através de cada unidade de negócio da Gafisa e após uma longa série histórica de prejuízos, desde 2015, a Companhia apresentou resultado positivo em 2021. Até o quarto trimestre de 2021 foram 5 trimestres seguidos sem apresentar prejuízos. O guidance de lançamentos de 1,5 bilhão de reais foi atingido ainda no terceiro trimestre com os 8 empreendimentos distribuídos nas cidades do Rio de Janeiro e São Paulo, aumentando a relevância do portfólio e sendo aderente a estratégia de lucro sustentável. A Gafisa Propriedades se tornou uma unidade operacional com capital humano especializado e gestão ativa dos empreendimentos, a estratégia já começou a dar resultados com aumento nos resultados operacionais, a Gafisa Viver Bem avançou nas iniciativas de inovação, na inserção das soluções de mercado do ambiente *construtech* na Cia e o trabalho foi reconhecido por mídias especializadas classificando a Gafisa como uma das empresas mais inovadoras do mercado. Na esfera operacional, lançamos R\$ 1,685 bilhão em VGV, superando o guidance para o mercado de R\$ 1,5 bilhão. A retomada dos lançamentos em 2021 é consequência direta da estratégia para o crescimento da Companhia tanto de maneira orgânica, quanto por meio de M&As, considerando que os empreendimentos mais relevantes para o mercado, TOM no Rio de Janeiro e Tonino Lamborghini em São Paulo são oriundos de ativos adquiridos pela nova gestão via M&A. Além dos empreendimentos lançados no ano, temos mais 4 empreendimentos totalizando R\$ 436 milhões de VGV em estágio de pré-lançamento com etapas operando e campanhas publicitárias em vigor. O destaque é para

#### ■ Desempenho operacional

O ano de 2021 marcou a retomada consistente de bons desempenhos operacionais pela Companhia, com destaques em vendas, lançamentos e entregas de obras. No exercício de 2021, a Companhia superou o guidance de lançamentos, contando com oito (08) empreendimentos, que somaram um VGV de R\$1,685 bilhão.

	4T21	3T21	T/T (%)	4T20	A/A (%)	20 21	20 20	A/A (%)
Lançamentos	684.763	691.709	-1%	627.236	9%	1.684.576	898.255	87,5%
Vendas Brutas	231.316	159.470	45%	292.906	-21%	754.771	516.903	46,0%
Distratos	(34.428)	(83.675)	-59%	(21.026)	64%	(173.240)	(78.928)	119,5%
Vendas Contratadas	196.888	75.794	160%	271.879	-28%	581.531	437.975	32,8%
Velocidade de Vendas (VSO)	8,9%	5,0%	386 bps	20,5%	-1.163 bps	22,4%	29,4%	-70,1 bps
VGV Entregue	200.474	-	-	40.320,8	-50%	625.448	1.152.350	-46%

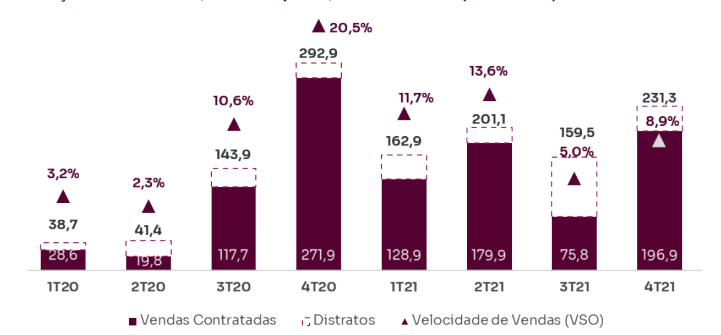
#### ■ Lançamentos

Lançamentos	Invert Campo Belo	Flow Nestor Pestana	MaraJoara Club House	Ibirapuera Park house	TOM Delfim Moreira	Vinci Moema	Tonino Lamborghini	Invert Barra	4T21	20 21
	2T21	3T21	3T21	3T21	3T21	4T21	4T21	4T21		
Localização	SP - Capital	SP - Capital	SP - Capital	SP - Capital	RJ - Capital	SP - Capital	x	RJ - Capital		
VGV	308.105	140.216	147.823	213.669	190.000	249.872	244.391	190.500	<b>684.763</b>	<b>1.684.576</b>
Participação Gafisa	100%	100%	100%	0%	100%	100%	100%	100%		
VGV Permitido	21.903	11.300	-	-	-	49.708	13.221	-	<b>62.929</b>	<b>96.132</b>
VGV Gafisa Ex-Permitida	286.202	128.916	147.823	-	190.000	200.164	231.170	190.500	<b>621.833</b>	<b>1.374.775</b>

#### ■ Vendas

As vendas brutas atingiram R\$ 231 milhões no 4º trimestre e R\$ 755 no ano de 2021, correspondendo ao crescimento de 46% na comparação com o ano anterior. As vendas líquidas nos segmentos médio alto e alto padrão já correspondem a 88% das vendas. Os distratos incorridos no 4T21 foram de R\$ 34,4 milhões, sendo mais de 80% em empreendimentos do segmento de médio e médio baixo. O VSO atingiu 8,9% no trimestre e do acumulado do ano fechou em 22,4% no ano de 2021. As vendas contratadas, ou líquidas, atingiram R\$ 197 milhões e R\$ 581 milhões no 3T21 e em 2021 respectivamente. Em 2021 acumulamos um crescimento de 32% em comparação com o ano de 2020.

#### ■ Evolução Vendas Brutas, Vendas Líquidas, Distratos e VSO (R\$ milhões)



#### ■ Empreendimentos entregues em 2021

O total de entregas em 2021 alcançou 5 empreendimentos, com 1.323 unidades e VGV correspondente a R\$625 milhões.

Entregas	Moov Brás	J330	Upside Pinheiros	Life	Moov Parque Maia	2021
Data	2T21	2T21	2T21	2T21	4T21	
Data	mai /21	mai /21	mai /21	jun/21	dez/21	
Unidades	543	28	84	168	500	1.323
VGV Total (R\$ milhões)	94.162	77.823	159.990	93.000	200.474	625.448
Localização	SP - Capital	SP - Capital	SP - Capital	RJ - Capital	SP - Capital	

#### ■ Desempenho financeiro

A receita líquida atingiu R\$818,3 milhões, 7% inferior ao valor registrado em 2020. O lucro bruto da Gafisa em 2021 atingiu R\$208,6 milhões, valor 15% acima que 2020 e a margem bruta atingiu 25,5%, em 2021, 500 bps acima de 2020.

Essa melhora nos resultados se deve ao 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 o atingimento de lucro líquido em R\$81,3 milhões, representando um aumento de R\$158 milhões na lucratividade da Companhia quando comparado com 2020.

#### ■ 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 de abril de 2019
Antonio Carlos Romanoski	12/02/1945	Conselheiro Efetivo	15 de abril de 2019
Eduardo Laranjeira Jacome	15/10/1955	Conselheiro Efetivo	15 de abril de 2019
Nelson Sequeiros Rodriguez Tanure	21/11/1951	Conselheiro Efetivo	15 de abril de 2019
João Antonio Lopes Filho	12/08/1963	Conselheiro Efetivo	07 de fevereiro de 2020
Thomas Cornelius Azevedo Reichenheim	04/12/1947	Conselheiro Efetivo	15 de abril de 2019
Neilson de Queiroz Sequeiros Tanure	28/05/1985	Conselheiro Efetivo	7 de agosto de 2020
Gilberto Benevides	24/07/1951	Conselheiro Efetivo	30 de abril de 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 é composto por 3 membros, com igual número de suplentes. O funcionamento do Conselho Fiscal, termina na primeira assembléia 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.

Nome	Cargo	Data da posse
Elias de Matos Brito	Membro Conselho Fiscal	30 de abril de 2021
Viviane Leite Ventura	Membro Conselho Fiscal (Suplente)	30 de abril de 2021
Ronaldo dos Santos Machado	Membro Conselho Fiscal	30 de abril de 2021
Luiz Otávio Nunes West	Membro Conselho Fiscal	30 de abril de 2021
Anderson dos Santos Amorim	Membro Conselho Fiscal (Suplente)	30 de abril de 2021
João Batista Irene de Menezes	Membro Conselho Fiscal (Suplente)	30 de abril de 2021

#### ■ 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, 7 membros compõem a Diretoria:

Nome	Cargo	Data da última posse
Ian Monteiro de Andrade	Diretor Financeiro e de Relações com Investidores	02 de março de 2020
Guilherme Augusto Soares Benevides	Diretor Executivo Operacional	17 de maio de 2019
Guilherme Luis Pesenti e Silva	Diretor Estatutário	28 de janeiro de 2020
Sheyla Castro Resende	Diretor Estatutário	24 de maio de 2021
Luiz Fernando Ortiz	Diretor Estatutário	28 de janeiro de 2020
Fabio Freitas Romano	Diretor Estatutário	02 de março de 2020
André Anckermann	Diretor Estatutário	02 de março de 2020
Luciano Cruz	Diretor Estatutário	22 de outubro de 2021

#### ■ 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. Seus membros são 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.

#### ■ MERCADO DE CAPITALIS

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 seus ADRs negociados 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 2021, atingimos um volume diário médio de negociação de R\$28,5 milhões na B3 e de US\$ 8.129 em OTC. As ações da Companhia terminaram o ano de 2021 cotadas a R\$2,01 (GFSA3) e US\$0,70 (GFASY).

#### ■ AUDITORES 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 seu 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, além dos serviços prestados como auditor independente realizou uma prestação de serviço relacionada a *due diligence* dentro do exercício de 2021. Os auditores entendem que os serviços mencionados não configuram perda de independência relacionada ao trabalho de auditoria. A Administração também entende que ela não consta dos impedimentos previstos no artigo 23 da Instrução CVM nº 308/99 e que estão em linha com a Resolução CFC1311.

