



Release de
Resultados 4T22





Aviso

Este relatório contém projeções esperadas que estão sujeitas a riscos e incertezas. Estas projeções são baseadas em expectativas e suposições da nossa Administração, igualmente dos membros do Conselho, levando em consideração as informações que a Companhia tem acesso atualmente. As exceções relacionadas às declarações prospectivas também incluem informações sobre resultados operacionais potenciais ou supostos, bem como declarações precedidas, seguidas ou incluindo as palavras "acredita", "pode", "vai", "continua", "esperar", "prever", "pretender", "planejar", "estimar" ou expressões similares. As declarações e informações sobre o futuro não são garantias de desempenho. Elas envolvem riscos, incertezas e suposições, pois referem-se a eventos futuros, portanto, sujeito a circunstâncias que podem ocorrer ou não, os resultados futuros e a criação de valor para os acionistas podem diferir significativamente daqueles expressos ou sugeridos pelas declarações de previsão. A maioria dos fatores que determinarão esses resultados e valores vão além de nossa capacidade de controle ou previsão.

DESTAQUES GAFISA

São Paulo, 28 de março de 2023 – Gafisa S.A. (B3: GFSA3), uma das principais incorporadoras de alta renda do Brasil, anuncia hoje os resultados operacionais e financeiros do quarto trimestre e do ano de 2022, encerrados em 31 de dezembro de 2022. As informações operacionais e financeiras da Gafisa, exceto onde indicado de outra forma, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de reais (R\$), preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil (“BR GAAP”) e as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Desempenho Operacional	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A (%)
Lançamentos	340.000	204.115	66,6%	684.763	-50,3%	1.070.167	1.684.576	(36,5%)
Vendas Brutas	337.432	237.097	76,5%	231.316	80,9%	1.130.379	754.771	49,8%
Distratos	(68.557)	(52.599)	30,3%	(34.428)	99,1%	(159.075)	(173.240)	(8,2%)
Vendas Contratadas	268.875	184.498	89,7%	196.888	77,8%	971.304	581.531	67,0%
Velocidade de Vendas (VSO)	9,4%	8,0%	398,4 bps	8,9%	307,6 bps	27,4%	22,4%	502 bps
VGv Entregue	327.381	90.696	261,0%	200.474	63,3%	764.818	625.448	22,3%

