

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2022

COM FOCO NA ALTA RENDA, GAFISA ULTRAPASSA R\$1 BILHÃO EM VENDAS E LANÇAMENTOS E ENCERRA 2022 COM FORTE DESEMPENHO OPERACIONAL

Prezados Acionistas,

O ano de 2022 consolidou a estratégia da Gafisa para o alto padrão, e foi marcado pelo sólido desempenho operacional, demonstrado pelos melhores números de vendas dos últimos 5 anos. Nossas vendas brutas foram 39% maiores que as de 2021, e superaram R\$ 1 bilhão. Reduzimos os distratos, levando a um aumento das vendas líquidas da ordem de 53%, somando R\$ 890 milhões. Nossa velocidade de vendas chegou a 29,4% em 2022, 700bps superior aos 22,4% que registramos em 2021. Nosso volume de lançamentos também superou R\$1 bilhão. Concluímos a construção de 8 empreendimentos no ano, sendo 7 em São Paulo e 1 no Rio de Janeiro, entregando 1.170 unidades e R\$ 765 milhões em VGV.

Entre os destaques do ano estão o lançamento do Cidade Jockey, com VGV de R\$340 milhões, o maior lançamento da empresa em VGV nos últimos 10 anos, e a entrega do Atlântico, na praia de Copacabana, projeto de alto padrão que compõe hoje os 4 empreendimentos de frente para o mar na cidade do Rio de Janeiro, 100% vendido, totalizando VGV de R\$126 milhões.

Nosso sucesso nos lançamentos de novos projetos pode ser observado nos Resultados a Apropriar (REF) que atingiu saldo de R\$ 648,8 milhões no ano, representando um aumento de 39,4% na comparação com o mesmo período do ano passado. Essa performance resultou em uma margem bruta a apropriar de 36%, indicando uma perspectiva positiva para a receita e margem nos próximos períodos, principalmente pela maior representatividade dos projetos mais recentes e reconhecimento dos próximos resultados.

Os movimentos estratégicos e aquisições realizadas nos últimos três anos estão alinhados ao nosso posicionamento de focar em produtos de alto padrão, com alto valor agregado, em regiões nobres nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro. Essa estratégia tem se mostrado assertiva, especialmente porque os produtos de luxo são mais resilientes às variações do mercado.

Encerramos o ano com um banco de terrenos que soma quase R\$12 bilhões em VGV. Adquirimos terrenos em áreas nobres de São Paulo como Itaim-Bibi e Jardins, e também na Vieira Souto, em Ipanema, no Rio de Janeiro. Temos o landbank necessário para o posicionamento no alto padrão. Em 2023 já temos um pipeline de novos negócios, que sustentarão a implementação da estratégia no médio e longo prazos.

Estamos focados na jornada do cliente Gafisa – e criamos uma área exclusiva para implementação do nosso plano. Contamos com uma consultoria focada em luxo, para um trabalho de aculturação interno, que aperfeiçoa nossa forma de atendimento em todos os pontos de contato com os clientes. A nossa missão é atender às demandas do cliente com excelência.

Também fechamos o ano com estoque da ordem de R\$2,5 bilhões. Desse total, os empreendimentos de médio-alto e alto padrão correspondem a 85%, e atualmente, 98% está concentrado no RJ e SP, alinhados ao nosso posicionamento estratégico. Temos entregado nossas obras no prazo e com qualidade.

Além do sólido desempenho em vendas, implementamos ao longo do ano diversas ações voltadas à redução de custos, como maximização do uso de espaços e mudanças em processos e sistemas, que já trazem ganhos anualizados de aproximadamente R\$10 milhões.

Ainda como relevantes destaques, estamos começando a colher frutos, na forma de reconhecimentos e ingresso em índices de mercado. Em 2022, ingressamos na 18ª carteira do Índice de Sustentabilidade Empresarial (ISE) da B3, resultado de nosso empenho para integrar os critérios socioambientais e de governança (ESG) ao nosso modelo de negócio.