#### ■ 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.

## Demonstrações Financeiras referente aos exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

### Balanços patrimoniais Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 (Em milhares de Reais)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado		Passivo Circulante	Notas	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020			2021	2020		
Circulante											
Caixa e equivalentes de caixa	4.1	576	469	35.424	29.038	Empréstimos e financiamentos	12	293.142	291.270	384.134	332.447
Títulos e valores mobiliários	4.2	301.692	413.438	577.361	593.082	Debêntures	13	12.783	120.399	20.291	120.737
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	5	<b>358.081</b>	340.096	<b>425.508</b>	487.083	Instrumento financeiro	20	-	6.125	-	6.125
Imóveis a comercializar	6	<b>365.848</b>	319.516	<b>1.679.739</b>	1.243.841	Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes	17	<b>43.439</b>	65.969	<b>256.113</b>	336.029
Valores a receber de partes relacionadas	21.1	<b>49.673</b>	147.369	<b>31.667</b>	1.102	Fornecedores de materiais e serviços	-	<b>1.598</b>	93.392	<b>55.371</b>	122.576
Despesas pagas antecipadamente		167	269	<b>1.586</b>	890	Impostos e contribuições	-	<b>39.932</b>	57.290	<b>87.018</b>	86.831
Ativo não circulante destinado à venda	8.1	<b>3.709</b>	3.709	<b>7.045</b>	7.014	Salários, encargos sociais e participações	-	<b>20.487</b>	15.472	<b>24.402</b>	16.983
Demais ativos	7	<b>43.200</b>	<b>125.498</b>	<b>150.865</b>	<b>180.837</b>	Provisão para demandas judiciais e compromissos	16	<b>125.068</b>	145.636	<b>125.547</b>	147.066
Total do ativo circulante		<b>1.122.946</b>	<b>1.350.364</b>	<b>2.909.195</b>	<b>2.542.887</b>	Obrigações com cessão de créditos	14	<b>6.640</b>	10.829	<b>7.579</b>	13.296
						Valores a pagar para partes relacionadas	21.1	<b>189.428</b>	295.261	<b>63.140</b>	98.430
Não circulante						Obrigações com Investidores e outras contas a pagar	15	<b>118.670</b>	<b>124.434</b>	<b>344.030</b>	<b>186.466</b>
Títulos e valores mobiliários	4.2	-	-	<b>400.893</b>	-	Total do passivo circulante		<b>851.187</b>	<b>1.226.067</b>	<b>1.387.625</b>	<b>1.466.986</b>
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	5	70.205	182.117	<b>116.223</b>	217.169	<b>Não circulante</b>					
Imóveis a comercializar	6	<b>52.562</b>	194.974	<b>531.111</b>	305.460	Empréstimos e financiamentos	12	<b>78.523</b>	109.523	<b>490.983</b>	338.027
Valores a receber de partes relacionadas	21.1	<b>61.885</b>	44.972	<b>66.766</b>	115.502	Debêntures	13	<b>316.346</b>	18.543	<b>669.488</b>	143.588
Demais ativos	7	<b>94.335</b>	<b>106.330</b>	<b>102.247</b>	<b>112.739</b>	Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes	17	<b>29.433</b>	37.175	<b>126.867</b>	79.400
Investimentos em participações societárias	9.1	<b>1.844.866</b>	1.199.683	<b>272.009</b>	307.412	Imposto de renda e contribuição social diferidos	19	<b>22.329</b>	12.114	<b>86.701</b>	14.649
Propriedade para investimento	9.2	-	-	<b>111.933</b>	119.119	Provisão para demandas judiciais e compromissos	16	<b>119.749</b>	103.003	<b>120.034</b>	103.417
Imobilizado	10	<b>11.024</b>	11.919	<b>44.033</b>	25.181	Obrigações com cessão de créditos	14	<b>5.726</b>	9.431	<b>6.552</b>	10.896
Intangível	11	<b>6.478</b>	4.444	<b>167.814</b>	4.530	Valores a pagar para partes relacionadas	21.1	<b>189.428</b>	295.261	<b>63.140</b>	98.430
						Obrigações com Investidores e outras contas a pagar	15	<b>13.378</b>	16.570	<b>23.265</b>	34.648
Total do ativo não circulante		<b>2.141.355</b>	<b>1.744.439</b>	<b>1.813.029</b>	<b>1.207.112</b>	Total do passivo não circulante		<b>597.863</b>	<b>306.359</b>	<b>1.538.645</b>	<b>724.625</b>
						Patrimônio líquido					
Total do ativo		<b>3.264.301</b>	<b>3.094.803</b>	<b>4.722.224</b>	<b>3.749.999</b>	Capital social	18.1	<b>1.248.575</b>	1.083.249	<b>1.248.575</b>	1.083.249
						Ações em tesouraria e de outorga de opções de ações	18.1	<b>(2.632)</b>	(2.632)	<b>(2.632)</b>	(2.632)
						Reserva de capital e					



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

## Demonstrações Financeiras referente aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de Reais, exceto quando de outra forma indicado)

	Controladora		Consolidado			Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020		2021	2020	2021	2020
	<b>Demonstração dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de Reais)</b>								
Atividades operacionais									
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	90.054	(76.354)	166.039	(69.393)	Outras obrigações	19.723	(71.016)	101.541	54.398
Despesas/(receitas) que não afetam o caixa e equivalentes de caixa:					Operações com partes relacionadas	(102.621)	26.149	310	49.006
Depreciação e amortização (Notas 10 e 11)	8.324	6.623	20.886	8.278	Impostos pagos	(312)	(167)	(77.601)	(7.608)
Despesas com plano de opções de ações (Nota 18.3)	2.007	(347)	2.007	(347)	Geração (utilização) de caixa e equivalentes de caixa nas atividades operacionais	(327.309)	(181.453)	(279.916)	(452.065)
Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos	28.336	1.664	59.407	1.009	Atividades de investimento	(9.463)	(4.287)	(41.749)	(16.746)
Provisão para garantia (Nota 15)	6.058	9.208	7.541	9.208	Aquisição de ativo imobilizado e intangível (Notas 10 e 11)	(375.419)	(500.350)	(657.162)	(564.749)
Provisão para demandas judiciais e compromissos (Nota 16)	61.980	64.302	60.474	56.148	Resgate de títulos e valores mobiliários	487.165	488.155	672.883	372.718
Provisão para participação nos lucros (Nota 25 (iii))	31.588	16.194	31.588	16.194	Investimentos	-	(30.000)	(258.055)	(30.000)
Provisão para perdas esperadas em créditos e distratos (Nota 5)	(7.588)	15.822	(19.997)	43.343	Geração (utilização) de caixa nas atividades de investimento	102.283	(46.482)	(284.083)	(238.777)
Provisão para realização de ativos não financeiros: Imóveis e terrenos destinados a venda (Nota 6 e 8)	(44.407)	(68.215)	(41.563)	(69.282)	Atividades de financiamento	142.802	98.036	763.268	625.678
Provisão para multa por atraso de obra (Nota 15)	190	(793)	-	2.137	Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	-	-
Resultado de equivalência patrimonial (Nota 9)	(224.693)	(49.886)	(36.189)	2.340	Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures - principal	(11.874)	(242.041)	(194.377)	(416.427)
Baixa de ágio fundamentado por mais valia de estoques (Notas 6 e 9)	-	-	(39.824)	-	Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures - juros	-	(28.517)	-	-
Alocação de ágio conforme laudo de PPA	-	-	(314.511)	-	Operações de mútuo com partes relacionadas	93.482	(125.552)	769	(12.604)
Capitalização de valores à receber em controladas (Nota 9)	(346.989)	-	-	-	Programa de recompra de ações em tesouraria (Nota 18.1)	-	-	-	-
Redução(aumento) em ativos operacionais	-	-	-	-	Aumento de capital	724	477.900	724	477.900
Contas a receber de incorporação e serviços prestados	93.621	(88.976)	172.457	(206.326)	Geração (utilização) de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamento	225.133	227.594	570.384	693.798
Imóveis a comercializar e terrenos destinados à venda	140.487	274.193	(466.779)	(414.152)	Caixa adquirido de Upton e Calçada	-	-	-	-
Demais ativos	82.620	(185.783)	217.620	(155.118)	Aumento/(redução) líquido em caixa e equivalentes de caixa	107	(341)	6.385	16.603
Despesas pagas antecipadamente	102	958	(696)	970	Caixa e equivalentes de caixa	-	-	-	-
Aumento/(redução) em passivos operacionais	-	-	-	-	Outras obrigações	-	-	-	-
Obrigações por compra de imóveis e adiamento de clientes	(30.272)	(55.196)	(32.449)	193.001	Caixa e equivalentes de caixa	-	-	-	-
Impostos e contribuições	(17.348)	(1.277)	187	16.963	No início do exercício	469	810	29.038	12.435
Fornecedores de materiais e serviços	(91.595)	14.095	(66.194)	28.504	No final do exercício	576	469	35.424	29.038
Salários, encargos sociais e participações	(26.573)	(12.651)	(24.169)	(11.468)	Aumento/(redução) líquida em caixa e equivalentes de caixa	107	(341)	6.386	16.603