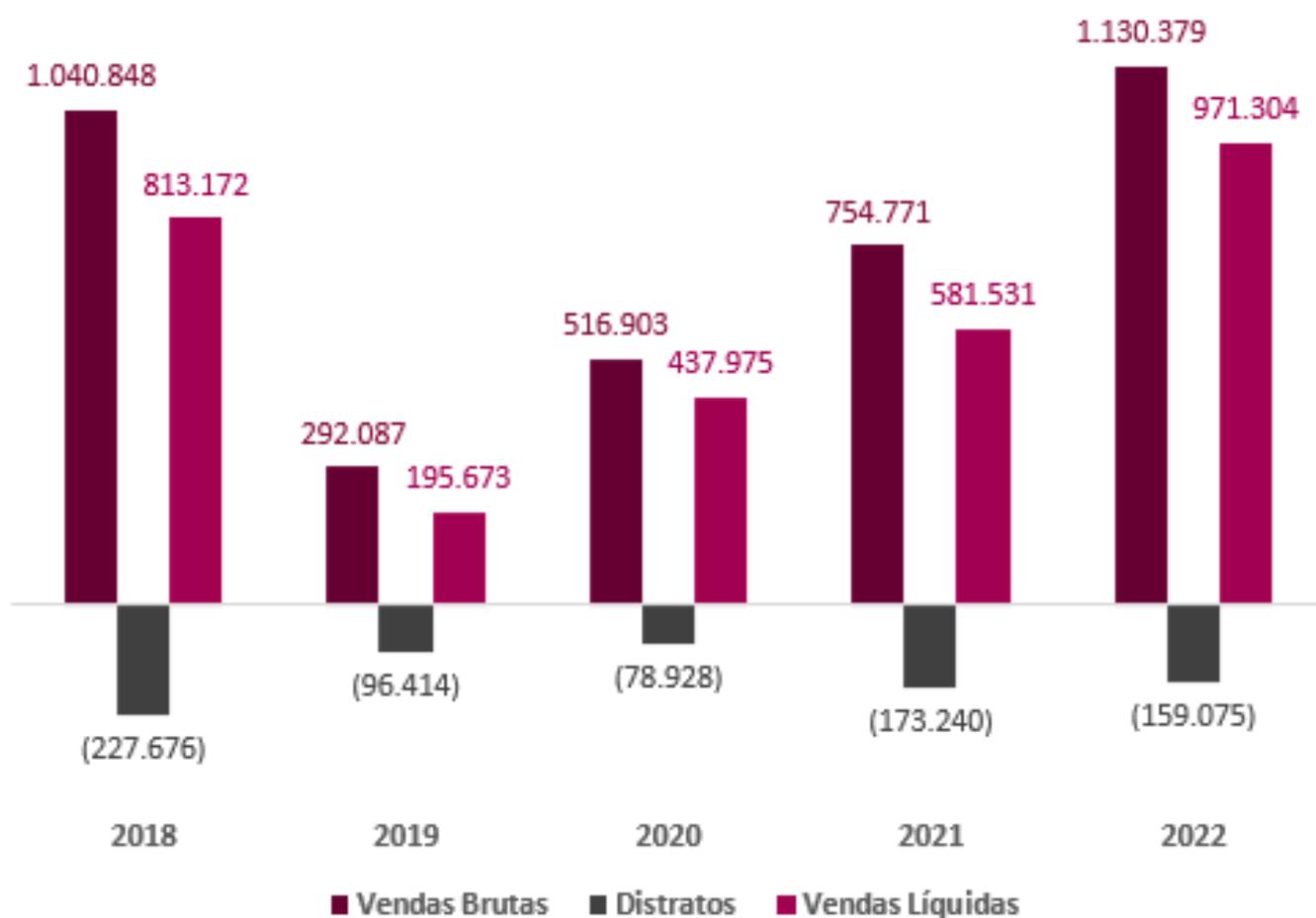
Desempenho Financeiro	4T22	3T22	T/T (%)	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A (%)
Receita Líquida	325.777	351.650	-7,4%	222.195	46,6%	1.135.997	818.308	38,8%
Lucro Bruto	8.183	41.077	-80,1%	27.609	-70,4%	153.067	208.630	-26,6%
Margem Bruta	2,5%	11,7%	-917 bps	12,4%	-991 bps	13,5%	25,5%	-1202 bps
Margem Bruta Ajustada	-13,8%	19,4%	-3320 bps	21,5%	-3529 bps	15,9%	30,6%	-1472 bps
Resultado Líquido	(3.684)	(49.364)	92,5%	48.992	-107,5%	(83.174)	81.254	-202,4%
Receitas a Apropriar ¹	674.702	475.122	42,0%	347.777	94,0%	674.702	347.777	94,0%
Margem a apropriar ¹ - REF	36,1%	37,6%	-156 bps	39,9%	-389 bps	36,1%	39,9%	-389 bps
Dívida Líquida	1.266.417	1.391.211	-9,0%	709.353	78,5%	1.266.417	709.353	78,5%
Caixa e Disponibilidades	460.475	586.335	-21,5%	612.785	-24,9%	460.475	612.785	-24,9%
Patrimônio Líquido + Minoritár	1.772.906	1.742.298	1,8%	1.815.954	-2,4%	1.772.906	1.815.954	-2,4%
(Dívida Líq.)/ (PL + Minorit.)	71,4%	79,8%	-842 bps	39,1%	3237 bps	71,4%	39,1%	3237 bps

¹ Resultados a apropriar líquido de PIS/Cofins - 3,65%, sem impacto do método AVP segundo lei 11.638

DESTAQUES GAFISA

Com foco na alta renda, Gafisa ultrapassa R\$ 1,1 bi em vendas em seu melhor desempenho comercial dos últimos 5 anos e encerra 2022 com forte desempenho operacional

Evolução de Vendas Gafisa



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2022 consolidou a estratégia da Gafisa para o alto padrão, e foi marcado por sólido desempenho operacional, demonstrado pelos melhores resultados de vendas dos últimos 5 anos. Nossas vendas brutas foram 50% maiores que as de 2021, e superaram R\$1,1 bilhão. Reduzimos os distratos, resultando em um aumento das vendas líquidas da ordem de 67%, somando R\$971 milhões. Nossa velocidade de vendas chegou a 27,4% em 2022, 502bps superior aos 22,4% que registramos em 2021. Nosso volume de lançamentos também superou R\$1,1 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 dos últimos 10 anos, e a entrega do Atlântico, na praia de Copacabana, 100% vendido, totalizando VGV de R\$126 milhões. O Atlântico está dentre os 4 empreendimentos de frente para o mar que a Gafisa possui atualmente na cidade do Rio de Janeiro.

