

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 estandes operando e campanhas publicitárias em vigor. O destaque é para o empreendimento Stratos, localizado na Rua Bandeira Paulista no Itaim em São Paulo.

Nossa performance comercial continua apresentando forte crescimento, as vendas brutas acumuladas no ano de 2021 atingiram R\$ 754,8 milhões, que representa crescimento de 46% na comparação com o ano de 2020. Foram cinco (05) empreendimentos entregues aos clientes em 2021, totalizando 1.323 unidades e R\$ 625 milhões de VGV.

O estoque da Gafisa, atingiu R\$ 2,02 bilhões, com os empreendimentos de médio alto e alto padrão correspondendo a 80%, e 97% concentrado em São Paulo e Rio de Janeiro, atualmente 80% do estoque é classificado como médio alto e alto padrão, isso se deve a implantação da estratégia de atuação nesses segmentos, ao longo dos últimos 3 anos. O landbank, foi reforçado ao longo do ano de 2021 e atualmente conta com aproximadamente R\$ 12 bilhões em VGV potencial, desses, 94% estão concentrados no Rio de Janeiro e São Paulo.

Nossa performance operacional em 2021 é a continuação natural do processo de retomada do crescimento da Gafisa iniciado, pela nova gestão, em 2019. Atuamos de forma dinâmica e seletiva para desenvolver nosso portfólio de empreendimentos com maior valor agregado, boas localizações e produtos diferenciados.

Nossos resultados financeiros em 2021 refletem o crescimento das nossas atividades operacionais e começam a refletir a nova safra de projetos. Registramos lucro líquido de R\$ 79,3 milhões e margem líquida de 9,7% de após uma longa série histórica de prejuízos, desde 2015 a Cia não obtinha resultados positivos. A margem bruta alcançou 25,5% em 2021, aumentando 500 bps com relação a 2020.

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

Desempenho operacional

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.

	4 T21	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%	(210.26)	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%	-701 bps
GVV Entregue	200.474	-		403.208	-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	2021
Localização	SP - Capital	SP - Capital	SP - Capital	SP - Capital	RJ - Capital	SP - Capital	x	RJ - Capital		
GVV	308.105	140.216	147.823	213.669	190.000	249.872	244.391	190.500	684.763	1.684.576
Participação Galisa	100%	100%	100%	0%	100%	100%	100%	100%		
GVV Permutado	21903	11300			49.708	13.221			62.929	96.132
GVV Galisa Ex-Permuta	286.202	128.916	147.823	-	190.000	200.164	231.170	190.500	621.833	1.374.775

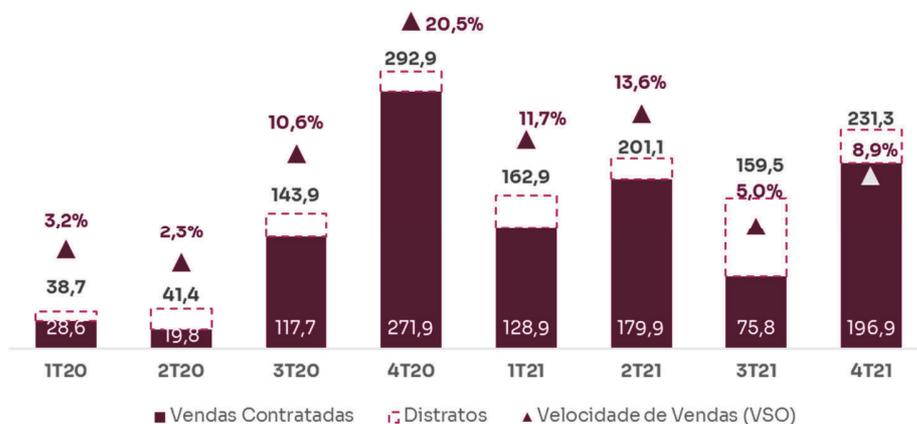
Vendas

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	20 21
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.

	4T21	3T21	T/T(%)	4T20	A/A (%)	12M21	12M20	A/A(%)
Receita Líquida	222.195	166.754	33%	579.910	-62%	818.308	884.045	-7%
Lucro Bruto	27.609	66.232	-58%	113.633	-76%	208.630	181.221	15%
Margem Bruta	12,4%	39,7%	-2729 bps	19,6%	-717 bps	25,5%	20,5%	500 bps
Margem Bruta Ajustada	21,5%	44,5%	-2306 bps	29,0%	-750 bps	30,6%	29,5%	109 bps
Resultado Líquido	48.992	6.187	692%	28.979	69%	81.254	(76.521)	n/a
Receitas a Apropriar ¹	347.777	292.478	19%	333.688	4%	347.777	333.688	4%
Margem a Apropriar ¹ - REF	39,9%	32,8%	719 bps	32,8%	717 bps	39,9%	32,8%	715 bps
Dívida Líquida	709.353	735.423	(3,5%)	318.804	123%	709.353	318.804	123%
Caixa e Disponibilidades	612.785	454.154	34,9%	622.120	(2%)	612.785	622.120	(2%)
Patrimônio Líquido + Minoritários	1.815.954	1.766.597	2,8%	1.558.388	17%	1.815.954	1.558.388	17%
(Dívida Líq.) / (PL+Minorit.)	39,1%	41,6%	-257 bps	20,5%	1860 bps	39,1%	20,5%	1860 bps

RECURSOS HUMANOS

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

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

A Companhia conta com 426 colaboradores próprios.

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 Larangeira Jácome	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
Nelson 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 assembleia geral ordinária (“AGO”) realizada após a sua instalação, podendo seus membros serem reeleitos. A remuneração dos conselheiros fiscais é fixada pela assembleia geral de acionistas que os eleger.

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 Meneses	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. São membros Gilberto Braga, Pedro Carvalho de Mello e Thomas Cornelius Azevedo Reichenheim.

DIVIDENDOS, DIREITOS DOS ACIONISTAS E DADOS DAS AÇÕES

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

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

Nos termos do artigo 47, parágrafo 2º (b) do Estatuto Social, do saldo do lucro líquido do exercício, obtido após as deduções previstas no Estatuto Social e ajustado na forma do artigo 202, da Lei das Sociedades por Ações, destinar-se-á 25% para pagamento do dividendo obrigatório a todos os acionistas da Companhia.

MERCADO DE CAPITAIS

A Companhia possui capital pulverizado, e tem valores mobiliários negociadas no mercado local e no exterior via ADR (American Depositary Receipt). A partir de 17 de dezembro de 2018, a Gafisa deixou de ter suas ações negociadas na Bolsa de Nova York (NYSE – New York Stock Exchange) e passou a ter 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 à 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.