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Demonstração do valor adicionado Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado			Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020		2021	2020	2021	2020
	<b>Demonstração do valor adicionado Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de Reais)</b>								
Receitas									
Incorporação e venda de imóveis					Receitas de incorporação e vendas de imóveis				
Reversão (constituição) de provisão para devedores duvidosos e distratos	7.588	(15.822)	19.997	(43.347)	Reversão (constituição) de provisão para devedores duvidosos e distratos	7.588	(15.822)	19.997	(43.347)
Insumos adquiridos de terceiros (inclui impostos sobre compras)	(176.519)	(353.164)	(488.571)	(737.722)	Insumos adquiridos de terceiros (inclui impostos sobre compras)	(176.519)	(353.164)	(488.571)	(737.722)
Custos operacionais - Incorporação e venda de imóveis	(66.354)	(259.538)	(567.815)	(623.106)	Custos operacionais - Incorporação e venda de imóveis	(66.354)	(259.538)	(567.815)	(623.106)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(71.440)	(93.626)	(96.196)	(114.616)	Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(71.440)	(93.626)	(96.196)	(114.616)
Ganho por compra vantajosa	-	-	-	-	Ganho por compra vantajosa	-	-	-	-
Baixa de ágio na re mensuração de investimento	(38.725)	-	-	-	Baixa de ágio na re mensuração de investimento	(38.725)	-	-	-
Outros	-	-	175.440	-	Outros	-	-	175.440	-
Valor adicionado bruto	52.270	98.542	365.488	197.291	Valor adicionado bruto	52.270	98.542	365.488	197.291
Depreciação e amortização	(8.324)	(6.623)	(20.886)	(8.278)	Depreciação e amortização	(8.324)	(6.623)	(20.886)	(8.278)
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	43.946	91.919	344.602	189.013	Valor adicionado líquido produzido pela entidade	43.946	91.919	344.602	189.013
Valor adicionado recebido em transferência	242.239	75.524	102.056	26.198	Valor adicionado recebido em transferência	242.239	75.524	102.056	26.198
Resultado de equivalência patrimonial	224.693	49.686	36.189	(2.339)	Resultado de equivalência patrimonial	224.693	49.686	36.189	(2.339)
Receitas financeiras	17.546	25.638	65.867	28.537	Receitas financeiras	17.546	25.638	65.867	28.537
Valor adicionado total a distribuir	286.185	167.443	446.658	215.211	Valor adicionado total a distribuir	286.185	167.443	446.658	215.211
Distribuição do valor adicionado					Distribuição do valor adicionado				
Pessoa e encargos	63.734	37.316	74.887	39.652	Pessoa e encargos	63.734	37.316	74.887	39.652
Impostos, taxas e contribuições	42.680	47.417	136.725	67.271	Impostos, taxas e contribuições	42.680	47.417	136.725	67.271
Juros e aluguéis	98.517	159.231	152.763	184.809	Juros e aluguéis	98.517	159.231	152.763	184.809
Resultados retidos atribuíveis aos acionistas não controladores	-	-	(205)	478	Resultados retidos atribuíveis aos acionistas não controladores	-	-	(205)	478
Lucros retidos (Prejuízos absorvidos)	81.254	(76.521)	81.459	(76.999)	Lucros retidos (Prejuízos absorvidos)	81.254	(76.521)	81.459	(76.999)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras 31 de dezembro de 2021 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 1. Contexto operacional

A Gafisa S.A. ("Gafisa" ou "Companhia") é uma sociedade anônima, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto comercial nº 32, 3º andar, Bloco 2, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo – Brasil e iniciou suas operações em 1997, tendo como objetivo social: (i) a promoção e administração de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, próprios ou de terceiros, nestes últimos como construtora ou mandatária; (ii) a alienação e aquisição de imóveis de qualquer natureza; (iii) a construção civil e prestação de serviços de engenharia civil; (iv) o desenvolvimento e implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros; e (v) a participação em outras sociedades, com os mesmos objetivos sociais da Companhia. Os empreendimentos de incorporação imobiliária da Companhia com terceiros são estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específico ("SPES"), ou formação de condomínios e consórcios. As sociedades controladas compartilham, de forma significativa, das estruturas gerenciais e operacionais e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia. As SPES, condomínios e consórcios têm atuação exclusiva no setor imobiliário e estão vinculadas a empreendimentos específicos. A Companhia possui ações negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (antiga BM&Fbovespa), reportando suas informações à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e à *Securities and Exchange Commission* (SEC). As ADSs foram deslistadas da NYSE em 17 de dezembro de 2018, e atualmente são negociadas em balcão (OTC – *Over the Counter*). **1.1. Coronavirus – COVID-19:** No exercício de 2021, a Companhia continua observando o cenário econômico e nota que não houve impactos significativos do surto de Coronavirus nas suas operações. O Comitê de Gestão de Crise continuou constituído com reuniões diárias e disponibilidade total para a discussão e definição de importantes medidas para a prevenção da doença. Campanhas de conscientização sobre ações mitigadoras da transmissão (higieneza frequente, evitar contatos, reuniões por plataformas virtuais, canal de atendimento exclusivo entre outros) 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 ficado nas interações digitais com os potenciais clientes. Com a evolução do percentual de vacinações ocorridas no país, a Companhia segue acompanhando o cenário sempre com o foco de manter a segurança de seus funcionários, com isso foi adotado o modelo híbrido de trabalho. A Companhia seguirá acompanhando a evolução das ações necessárias junto às Autoridades Governamentais, Ministério da Saúde e entidades de classe. A Companhia não identificou, até a data de divulgação destas demonstrações financeiras, um aumento significativo na inadimplência de clientes e distratos e redução do volume de vendas. Adicionalmente, não houve alteração na evolução das obras dos empreendimentos em construção, considerados serviços essenciais pelo governo federal, as quais continuam conforme o planejamento original. Adicionalmente, observou-se uma volatilidade do valor das ações da Companhia negociadas em bolsa como reflexo da preocupação global sobre esta pandemia e seus desdobramentos. A Administração entende neste momento que as projeções utilizadas na análise de realização de seus ativos não devem sofrer mudanças significativas em função desse evento e mantém as mesmas utilizadas. **1.2 Gafisa Propriedades:** No exercício de 2020, a Companhia constituiu uma nova unidade de negócios, a qual é composta por ativos imobiliários com vocação para geração de renda, voltada para a exploração e gestão de imóveis próprios e de terceiros. A Gafisa Propriedades (antiga Upton S.A.) nasce com ativos existentes e em desenvolvimento da Gafisa S.A. (Nota 9.2) e com aquisições de ativos em localizações irreplicáveis e/ou oportunidades no mercado. Destacamos abaixo as aquisições realizadas no exercício: • Em janeiro de 2021, a Companhia realizou a aquisição de cotas de um fundo de investimento imobiliário, com foco na aquisição de 32 studios, e do empreendimento "Hotel Fasano Itaim". O valor total da operação foi de R\$ 310.000, com a participação da Gafisa Propriedades atingindo o percentual de 80,37% do Hotel Fasano Itaim, e 100% dos apartamentos-estúdio. • Em janeiro de 2021, a Gafisa Propriedades realizou a aquisição de cotas de um fundo de investimento em participações, o qual realizou investimentos para a obtenção do Jardim Guadalupe Shopping e assinou acordo para aquisição do São Conrado Fashion Mall. O valor total da operação é de R\$ 99.300, em duas tranche, sendo a primeira em janeiro de 2021 e outra em janeiro de 2022. • Em março de 2021, a Companhia informou que a Gafisa Propriedades realizou a aquisição de cotas de um fundo de investimento imobiliário exclusivo, visando o seu ingresso no Cidade Matarazzo, referente à aquisição de suítes privativas com serviço de hotelaria. • Em Outubro de 2021, a Companhia concluiu a aquisição de dois empreendimentos da Wotan Realty S.A. (Nota 9.1.1), localizados em Cabo Frio e Campo Grande, no estado do Rio de Janeiro. Os empreendimentos em questão estão alinhados com a estratégia da Companhia de retomar seu lugar no mercado do Rio de Janeiro. A aquisição foi realizada através da emissão de debêntures totalizando R\$245.242. No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia realizou investimentos nos ativos adquiridos mencionados acima, a fim de maximar sua rentabilidade.

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

**2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas:** Em 17 de março de 2022, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação. As demonstrações financeiras individuais, identificadas como "controladora", foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs), referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e são divulgadas em conjunto com demonstrações financeiras consolidadas. As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs), referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e conforme as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards* (IFRS)) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB).

**2.1.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas:** As demonstrações financeiras individuais da Companhia não são consideradas em conformidade com o *International Financial Reporting Standards* (IFRS), uma vez que consideram a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas nas demonstrações financeiras da controladora. Pelo fato de não haver diferença entre os patrimônios líquidos e os resultados da controladora e consolidada, a Companhia optou por apresentar essas informações individuais e consolidadas em um único conjunto. Especificamente as demonstrações financeiras consolidadas estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SEC/SEP 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 – Receita de contratos com clientes (IFRS 15). Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, as quais correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão. A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. As normas IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas normas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras. As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, com exceção dos mensurados pelo valor justo, quando indicados. Todos os valores apresentados nestas demonstrações financeiras estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma. **2.1.2. 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.