Os movimentos estratégicos, assim como as aquisições realizadas nos últimos três anos, estão alinhados ao nosso posicionamento com foco em produtos de alto padrão, com elevado valor agregado, em regiões nobres das 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 seguir com o posicionamento no alto padrão. Para 2023 já temos um pipeline de novos negócios que sustentarão a implementação da estratégia no médio e longo prazos.

Estamos buscando a melhor experiência na jornada do cliente Gafisa e, por essa razão, criamos uma área exclusiva para implementação do nosso plano. Contamos com uma consultoria especializada no 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, com excelência, às demandas dos nossos clientes.

Fechamos o ano com estoque da ordem de R\$2,5 bilhões. Desse total, os empreendimentos de médio-alto e alto padrão correspondem a 87%, e atualmente, 98% estão concentrados no RJ e SP, alinhados ao nosso posicionamento estratégico.

Além do sólido desempenho em vendas, implementamos ao longo do ano diversas ações voltadas à redução de custos, com a maximização do uso de espaços e com 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, que proporciona um ambiente profissional em espaço colaborativo para o desenvolvimento e aprendizado.

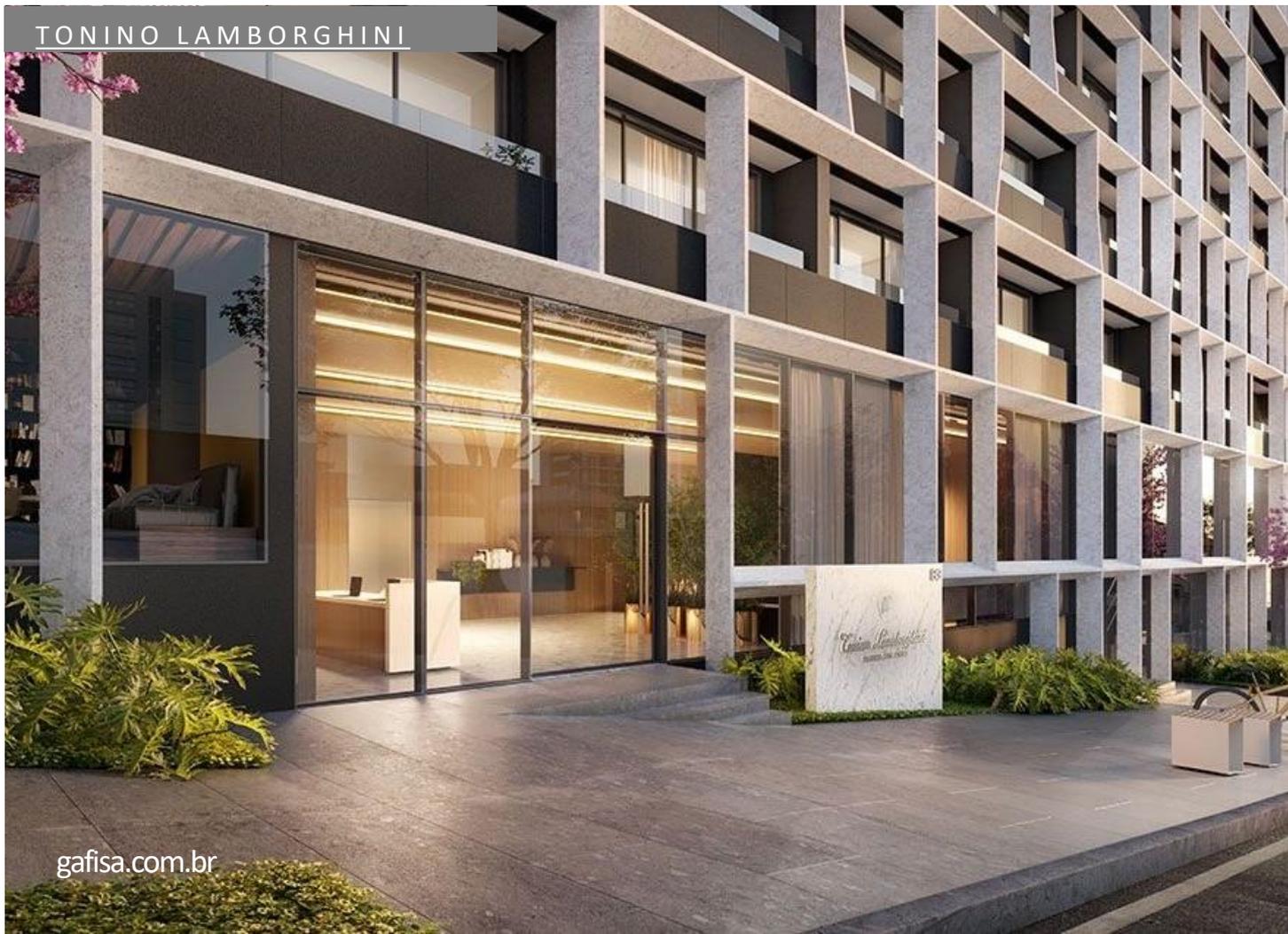
Estas duas conquistas refletem o compromisso com as práticas ESG e impactam positivamente os negócios, destacando a nossa marca para todos os nossos públicos.