Também passamos a integrar o Índice IGPTW da B3, que considera as empresas reconhecidas como as melhores empresas para se trabalhar pela Great Place to Work. Ter o reconhecimento da nossa marca nessa lista seleta de empresas atesta o nosso olhar atento para os nossos colaboradores, proporcionando ambiente profissional em espaço colaborativo para o desenvolvimento e aprendizado.

As duas conquistas refletem o compromisso com as práticas ESG e impactam positivamente os negócios, destacando a nossa marca para todos os nossos públicos, principalmente investidores, que buscam cada vez mais empresas de valor.

Nessa linha, em 2023 implementamos o Comitê de Gestão Multidisciplinar, com o objetivo de superar nosso desempenho operacional, concretizando as ações de luxo e melhorando os indicadores financeiros. O Comitê é composto também por Luis Fernando Ortiz (Vice-Presidente de Negócios), Renata Yamada (Vice-Presidente Jurídica e de Gestão), e Edmar Prado Lopes Neto (Diretor Financeiro). A ideia é combinar as competências e experiências de todos, com um olhar diverso, gerando ganhos e eficiência nas decisões e levando a Gafisa ao patamar que definimos em nosso planejamento estratégico.

Todas essas ações já produzem resultados no desempenho da Companhia, com a performance das vendas no primeiro bimestre já sendo superior ao ano anterior.

A Gafisa segue empenhada em crescer de forma sustentável, promovendo a inovação e aprimorando seus processos para continuar oferecendo aos clientes produtos de qualidade e experiências diferenciadas. Agradecemos a confiança de nossos acionistas e colaboradores, e seguimos empenhados em continuar escrevendo juntos uma história de sucesso.

Sheyla Resende

CEO

Desempenho operacional

A despeito do cenário macroeconômico desafiador, o ano de 2022 registrou ganhos operacionais pela Companhia, com destaques em vendas, entregas de obras e arrefecimento nos distratos.

No exercício de 2022, a Companhia contou com oito (08) empreendimentos (Scena Tatuapé, Ciquo, Upside Paraíso, Moov Belém, UpLife Conceição, Belvedere Lorian Boulevard, Update Vila Madalena e Atlântico) que somaram um VGV de R\$764,8 milhão.

	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A (%)
Lançamentos	340.000	204.115	67%	684.763	-50%	1.070.167	1.684.576	(36,5%)
Vendas Brutas	337.432	237.097	42%	231.316	46%	1.049.284	754.771	39%
Distratos	(68.557)	(52.599)	30%	(34.428)	99%	(159.075)	(173.240)	-8%
Vendas Contratadas	268.875	184.498	46%	196.888	37%	890.209	581.531	53,1%
Velocidade de Vendas (VSO)	11,2%	8,0%	321 bps	8,9%	230 bps	29,4%	22,4%	707 bps
VGV Entrega	142.048	90.696	56,6%	200.474	n/a	579.485	625.448	-7%

Lançamentos

Lançamentos	We Sorocaba	Evolve Vila Mariana	Go Inn República	Stratos Bandeira Paulista	Sense Icarai	Cidade Jockey	4T22	2022
	1T22	2T22	2T22	2T22	3T22	4T22		
Localização	RJ - Capital	SP - Capital	SP - Capital	SP - Capital	RJ - Niterói	SP - capital		
VGV	54.916	137.500	172.273	161.363	204.115	340.000	340.000	1.070.167
Participação Gafisa	100%	100%	100%	100%	100%	100%		
VGV Permutado	-	-	-	22.084	34.769	27.200	27.200	84.053
VGV Gafisa (Ex-Permuta)	54.916	137.500	172.273	139.279	169.346	312.800	312.800	986.114