**2.2. Resumo das principais práticas contábeis:** Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia as demonstrações financeiras das controladas diretas e indiretas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial. As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas e o exercício social dessas entidades coincide com o da Companhia. Vide maiores detalhes na Nota 9.2.1.2. **Moeda funcional e de apresentação:** A moeda funcional e de apresentação da Companhia é o Real, principalmente em decorrência das suas receitas e custos de operação incorridos. **2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis:** As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como a divulgação de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras. Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem provisão para redução ao valor recuperável de ativos, transações com pagamentos baseados em ações, provisão para demandas judiciais, valor justo de instrumentos financeiros, mensuração do custo ordenado de empreendimentos, impostos diferidos ativos, dentre outros. As principais premissas relativas às fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, que podem resultar em valores diferentes quando da liquidação, são discutidas a seguir: **a) Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros:** Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para descartar o ativo. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado. Os fluxos de caixa derivam

do orçamento para os próximos cinco anos e não incluem atividades de reorganização com as quais a Companhia ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhoraram 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 os recebimentos de caixa futuro esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolção. 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 cobrar tribuárias, 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 perícias fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados. Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transmitidas 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, audiências, 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 contrapartida ao reconhecimento das respectivas receitas de incorporação, com base em dados históricos de suas operações correntes e suas estimativas. Essa provisão é calculada em função do percentual de andamento de obra, metodologia aplicada no reconhecimento de resultado (Nota 2.2.2). Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda, em linha com o CPC 48 – Instrumentos Financeiros, item 5.5.17 (i). A Companhia revisa anualmente suas premissas para constituição da provisão para perdas, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas. **e) Provisão para garantia:** A Companhia e suas controladas mantêm provisão para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia, com base em estimativa que considera o histórico dos gastos incorridos ajustados pela expectativa futura, regularmente revisada, exceto para controladas que operam com empresas terceirizadas, que são as próprias garantidoras dos serviços de construção prestados. O prazo de garantia oferecido é de cinco anos a partir da entrega do empreendimento. **f) Custos aporados 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 e 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. **2.2.2. 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/SEC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas entidades de incorporação imobiliárias. De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao 15 longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas "obrigações de performance contratuais". A receita é mensurada pelo valor que reflete a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita. A Companhia registra os efeitos contábeis dos contratos somente quando: (i) as partes aprovam o contrato; (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; (iii) o contrato possuir substância comercial; e (iv) for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito. **i) Apreciação do resultado de incorporação e venda de imóveis:** (i) Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada com a transferência de controle, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. (ii) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos: • O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque (Nota 2.2.7). • As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua, utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos; • Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica "Contas a receber de incorporação e serviços prestados". Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes"; **f) Apreciação 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 conta a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção; • Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita; • As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas. (ii) *Prestação de serviços de construção:* Receitas decorrentes da prestação de serviços imobiliários são reconhecidas na medida em que os serviços são prestados, e estão vinculadas com a atividade de administração de construção para terceiros e consultoria técnica. (iii) *Operações de permuta:* A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliárias ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Os terrenos adquiridos pela Companhia e por suas controladas são registrados pelo seu valor justo, como um componente do estoque, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme consta no item (ii) b) descrito anteriormente. Receita de ativo: *iv) Operação de Imóveis destinados a renda:* Receitas relacionadas à imóveis destinados a arrendamento mercantil operacional dessas propriedades, essas receitas são reconhecidas de forma linear ao longo do prazo dos compromissos de arrendamento mercantil. **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 gerecia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado. No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos com o objetivo de mitigar o risco de sua exposição à volatilidade de índices e juros, reconhecidos por seu valor justo diretamente no resultado do exercício. De acordo com suas políticas de tesouraria, a Companhia possui contratos de derivativos para proteção na oscilação de taxa de juros, com vencimento final em maio de 2022. A Companhia não adota a prática contábil de *Hedge Accounting*. **(ii) Ativos financeiros:** Ativos financeiros são classificados como ativos financeiros a

valor justo por meio do resultado, custo



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

## >>>Continuação... Notas explicativas às demonstrações financeiras 31 de dezembro de 2021 (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

renda (25%) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%. O imposto de renda diferido é gerado por diferenças temporárias da data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis. Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social é baseada no lucro estimado apurado à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas, respectivamente, sobre o qual se aplica as alíquotas nominais do respectivo imposto e contribuição. Conforme facultado pela legislação, a incorporação de alguns empreendimentos estão submetidas ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações a ela vinculados, estão apartados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Adicionalmente, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo "Regime Especial de Tributação - RET", segundo o qual o imposto de renda e contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando PIS e COFINS sobre as receitas). (ii) **Imposto de renda e contribuição social diferidos:** O imposto diferido é reconhecido com relação aos prejuízos fiscais e às diferenças temporárias entre os valores de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. Seu reconhecimento ocorre na extensão em que seja provável que o lucro tributável dos próximos anos esteja disponível para ser usado na compensação do ativo fiscal diferido, com base em projeções de resultados elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos-futuros que 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 liquidação 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 circulares e não circulares:** São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável dos correspondentes encargos e variações monetárias até a data do balanço patrimonial, cuja contrapartida é lançada ao resultado do exercício. Quando aplicável os passivos circulares e não circulares são registrados ao valor presente com base em taxas de juros que refletem o prazo, a moeda e o risco de cada transação. 2.2.16. **Plano de opção de compra de ações:** A Companhia oferece aos empregados e administradores, devidamente aprovado pelo Conselho de Administração, o plano de remuneração com base em ações ("stock options"), segundo o qual recebe os serviços como 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 no 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 do plano original, conforme mencionado anteriormente.

A Companhia revisa anualmente suas estimativas da quantidade de opções que terão seus direitos adquiridos, considerando as condições de aquisição não relacionadas ao mercado e as condições por tempo de serviço. A Companhia reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais, se houver, na demonstração do resultado, com contrapartida no patrimônio líquido. 2.2.17. **Remuneração com base em ações – Phantom Shares:** A Companhia possui programas de remuneração baseado em ações com liquidação em dinheiro ("phantom shares") com prazos e condições pré-estabelecidas. Não há previsão de negociação efetiva das ações, uma vez que não haverá emissão ou entrega de ações para liquidação do plano. De acordo com o CPC 10 (R1) – Pagamento Baseado em Ações, esses valores são registrados com 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 negócios e finalmente por objetivos individuais. A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria. 2.2.19. **Ajuste a valor presente - De ativos e passivos:** Os elementos integrantes do ativo e do passivo, decorrentes de operações de longo prazo ou de curto prazo quando houver efeito relevante, são ajustados a valor presente. Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária, inclusive a parcela das chaves, sem juros, e devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. Os encargos financeiros de recursos utilizados na construção dos empreendimentos imobiliários, e os relativos ao financiamento da construção dos empreendimentos imobiliários, são capitalizados. Portanto, a reversão do ajuste a valor presente de uma obrigação vinculada a esses itens é apropriada ao custo dos imóveis vendidos ou estoques de imóveis a comercializar, conforme o caso, até o momento em que a construção do empreendimento estiver concluída. Desse modo, determinados elementos integrantes do ativo e do passivo são ajustados a valor presente, com base em taxas de desconto, as quais visam refletir as melhores estimativas, quanto ao valor do dinheiro no tempo. A taxa utilizada de desconto tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia, líquidas do efeito inflacionário (Notas 5 e 12). 2.2.20. **Custos com emissão de títulos e valores mobiliários e debêntures:** Custos de transação e prêmios na emissão de títulos e valores mobiliários são contabilizados como item redutor do montante captado pela Companhia e são amortizados de acordo com o prazo de vigência das operações, sendo o saldo líquido classificado como redutor do valor da respectiva transação (Nota 13). 2.2.21. **Custos de empréstimos:** Os custos de empréstimos diretamente relacionados aos empreendimentos durante a fase de construção e aos terrenos enquanto as atividades no preparo do ativo para venda estão sendo realizadas, são capitalizados como parte do custo do ativo correspondente, desde que existam empréstimos em aberto, os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas. Todos os demais custos de empréstimos são registrados em despesa no exercício em que são incorridos. Custos de empréstimos compreendem juros e outros custos incorridos relativos a empréstimos, incluindo os de captação. 2.2.21. **Custos de empréstimos:** Os encargos não apropriados ao resultado das controladas são apresentados, nas demonstrações financeiras da controladora, em conta de investimentos no ativo não circulante (Nota 9). 2.2.22. **Provisões:** (i) **Provisão para pagamento de encargos contratuais por atraso de obra:** Conforme disposto em contrato, a Sociedade adota a prática de provisionamento de encargos contratuais a pagar aos clientes elétricos para empreendimentos com atraso de entrega superior a 180 dias, em linha com a respectiva cláusula contratual e base histórica de pagamentos. 2.2.23. **Impostos sobre vendas:** Para as empresas no regime de tributação do lucro real, de incidência não cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 1,65% e de 7,6%, calculadas sobre a receita operacional bruta e com desconto de alguns créditos apurados com base em custos e despesas incorridas. Para as empresas optantes do regime de tributação de lucro presumido, no regime de incidência cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 0,65% e de 3% sobre a receita operacional bruta, sem descontos de créditos em relação a custos e despesas incorridas. 2.2.24. **Ações em tesouraria:** Instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos (ações de tesouraria) e são reconhecidos ao custo e registrados em conta redutora do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia. 2.2.25. **Juros sobre o capital próprio e dividendos:** A proposta de distribuição de dividendos e juros sobre o capital próprio efetuada pela Administração que estiver dentro da parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório é registrada como passivo circulante na rubrica "Dividendos a pagar", por ser considerada com uma obrigação legal prevista no Estatuto Social da Companhia. 2.2.26. **Lucro/(prejuízo) por ação básico e diluído:** O lucro/(prejuízo) básico por ação é calculado pela divisão do lucro (prejuízo) líquido disponível (alocado) aos acionistas ordinários pelo número médio ponderado de ações ordinárias em circulação durante o período. O lucro líquido por ação é computado de forma semelhante ao básico, exceto que as ações em circulação são diluídas, para incluir o número de ações adicionais que estariam em circulação se as ações com potencial de diluição atribuíveis às opções de compra de ações tivessem sido emitidas durante os respectivos períodos, utilizando o preço médio ponderado das ações. 2.2.27. **Ativo não circulante mantido para venda:** A Companhia classifica um ativo não circulante como mantido para a venda se o seu valor contábil for recuperado por meio de transação de venda. Para que esse seja o caso, o ativo ou o grupo de ativos mantido para venda deve estar disponível para venda imediata em suas condições atuais, sujeito apenas aos termos que sejam habituais e costumeiros para venda de tais ativos mantidos para venda. Com isso a sua venda deve ser altamente provável. Para que a venda seja altamente provável, a Administração deve estar comprometida com o plano de venda do ativo, e deve ter sido iniciado um programa firme para localizar um comprador e concluir o plano. Além disso, o ativo mantido para venda deve ser ainda efetivamente colocado à venda por preço que seja razoável em relação ao seu valor justo corrente. Ainda, deve-se esperar que a venda seja concluída em até um ano a partir da data da classificação, a menos que eventos fora do controle da Companhia alterem esse período. O ativo mantido para venda é mensurado pelo menor entre seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda. Caso o valor contábil seja superior ao seu valor justo, uma perda por *impairment* é reconhecida na demonstração de resultado do exercício. Qualquer reversão ou ganho somente será registrado até o limite da perda reconhecida. 2.2.28. **Combinação de negócios:** As transações de combinação de negócios são contabilizadas utilizando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma da contraprestação transferida, avaliada com base no valor

justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na adquirida. Custos diretamente atribuíveis à aquisição devem ser contabilizados como despesa quando incorridos. Na aquisição de um negócio, a Administração avalia os ativos e passivos financeiros assumidos com o objetivo de classificá-los e aloca-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição. Inicialmente, o ativo é mensurado como sendo o excedente da contraprestação transferida em relação ao valor justo dos ativos líquidos adquiridos (ativos identificáveis e passivos assumidos, líquidos). Se a contraprestação for menor do que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença deverá ser reconhecida como ganho na demonstração do resultado. Ganhos em uma compra vantajosa são reconhecidos imediatamente no resultado. Após o reconhecimento inicial, o ativo é mensurado pelo custo, deduzido de quaisquer perdas acumuladas do lucro recuperável. Para fins de teste do valor recuperável, o ativo adquirido em uma combinação de negócios, a partir da data de aquisição, deve ser alocado a cada uma das unidades geradoras de caixa da Companhia que se espera sejam beneficiadas pelas sinergias da combinação, independentemente de outros ativos ou passivos da adquirida serem atribuídos a essas unidades. No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia realizou a aquisição da totalidade da participação em dois empreendimentos imobiliários da Wotan Realty S.A, no Rio de Janeiro (Nota 9.3). 2.2.29. **Propriedade para investimento:** As propriedades para investimento são propriedades mantidas para obter renda com aluguéis e/ou valorização do capital e são mensuradas inicialmente ao custo, incluindo os custos da transação. Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são mensuradas ao valor justo. Todos os rendimentos provenientes do arrendamento operacional de bens para fins de ganho de aluguel ou apreciação do capital são registrados como propriedades para investimento e mensurados utilizando o modelo de valor justo. Os ganhos e as perdas resultantes de variações no valor justo de uma propriedade para investimento são reconhecidos no resultado do período em que ocorrem. Uma propriedade para investimento é baixada após a alienação ou quando é permanentemente retirada de uso e não há benefícios econômicos futuros resultantes da alienação. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel (calculado como a diferença entre as receitas líquidas da alienação e o valor contábil do ativo) é reconhecido no resultado do período em que o imóvel é baixado. 2.2.30. **Sociedade em contas de participação - "SCP":** Para viabilização dos projetos imobiliários, a Companhia firmou acordos com parceiros empreendedores em alguns negócios, os quais são denominados como sócios participantes, de acordo com o Art. 991 do Código Civil. As obrigações com os parceiros são constituídas pelos valores aportados pelos mesmos nos respectivos empreendimentos, sendo registrado no grupo outros compromissos com terceiros (Nota 15). As obrigações serão liquidadas na medida em que ocorrer a distribuição de lucros nos empreendimentos imobiliários. Nesses acordos a Companhia figura como o sócio onerosivo, sendo o responsável legalmente pelos riscos e obrigações do empreendimento imobiliário conforme previsto na Lei, logo todos os ativos e passivos relacionados a estes acordos são apresentados integralmente nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

■ **3.1. Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e adotadas a partir de 2021, e ainda não adotadas**

■ **3.1. Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e adotadas a partir de 2021:** As normas e alterações emitidas durante o exercício de 2021 não tiveram impactos significativos nas demonstrações financeiras da Companhia.

■ **3.2. Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e ainda não adotadas:** Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2022. A Companhia não adotou essas normas na preparação destas Demonstrações Financeiras. As seguintes normas alteradas e interpretações não deverão ter um impacto significativo nas Demonstrações Financeiras consolidadas da Companhia: (i) Contratos onerosos – custos para cumprir um contrato (alterações ao CPC 25/IAS 37); (ii) Reforma da taxa de juros de referência – Fase 2 (alterações ao CPC 48/IFRS 9, CPC 38/IAS39, CPC 40/IFRS 7, CPC 11/IFRS 4 e CPC 06/IFRS 16); (iii) Imobilizado: Receitas antes do uso pretendido (alterações ao CPC 27/IAS 16); (iv) Referência à Estrutura Conceitual (alterações ao CPC 15/IFRS 3); (v) Classificação do Passivo em Circulante e Não Circulante (alterações ao CPC 26/IAS 1); (vi) IFRS 17 Contratos de Seguros. (vii) IAS 12 Tributos sobre o Lucro - Imposto Diferido Relacionado a Ativos e Passivos Resultantes de uma Única Transação (alteração CPC 32); (viii) IAS 8 Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro. (ix) Ciclo anual de melhorias às normas IFRS 2018-2020 (alterações ao IFRS1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41). Não existem outras normas, alterações de normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas, que possam, na opinião da Administração, ter um impacto significativo decorrente de sua aplicação em suas demonstrações financeiras, no entanto os estudos seguem em andamento.

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

■ **4.1. Caixa e equivalentes de caixa**

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Caixa e bancos (a)	576	469	35.424	29.038
<b>Total caixa e equivalentes a caixa (Nota 20.I.d, 20.II.a e 20.III)</b>	<b>576</b>	<b>469</b>	<b>35.424</b>	<b>29.038</b>

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

■ **4.2. Títulos e valores mobiliários**

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

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

■ **5. Contas a receber de incorporação e serviços prestados**

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Clientes de incorporação e venda de imóveis	342.942	518.847	599.549	749.065
(-) Provisão para perdas esperadas e incorridas em créditos	(7.101)	(10.421)	(9.447)	(16.365)
(-) Provisão para distratos	(40.679)	(44.977)	(67.648)	(80.727)
(-) Ajuste a valor presente	-	(329)	(7.219)	(7.038)
Clientes de serviços e construção e outros	133.124	59.063	26.586	59.317
<b>Total contas a receber de incorporação e serviços prestados (Nota 20.I.d e 20.II.a)</b>	<b>428.286</b>	<b>522.213</b>	<b>541.731</b>	<b>704.252</b>
Circulante	358.081	340.096	425.508	487.083
Não circulante	70.205	182.117	116.223	217.169

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

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Vencimentos:				
Até 90 dias	5.061	19.601	12.493	42.726
De 91 a 180 dias	5.939	37.096	6.460	38.081
Acima de 180 dias	113.609	116.290	163.077	157.484
	<b>124.609</b>	<b>172.987</b>	<b>182.030</b>	<b>238.291</b>

A vencer:

2021	-	221.301	-	350.078
2022	279.449	47.186	322.089	72.280
2023	16.264	36.049	45.198	46.790
2024	15.074	26.899	33.279	27.269
2025 em diante	40.670	73.488	43.449	73.674
	<b>351.457</b>	<b>404.923</b>	<b>444.015</b>	<b>570.914</b>
(-) Ajuste a valor presente	-	(329)	(7.219)	(7.038)
(-) Provisão para perdas esperadas e incorridas em créditos e distratos	(47.780)	(55.368)	(77.095)	(97.092)
	<b>428.286</b>	<b>522.213</b>	<b>541.731</b>	<b>704.252</b>

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras. Seu registro é limitado à parcela da receita, reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas, conforme prática contábil mencionada na Nota 2.2.20(ii)(b). As parcelas recebidas de clientes, superiores ao montante de receita reconhecida totalizaram, em 31 de dezembro de 2021, R\$160 (R\$1.471 em 2020) na controladora e R\$57.356 (R\$151.172 em 2020) no consolidado e estão classificadas na rubrica "Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes" (Nota 17). O saldo de contas a receber de unidades concluídas, financiado pela Companhia, é atualizado monetariamente pela variação do IGP-M, acrescido de juros de 12% ao ano, sendo essa receita apropriada ao resultado, na rubrica "Receita de incorporação e venda de imóveis, permuta e

prestação de serviços de construção". Os saldos das provisões para perdas esperadas em créditos são considerados suficientes pela Administração da Companhia para fazer face à estimativa com perdas futuras na realização do saldo de contas a receber. Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a movimentação nas provisões para perdas esperadas em créditos e distratos está resumida a seguir:

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

O valor total do ajuste a valor presente reconhecido nas receitas de incorporação imobiliária do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$329 (R\$8.064 em 2020), na controladora, e R\$181 (R\$1.479 em 2020) no consolidado. As contas a receber de imóveis não concluídos foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto apurada segundo critérios descritos na Nota 2.2.2. A taxa de desconto praticada pela Companhia e suas controladas foi de 3,76% para o exercício de 2021 (2,11% em 2020), líquida do INCC. A Companhia celebrou as seguintes operações de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), as quais têm por objeto a cessão, pelo cedente ao cessionário, de uma carteira pré-selecionada de créditos imobiliários residenciais e comerciais performados e a performar originários da Gafisa e suas controladas. As carteiras cedidas, descontadas ao seu valor presente, são classificadas na rubrica "Obrigações com cessão de direitos creditórios".

	Saldo operação Controladora		Saldo operação Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
	10	23	10	23
(i)	27/jun/2011	203.915	171.694	-
(ii)	14/nov/2012	181.981	149.025	-
(iii)	27/dez/2012	72.021	61.647	607
(iv)	29/nov/2013	24.149	19.564	96
(v)	25/nov/2014	15.200	12.434	11
(vi)	03/dez/2015	32.192	24.469	374
(vii)	19/fev/2016	27.954	27.334	2.048
(viii)	09/mai/2016	17.827	17.504	1.350
(ix)	19/ago/2016 (a)	15.418	14.943	1.209
(x)	21/dez/2016	21.102	19.532	3.999
(xi)	29/mar/2017	23.748	22.993	2.662
			20.260	14.131

(a) Saldo consolidado da operação em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Nota 14) não inclui os empreendimentos controlados em conjunto, os quais são contabilizados com base no método de equivalência patrimonial, de acordo com os CPCs 18(R2) e 19(R2). A operação (i) foi contratada com o Banco BTG Pactual S.A. (Nota 14). As operações (ii), (iii), (iv) e (v) foram contratadas com a Polo Multifundado Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados (Nota 14). As operações (vi), (vii), (viii), (ix), (x) e (xi) foram contratadas com Polo Capital Securizadora S.A. (Nota 14). Nas operações acima, a Companhia e suas controladas são cobrigadas até o momento da transferência da alienação fiduciária a favor do agente securitizador. Para os itens (i) a (iii) e (viii) a (xi) acima, a Companhia foi contratada para exercer, dentre outras funções, a conciliação dos recebimentos dos créditos, lastro da cessão, a cobrança dos inadimplentes, dentre outros, segundo os critérios de cada investidor, sendo remunerada por estes serviços.

■ **6. Imóveis a comercializar**

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

(a) Variação referente aquisição de terrenos conforme plano de negócios da Companhia nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro (Nota 9.3). (b) Variação referente à revisão de projetos no exercício findo em 31 de dezembro de 2021. (c) O aumento da rubrica deve-se à relevância da entrega de empreendimentos no exercício findo em 31 de dezembro de 2021. Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a movimentação da provisão para perda na realização está resumida a seguir:



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

**Notas explicativas às demonstrações financeiras 31 de dezembro de 2021** (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Controladas em conjunto:	Participação no capital social-%		Total do ativo		Total do passivo		Patrimônio líquido e adto para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do exercício		Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial		Investimentos		Resultado de equivalência patrimonial			
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020		
	Gafisa e Ivo Rizzo SPE-47 Emp. Imob. Ltda.	(f)	80%	80%	93.060	2.803	90.256	32.310	50.881	(36)	72.205	25.849	40.705	(28)	72.205	25.849	40.705	(28)	72.205	25.849
Sítio Jatuiça Emp. Imob. SPE Ltda.		50%	50%	37.519	3.775	33.744	32.345	1.399	2.709	16.872	16.173	700	1.355	16.872	16.173	700	1.355	16.872	16.173	
Varandas Grand Park Emp. Imob. Spe Ltda.		50%	50%	42.796	4.014	38.782	29.059	9.723	457	19.391	14.529	4.861	143	19.391	14.529	4.861	143	19.391	14.529	
Parque Arvores Empr. Imob. Ltda.		50%	50%	28.999	2.913	26.086	25.911	175	1.716	13.043	12.956	88	648	13.043	12.956	88	648	13.043	12.956	
Alins Emp. Imob.S Ltda.		50%	50%	17.266	919	16.347	19.293	(946)	4.859	8.174	9.646	(473)	2.430	8.174	9.646	(473)	2.430	8.174	9.646	
Gafisa SPE-116 Emp. Imob. Ltda.		50%	50%	22.321	1.143	21.177	20.863	314	(909)	10.589	10.432	157	(454)	10.589	10.432	157	(454)	10.589	10.432	
FIT 13 SPE Emp. Imob. Ltda.	(b)	50%	50%	22.025	1.411	20.614	19.724	745	(55)	10.322	9.862	460	(27)	10.322	9.862	460	(27)	10.322	9.862	
Performance Gafisa General Severiano Ltda		50%	50%	11.706	34	11.673	11.625	-	(6)	5.836	5.813	-	(3)	5.836	5.813	-	(3)	5.836	5.813	
Gafisa SPE 55 Emp. Imob. Ltda.		80%	80%	8.346	1.751	6.595	6.146	448	2.981	5.276	4.917	359	2.384	5.276	4.917	359	2.384	5.276	4.917	
Outros (*)				51.823	16.056	35.768	35.420	3.045	(6.802)	16.631	16.614	1.331	(5.846)	16.631	16.614	1.331	(5.846)	16.631	16.614	
<b>Subtotal Controladas em Conjunto</b>				<b>335.861</b>	<b>34.819</b>	<b>301.042</b>	<b>232.697</b>	<b>65.784</b>	<b>1.933</b>	<b>178.339</b>	<b>126.792</b>	<b>48.188</b>	<b>602</b>	<b>189.545</b>	<b>137.971</b>	<b>55.237</b>	<b>570</b>			
<b>Coligadas:</b>																				
Cittá Ville SPE Emp. Imob. Ltda.	(b)	50%	50%	4.239	443	3.796	4.378	(810)	107	1.898	2.189	(791)	53	1.898	2.189	(405)	53			
Gafisa Tiner Campo Belo I Emp. Imob. Ltda.		45%	45%	1.144	34	1.110	1.128	(18)	(60)	500	508	(8)	(27)	500	508	(8)	(27)			
Outros				-	-	-	-	-	(1)	-	-	-	-	729	716	1	-			
<b>Controladas em conjunto indiretas Gafisa</b>				<b>5.383</b>	<b>477</b>	<b>4.906</b>	<b>5.506</b>	<b>(828)</b>	<b>46</b>	<b>2.398</b>	<b>2.697</b>	<b>(799)</b>	<b>26</b>	<b>3.127</b>	<b>3.413</b>	<b>(412)</b>	<b>26</b>			

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

Provisão para passivo descoberto (g):	Controladora		Consolidado	
	Resultado de equivalência patrimonial		Resultado de equivalência patrimonial	
	2021	2020	2021	2020
Gafisa Vendas Intern.	100%	100%	8.485	16.238
Imobiliária Ltda	100%	100%	2.349	17.759
Manhattan Square Emp. Im. Resid. 01 SPE Ltda (b)	50%	50%	3.384	12.126
Manhattan Square Emp. Im. Com. 01 SPE Ltda (b)	100%	100%	93.001	95.698
Upcon SPE28 Emp. Imob. Ltda	100%	100%	17.257	19.878
Upcon SPE22 Emp. Imob. Ltda	100%	100%	10.268	12.683
EDSP 88 Participações S.A.	100%	100%	81	3.704
Reserva Das Palmeiras Incorpor. SPE Ltda.	50%	50%	8	4.527
Prime Grand Park Emp. Imob. Spe Ltda.	100%	100%	66	2.257
Upcon SPE14 Emp. Imob. Ltda	100%	100%	247.090	255.104
Outros(*)				
<b>Total provisão para passivo descoberto</b>			<b>381.989</b>	<b>439.974</b>
<b>Total equivalência patrimonial</b>			<b>224.693</b>	<b>49.886</b>

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

(a) Encargos financeiros da controladora não apropriados ao resultado das controladas, conforme requerido pelo parágrafo 6 do OCP01. (b) A Companhia registrou despesa no montante de R\$1.407 no resultado de equivalência patrimonial do período findo em 31 de dezembro de 2021 referente ao reconhecimento, por entidades controladas em conjunto, de ajustes em exercício anterior, em conformidade com o ICP09 (R2)–Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial. (c) Durante o exercício de 2020, a Companhia adquiriu participação societária de 100% do capital social de 4 SPEs da holding Calçada pelo valor de R\$73.164, inicialmente a operação gerou um ágio de R\$ 35.384, sendo registrado no investimento da Companhia. A Companhia encorrendo um laudo de PPA (Purchase Price Allocation) através de uma empresa especializada, alocando um mais valia de ativo no montante de R\$35.346 e uma mais valia (parcela não alocada) de R\$38, conforme nota 9.3. Essa mais valia é decorrente dos empreendimentos localizados na cidade do Rio de Janeiro onde a companhia possui grande sinergia com o mercado. (d) Durante o exercício de 2020, a Companhia adquiriu participação societária de 100% no capital da Upcon Incorporadora S.A (atualmente denominada Gafisa Propriedades S.A) pelo valor de R\$252.895. Inicialmente, a operação de aquisição gerou um ágio de R\$130.063, sendo registrado no investimento da Companhia. A Companhia viabilizou um estudo de PPA através de empresa especializada, alocando uma mais valia (líquida) de ativos no montante de R\$103.013 e um ágio (parcela não alocada) de R\$25.054, conforme nota 9.3. O goodwill é testado por impairment, conforme requerido pelo CPC 01/IAS 36. Atualmente, não há indicativo de perda no referido valor. (e) Valor referente ao ágio resultante referente à aquisição de controle da SPE GDU Loteamentos Ltda. cedida em 27 de dezembro de 2019 pela Alphaville Urbanismo para o negócio de desenvolvimento urbano. A movimentação do período deve-se à venda de unidades. (f) Para o período findo de 31 de dezembro de 2021, a Companhia ajustou a mercado o terreno na rubrica de estoque para propriedade para investimento em função da alteração do seu uso. Deste modo, a Companhia registrou um ganho no montante de R\$41.610 conforme laudo de avaliação a mercado. (g) A provisão para passivo descoberto está registrada na rubrica "Outras Obrigações" (Nota15). (h) Durante o exercício de 2021, a Companhia adquiriu participação societária de 100% do capital social de 2 SPEs da holding Wotan Realty pelo valor de R\$245.515, inicialmente a operação gerou um ágio de R\$190.171, sendo registrado no investimento da controlada Gafisa Propriedades. A Companhia encorrendo um laudo de PPA através de uma empresa especializada, alocando um mais valia de ativo no montante de R\$314.509, essa reclassificação gerou uma mais valia (parcela não alocada) de R\$175.440 para a SPE Peró e um ágio por rentabilidade futura de R\$51.101, conforme nota 9.3.