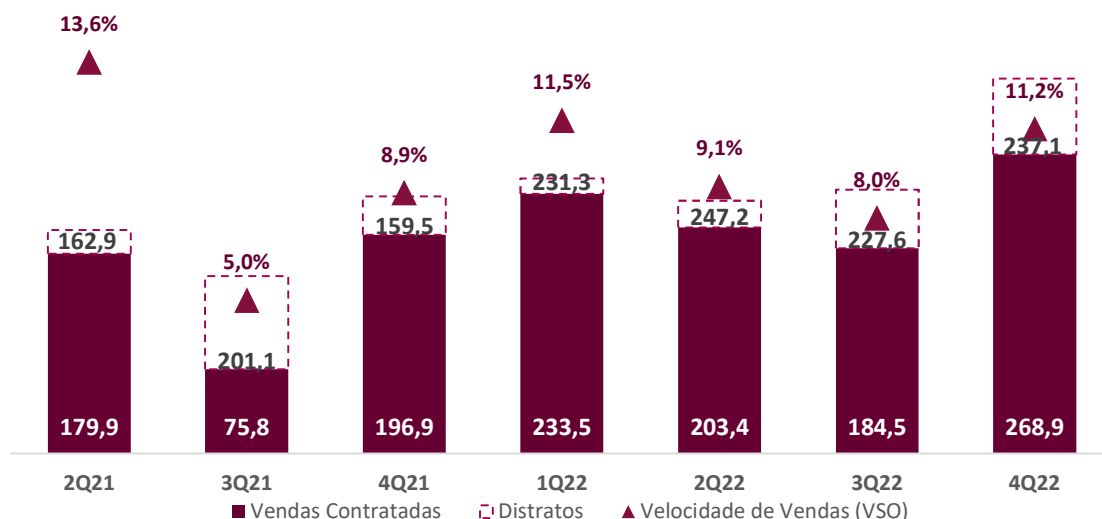
Vendas

As vendas brutas atingiram R\$337 milhões no 4º trimestre e R\$1,05 bilhão no ano de 2022, correspondendo ao crescimento de 39% na comparação com o ano anterior. As vendas líquidas nos segmento médio alto e alto padrão já correspondem a 90% das vendas.

Os distratos incorridos no ano de 2022 foram de R\$ 68,6 milhões, apresentando arrefecimento de 8% comparado ao mesmo período do ano anterior. O VSO atingiu 11,2% no trimestre e no acumulado do ano fechou em 29,4%.

As vendas contratadas, ou líquidas, atingiram R\$ 268,9 milhões no 4º trimestre e R\$ 890,2 milhões em 2022, crescimentos de 37% e 53% quando comparados ao mesmo período do ano anterior, respectivamente.

Evolução Vendas Brutas, Vendas líquidas, Distratos e VSO (R\$ milhões)



Empreendimentos entregues em 2022

O total de entregas em 2022 alcançou 8 empreendimentos, com 1.170 unidades e VGV correspondente a R\$765 milhões.

Entregas	Scena Tatuapé	Cinquo	Upside Paraíso	Moov Belém	UpLife Conceição	Belvedere Lorian Boulevard	Update Vila Madalena	Atlântico	4T22	2022
Conclusão obra	1T22	1T22	1T22	1T22	1T22	3T22	4T22	4T22		
Repasse	2T22	2T22	2T22	3T22	2T22	4T22	4T22	4T22		
Mês de Entrega	mai/22	mai/22	mai/22	jul/22	jun/22	nov/22	dez/22	dez/22		
Unidades	168	24	109	437	60	266	56	50	106	1.170
VGV Total (R\$ milhões)	124.540	32.897	154.495	90.696	34.809	172.549	29.258	125.574	154.831	764.818
Localização	SP - Capital	SP - Capital	SP - Capital	SP - Capital	SP - Capital	SP - Osasco	SP - Capital	RJ - Capital		

Desempenho financeiro

A receita líquida atingiu R\$1,1 bilhão, 39% superior ao valor registrado em 2021. O lucro bruto da Gafisa em 2022 atingiu R\$101,1 milhões, valor 52% inferior ao registrado em 2021, com a margem bruta atingindo 9%, frente a 25,5% registrado em 2021.