**(I) Informações de investidas significativas**  
**Demais investidas:**

	Controladas		Controladas em conjunto		Coligadas	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Caixas e Equivalente de Caixa	228.321	139.172	6.938	12.174	807	1.615
Ativo Circulante	2.060.294	1.432.951	162.369	239.756	2.734	5.883
Ativo Não Circulante	1.437.541	504.394	173.492	40.968	2.649	182
Passivo Circulante	923.402	936.767	26.011	28.661	405	486
Passivo Não Circulante	1.122.883	152.169	8.808	19.368	72	73
Receita líquida	371.683	354.506	38.309	40.601	478	30
Custos operacionais	(273.362)	(256.353)	(21.582)	(18.545)	17	-
Depreciação e Amortização	(6)	(895)	-	(5)	-	-
Resultado Financeiro	(7.191)	(10.544)	(500)	(273)	(1)	12
Resultado de Imposto de Renda e Contribuição Social	(70.265)	(2.338)	(933)	(1.182)	27	(14)
Resultado Operação Continuada	168.691	65.639	65.784	10.594	(828)	46

**(II) Movimentação dos investimentos**

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>			<b>1.199.683</b>	<b>307.412</b>
Equivalência patrimonial			245.498	48.150
Integralização (redução) capital			69.791	(684)
Integralização de capital Gafisa Propriedades (a)			334.303	-
Baixa de ágio fundamentado por mais valia de estoque (Nota 9.1(d))			(750)	(750)
Outros investimentos			(3.660)	(82.119)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>			<b>1.844.865</b>	<b>272.009</b>

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

**■ 9.2. Propriedades para investimento:** No exercício de 2020, a Companhia constituiu uma nova unidade de negócios, a Gafisa Propriedades, voltada para a exploração de gestão de imóveis prontos e de terceiros, com o objetivo de geração de renda. Neste contexto, esta unidade de negócios possui como propriedades para investimentos unidades comerciais de empreendimentos localizados nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro e adquiridas de Gafisa S.A. e controladas no exercício findo em 31 de dezembro de 2021. Essas propriedades foram registradas inicialmente ao custo e foram mensuradas a valor justo dentro do exercício de 2021, o efeito dessa mensuração foi de R\$6.377. A Companhia não tem restrições sobre a capacidade de realização de suas propriedades para investimento ou para reparações, manutenções e melhorias destas. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a movimentação está resumida da seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Ativo Circulante	42.951	39.118	161.271	161.271
Estoques	489.742	121.553	235.866	235.866
Ativo Não Circulante	7.884	1.055	20	20
Passivo Circulante	(235.803)	(55.530)	(19.545)	(19.545)
Passivo Não Circulante	(75.578)	(33.069)	(7.760)	(7.760)
Patrimônio Líquido	(125.893)	(40.925)	(55.342)	(55.342)
<b>Total dos ativos identificáveis, líquido</b>	<b>103.303</b>	<b>32.202</b>	<b>314.509</b>	<b>314.509</b>

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

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

(a) Sobre este montante foi calculo o IR/CS diferido passivo de R\$59.650, totalizando o efeito líquido de R\$115.790. O ágio por rentabilidade futura reconhecido na aquisição da companhia é atribuído principalmente pelo valor justo dos empreendimentos em fase de construção e estoques de terrenos sem projetos ou em fase de aprovação.

**■ 10. Imobilizado**

Descrição	Controladora					
	2021		2020		2021	
	Adições	Baixas	Adições	Baixas	Adições	Baixas
Custo	4.004	-	2.972	-	1.032	4.165
Benefícios em imóveis de terceiros e instalações	2.051	1.393	-	-	3.444	2.046
Móveis e utensílios	637	-	(470)	-	1.677	863
Máquinas e equipamentos	33	-	(3)	-	30	55
Direito de uso de ativo	4.891	3.026	-	-	7.917	5.617
Estande de vendas	4.385	1.345	(3.144)	-	2.586	25.190
	16.001	5.764	(6.589)	-	15.176	37.936
Depreciação acumulada						
Hardware	(1.241)	(1.916)	2.970	-	(187)	(1.331)
Benefícios em imóveis de terceiros e instalações	803	(962)	-	-	(159)	834
Móveis e utensílios	(575)	(26)	470	-	(131)	(748)
Máquinas e equipamentos	(27)	(3)	3	-	(27)	(35)
Direito de uso de ativo	(2.400)	(606)	-	-	(3.006)	(3.113)
Estande de vendas	(642)	-	-	-	(642)	(8.362)
	(4.082)	(3.513)	3.443	-	(4.152)	(12.755)
<b>Total imobilizado</b>	<b>11.919</b>	<b>2.251</b>	<b>(3.146)</b>	<b>-</b>	<b>11.024</b>	<b>25.181</b>

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

Vida útil	Taxa média anual de depreciação-%
4 anos	25
10 anos	10
5 anos	20
10 anos	10
1 ano	100

O valor residual, vida útil e métodos de depreciação foram revisados no encerramento do exercício social, não tendo ocorrido modificações, em relação às informações do exercício social anterior. Os ativos imobilizados estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos ("impairment"). Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 não havia indicadores de impairment sobre o imobilizado.

**■ 11. Intangível**

Tipo de operação	Controladora		Consolidado	
	2021		2021	
	Saldo	Adições	Saldo	Adições
Sistema Financeiro de Habitação - SFH/SFI (i)	4.263	(4.370)	4.621	(4.364)
Cédula de Crédito Bancário - CCB (ii)	2.867	(1.739)	2.667	(3.072)
Outros	1.411	2.665	1.411	2.667
<b>Total Intangível</b>	<b>4.444</b>	<b>6.928</b>	<b>(83)</b>	<b>(4.846)</b>

(i) O valor residual, vida útil e métodos de depreciação foram revisados no encerramento do exercício social, não tendo ocorrido modificações, em relação às informações do exercício social anterior. Os ativos imobilizados estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos ("impairment"). Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 não havia indicadores de impairment sobre o imobilizado.

**■ 12. Empréstimos e financiamentos**

Tipo de operação	Controladora		Consolidado	
------------------	--------------	--	-------------	--



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

**Notas explicativas às demonstrações financeiras 31 de dezembro de 2021** (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

**■ 14. Obrigações com cessão de créditos**  
As operações de cessão de carteira de recebíveis estão demonstradas a seguir:

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

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
<b>Vencimento</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
2022	6.640	10.829	7.579	13.296
2023	1.443	2.953	1.616	2.977
2024	2.386	2.127	2.797	2.493
2025	1.581	1.915	1.636	2.455
2026 em diante	316	2.436	504	2.921
	<b>12.366</b>	<b>20.260</b>	<b>14.131</b>	<b>24.192</b>

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

**■ 15. Outras obrigações**

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

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

**■ 16. Provisões para demandas judiciais e compromissos**  
A Companhia e suas controladas são parte em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões tributárias, trabalhistas, aspectos civis e outros assuntos. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e, quanto às ações trabalhistas, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as pendências em curso. A Companhia não espera reembolsos em conexão com o resultado desses processos.  
Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, as movimentações na provisão estão resumidas a seguir:

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

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

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

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

(i) Em 31 de dezembro de 2021 há provisionado o montante de R\$17.707 referentes a demandas judiciais de processos civis, nos quais a Companhia foi incluída no polo passivo para responder patrimonialmente por cobranças de dívidas judiciais e extrajudiciais em que a devedora original é uma antiga acionista da Companhia, a Cimob Companhia Imobiliária ("Cimob"), ou envolvem outras sociedades

**Valores mobiliários mantidos em tesouraria**

Tipo espécie	GFSA3		RS		%		Valor de mercado (*) R\$ mil		Valor contábil R\$ mil	
	Quantidade	(i)	Preço médio ponderado	% em circulação	2021	2020	2021	2020	2021	2020
<b>Data de aquisição</b>	<b>20/11/2001</b>	44.462	38,9319	0,01%	115	193	1.731	1.731	1.731	1.731
2013	Aquisições	1.372.096	51,9927	0,43%	3.539	5.969	71.339	71.339	71.339	71.339
2014	Aquisições	3.243.947	35,5323	1,02%	8.369	14.111	115.265	115.265	115.265	115.265
2014	Transferências	(405.205)	43,3929	-0,13%	(1.046)	(1.763)	(17.583)	(17.583)	(17.583)	(17.583)
2014	Cancelamentos	(2.039.086)	44,9677	-0,64%	(5.261)	(8.870)	(91.693)	(91.693)	(91.693)	(91.693)
2015	Aquisições	884.470	27,3124	0,28%	2.282	3.847	24.157	24.157	24.157	24.157
2015	Transferências	(90.622)	33,3473	-0,03%	(234)	(394)	(3.022)	(3.022)	(3.022)	(3.022)
2015	Cancelamentos	(2.225.020)	33,3543	-0,70%	(5.741)	(9.679)	(74.214)	(74.214)	(74.214)	(74.214)
2016	Aquisições	334.020	26,0254	0,10%	862	1.453	8.693	8.693	8.693	8.693
2016	Transferências	(68.814)	31,2291	-0,02%	(177)	(299)	(2.149)	(2.149)	(2.149)	(2.149)
2017	Transferências	(112.203)	30,6142	-0,04%	(290)	(488)	(3.435)	(3.435)	(3.435)	(3.435)
2018	Aquisições	13.221.300	13,4953	4,15%	34.111	57.513	178.425	178.425	178.425	178.425
2018	Transferências	(17.319)	30,6022	-0,01%	(45)	(75)	(530)	(530)	(530)	(530)
2018	Cancelamento	(1.030.326)	-	-0,32%	(2.658)	(4.482)	-	-	-	-
2018	Alienação	(9.168.280)	16,1463	-2,88%	(23.654)	(39.882)	(148.034)	(148.034)	(148.034)	(148.034)
2019	Aquisições	6.794.011	14,7355	2,13%	17.529	29.554	100.113	100.113	100.113	100.113
2019	Transferências	(9.174)	15,3695	0,00%	(24)	(40)	(141)	(141)	(141)	(141)
2019	Cancelamento	(370.000)	15,5324	-0,12%	(955)	(1.610)	(5.747)	(5.747)	(5.747)	(5.747)
2019	Alienação	(7.377.205)	14,8644	-2,32%	(19.034)	(32.091)	(109.658)	(109.658)	(109.658)	(109.658)
2020	Alienação	(2.684.831)	15,2281	-0,84%	(6.927)	(11.481)	(40.885)	(40.885)	(40.885)	(40.885)
		<b>296.222</b>	<b>8,8853</b>	<b>0,09%</b>	<b>761</b>	<b>1.486</b>	<b>2.632</b>	<b>2.632</b>	<b>2.632</b>	<b>2.632</b>

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

A Companhia mantém as ações em tesouraria adquiridas em 2001 em função de garantia para execução de ações judiciais (Nota 16(a)).  
A mutação do número de ações em circulação se deu no seguinte formato:

	Ações ordinárias Em milhares	
<b>Ações em circulação em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>117.005</b>	<b>180.677</b>
Alienação de ações	2.640	(76.521)
Movimentação de ações detidas pelos Administradores da Companhia	(9.809)	(9.809)
<b>Ações em circulação em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>290.513</b>	<b>367.770</b>
Subscrição de ações	36.770	(6.897)
Movimentação de ações detidas pelos Administradores da Companhia	(318.476)	(318.476)
<b>Ações em circulação em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>296.036</b>	<b>296.036</b>

**■ 18.2. Destinações do resultado do exercício:** De acordo com o Estatuto Social da Companhia, o lucro do exercício tem a seguinte destinação, após dedução de eventuais prejuízos acumulados e provisão para imposto de renda: (i) 5% para a reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado ou quando o saldo da reserva legal acrescido das reservas de capital exceder 30% do capital social; (ii) 25% do saldo remanescente para pagamento de dividendos obrigatórios; e (iii) importância não superior a 71,25% para constituição de Reserva de Investimentos, com a finalidade de financiar a expansão das atividades da Companhia e suas controladas. O Conselho de Administração, *ad referendum* da Assembleia Geral Ordinária apreciará as contas e as demonstrações financeiras relativas ao exercício social de 2020. Em função do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a destinação foi conforme a seguir:

	2021		2020	
	Número de opções	Média ponderada do preço de exercício (Reais)	Número de opções	Média ponderada do preço de exercício (Reais)
<b>Saldo de resultados acumulados de 2019</b>	<b>(2.326.666)</b>	<b>2.585.032</b>	<b>(2.822)</b>	<b>246</b>
Absorção de prejuízos acumulados	(76.521)	(19.654)	(815)	(593)
Resultado líquido do exercício em 2020	(162.191)	-	-	-
Retenção de lucros	-	-	-	-
<b>Saldo de resultados acumulados de 2020</b>	<b>(2.505.067)</b>	<b>2.565.378</b>	<b>(3.637)</b>	<b>253</b>
Destinação de lucros acumulados:	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício em 2021	81.265	(4.063)	-	-
Reserva legal	(4.063)	(19.298)	-	-
Reserva de lucros a realizar	(19.298)	(57.894)	-	-
Reserva para Investimentos	(57.894)	-	-	-
<b>Saldo de resultados acumulados de 2021</b>	<b>(2.545.957)</b>	<b>2.545.957</b>	<b>(3.637)</b>	<b>253</b>

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

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

(i) **Gafisa**  
A Companhia possui, no total, sete programas de opção de compra de ações ordinárias, lançados em 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2018 e 2021 que seguem as regras estabelecidas no Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia. As opções outorgadas conferem aos seus titulares (beneficiários) o direito de subscrever ações ordinárias no capital social da Companhia, após períodos que variam entre um e quatro anos de permanência no quadro de empregados (condição essencial para o exercício da opção), e expiram após o período de seis a dez anos da data da outorga. O valor justo das opções é estabelecido na data de outorga, sendo reconhecido como despesa no resultado (em contrapartida ao patrimônio líquido) durante o período de carência do programa, à medida em que os serviços são prestados pelos empregados e administradores. As movimentações das opções em circulação nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, as quais incluem seus respectivos preços médios ponderados de exercício, estão apresentadas a seguir:

	2021		2020	
	Número de opções	Média ponderada do preço de exercício (Reais)	Número de opções	Média ponderada do preço de exercício (Reais)
<b>Opções em circulação no início do exercício</b>	<b>985.439</b>	<b>16,56</b>	<b>1.230.383</b>	<b>15,58</b>
Opções outorgadas	3.243.126	3,49	-	-
Opções exercidas	(1.029.013)	3,49	-	(16,16)
Opções expiradas	(276.758)	(16,16)	(244.944)	-
Opções em circulação no final do exercício	<b>2.922.794</b>	<b>5,90</b>	<b>985.439</b>	<b>16,64</b>

As opções em circulação e as opções exercíveis em 31 de dezembro de 2021 são como segue:

Número de opções	Média ponderada da vida contratual remanescente (anos)	Opções em circulação		Opções exercíveis	
		Número	Média ponderada do preço do exercício (RS)	Número	Média ponderada do preço do exercício (RS)
2.922.794	0,84	5,90	275.283	19,41	19,41

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia outorgou 3.243.126 opções em conexão com seus planos de opção de compra de ações ordinárias. Os modelos utilizados pela Companhia para precificação das opções outorgadas são o modelo Binomial para as opções tradicionais e o modelo MonteCarlo para as opções sob o formato de *Restricted Stock Options*.  
O valor justo das opções outorgadas em 2021 totalizou R\$4.530, o qual foi determinado com base nas premissas abaixo:

	2021	Binomial
Modelo de precificação	-	Binomial
Preço de exercício das opções (R\$)	-	R\$ 3,49
Média ponderada do preço das opções (R\$)	-	R\$ 3,49
Volatilidade esperada (%) - (*)	-	60%
Prazo de vida esperado		





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

>>>Continuação... **Notas explicativas às demonstrações financeiras 31 de dezembro de 2021** (Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

(a) As receitas de unidades vendidas a apropriar estão mensuradas pelo valor nominal dos contratos, acrescido de atualizações contratuais e deduzidos de distratos, não considerando os efeitos de impostos incidentes e ajuste a valor presente e não contemplam os empreendimentos que estão sob restrição por cláusula suspensiva (período legal de 180 dias que a Companhia pode cancelar uma incorporação) e portanto não apropriada ao resultado.

(b) Os custos orçados das unidades vendidas e em estoque a incorrer não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos) proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas à medida que são incorridas.

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

■ **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:

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

	Transações que afetaram o caixa			Transações que não afetaram o caixa			
	Saldo final 2020	Captações/Recebimento	Pagamento Juros	Pagamento principal	Juros e correção monetária	Outros	Saldo final 2021
<b>Controladora</b>							
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Notas 12 e 13)	(545.860)	(112.540)	(17.617)	3.559	(28.336)	-	(700.794)
Operações com mútuos (Nota 21.1)	145.841	-	-	22.346	(115.826)	-	56.207
Capital social integralizado (Nota 18.1)	(1.083.249)	(724)	-	-	-	(164.602)	(1.248.575)
Reserva de capital	(250.599)	-	-	-	-	-	(250.599)
	<b>(1.730.021)</b>	<b>(113.264)</b>	<b>(17.617)</b>	<b>25.905</b>	<b>(144.162)</b>	<b>(165.326)</b>	<b>(2.143.761)</b>
<b>Consolidado</b>							
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Notas 12 e 13)	(940.924)	(710.250)	7.544	138.145	(59.410)	-	(1.564.895)
Operações com mútuos (Nota 21.1) (a)	36.740	-	-	7.725	(53.466)	-	(9.001)
Capital social integralizado (Nota 18.1)	(1.083.249)	(724)	-	-	-	(164.602)	(1.248.575)
Reserva de capital	(250.599)	-	-	-	-	-	(250.599)
	<b>(2.238.032)</b>	<b>(710.974)</b>	<b>7.544</b>	<b>145.870</b>	<b>(112.876)</b>	<b>(165.326)</b>	<b>(3.073.070)</b>

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

■ **31. Eventos subsequentes**

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

**Conselho de Administração**

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

Nelson Sequeiros Rodríguez Tanure – Conselheiro Efetivo  
João Antonio Lopes Filho – Conselheiro Efetivo  
Nelson de Queiroz Sequeiros Tanure – Conselheiro Efetivo

Thomas Cornelius Azevedo Reichenheim – Conselheiro Efetivo  
Gilberto Benevides – Conselheiro Efetivo

**Diretoria**

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

Luiz Fernando Ortiz – Diretor Estatutário  
Fabio Freitas Romano – Diretor Estatutário  
André Ackermann – Diretor Estatutário  
Sheyla Castro Resende – Diretora Estatutária

**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 2021 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 2021, 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 2021, 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 insuños 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. Conseqüentemente, 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, cível 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 17) - 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 Consolidada:** Conforme detalhado na nota explicativa 2.1 e 9.3 iii) às demonstrações financeiras, a Companhia concluiu, em 29 de outubro de 2021, o processo de aquisição de dois empreendimentos da Wotan Realty Ltda, sendo estas, SPE's 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 dois empreendimentos da Wotan Realty Ltda (SPE's), 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 do Valor Adicionado:** As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentadas como informação complementar 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, concluirmos 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. • O nosso 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, conseqüentemente, pela opinião de auditoria. Comunicamos-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. Descrivemos 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, 17 de março de 2022.



Mário Vieira Lopes  
Contador - CRC - RJ 060.611/O-0