	4T22	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A (%)
Receita Líquida	325.777	222.195	46,6%	1.135.997	818.308	39,0%
Lucro Bruto	8.183	27.609	-70,4%	153.067	208.630	-27,0%
Margem Bruta	2,5%	12,4%	-991 bps	13,5%	25,5%	-1.202 bps
(-) Custo Financeiro	-20.825	-20.122	3,5%	-53.166	-41.862	43,0%
Resultado Bruto Ajustado Recorrente ¹	29.008	47.731	-39,2%	212.838	250.492	-15,0%
Margem Bruta Ajustada Recorrente ¹	8,9%	21,5%	-1.258 bps	18,7%	30,6%	-1.188 bps
EBITDA Ajustado ²	87.843	193.016	-54,5%	134.906	335.848	-60,0%
Margem EBITDA Ajustada ²	27,0%	86,9%	-5.990 bps	11,9%	41,0%	-2.917 bps
Resultado Líquido	-3.684	48.992	-107,5%	-83.174	81.254	-202,0%
(-) Desp c/ Demandas Judiciais	-28.107	-30.699	-8,4%	-42.861	-60.474	-29,0%
Resultado Líq. Ajustado	24.423	79.691	-69,4%	-40.313	141.728	-128,0%

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 475 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 seis membros com mandato 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	30 de abril de 2021
Eduardo Larangeira Jácome	15/10/1955	Conselheiro Efetivo	30 de abril de 2021
Nelson Sequeiros Rodriguez Tanure	21/11/1951	Conselheiro Efetivo	30 de abril de 2021
Thomas Cornelius Azevedo Reichenheim	04/12/1947	Conselheiro Efetivo	30 de abril de 2021
Nelson de Queiroz Sequeiros Tanure	28/05/1985	Conselheiro Efetivo	30 de abril de 2021
Gilberto Benevides	24/07/1951	Conselheiro Efetivo	30 de abril de 2021
Antônio Carlos Romanoski	12/02/1945	Conselheiro Efetivo	30 de abril de 2021

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	20 de maio de 2022
Viviane Leite Ventura	Membro Conselho Fiscal (Suplente)	20 de maio de 2022
Ronaldo dos Santos Machado	Membro Conselho Fiscal	20 de maio de 2022
Luiz Otávio Nunes West	Membro Conselho Fiscal	20 de maio de 2022
Anderson dos Santos Amorim	Membro Conselho Fiscal (Suplente)	20 de maio de 2022
João Batista Irene de Meneses	Membro Conselho Fiscal (Suplente)	20 de maio de 2022

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, 5 membros compõem a Diretoria:

NOME	CARGO	DATA DA ÚLTIMA POSSE
Sheyla Castro Resende	Diretora Presidente / Superintendente	30 de janeiro de 2023
Luiz Fernando Ortiz	Vice Presidente de Negócios	30 de janeiro de 2023
Frederico Pereira Kessler	Diretor Executivo de Incorporação	30 de janeiro de 2023
Renata Yamada Burkle	Vice Presidente de Gestão e Jurídico	30 de janeiro de 2023
Taimir Larissa Contro Barbosa	Diretora Executiva de Controladoria	30 de janeiro de 2023
Edmar Lopes	Diretor Financeiro e Relação com Investidores	30 de janeiro de 2023

COMITÊ DE AUDITORIA

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

DIVIDENDOS, DIREITOS DOS ACIONISTAS E DADOS DAS AÇÕES

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

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

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

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.

Em 17 de março de 2023, a Companhia emitiu Fato Relevante comunicando o arquivamento do Formulário 15F junto à Comissão de Valores Mobiliários dos EUA (SEC) para cancelar voluntariamente seu registro de companhia aberta nos Estados Unidos.

A Gafisa manterá a listagem de suas ações ordinárias na Bolsa de Valores de São Paulo – B3 (B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão).

Em 2022, atingimos um volume diário médio de negociação de R\$12,2 milhões na B3. As ações da Companhia (GFSA3) terminaram o ano de 2021 cotadas a R\$9,90 (GFSA3).

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 2022. 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.