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 e de Relações com Investidores). 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: a performance de vendas no primeiro bimestre de 2023 já supera a do mesmo período do 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 investidores e colaboradores, e seguimos empenhados em continuar escrevendo juntos uma história de sucesso.

TONINO LAMBORGHINI



gafisa.com.br

Desempenho Operacional

Destaques de 2022 comparados a 2021.

+49,8%

VENDAS BRUTAS

-8,2%

DISTRATOS

+502 bps

VELOCIDADE DE VENDAS

+67,0%

VENDAS LÍQUIDAS



Desempenho Operacional

Melhor desempenho de vendas dos últimos 5 anos

Vendas

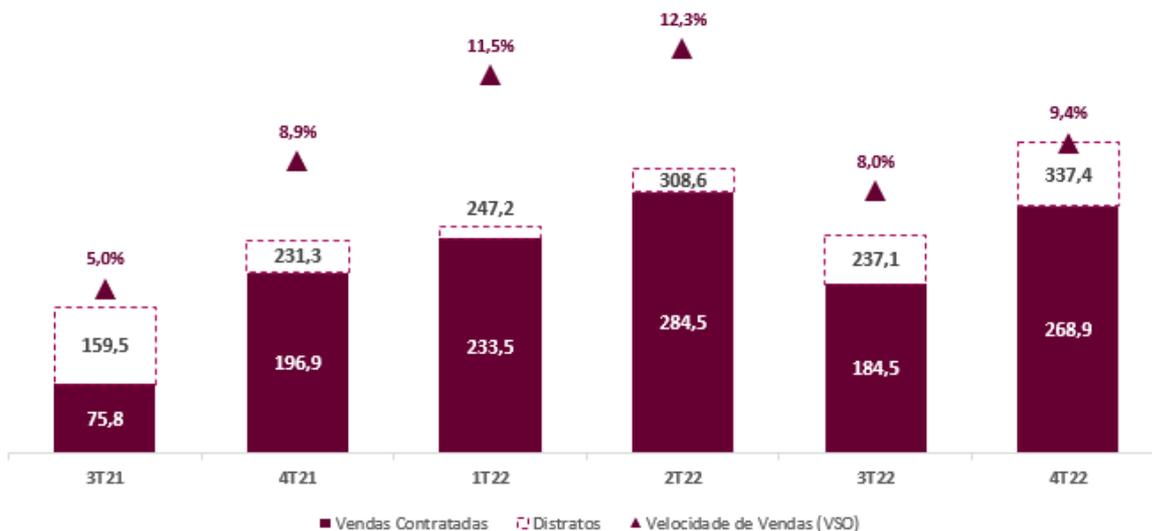
As vendas brutas da Gafisa atingiram R\$ 1,1 bilhão em 2022, crescimento de 50%, enquanto as vendas líquidas subiram 67% no período, atingindo R\$ 971,3 milhões.

Desse total, R\$ 337,4 milhões foram vendas brutas do 4T22, aumento de 42,3% em comparação com 4T21, enquanto as vendas líquidas atingiram R\$ 268,9 milhões, crescendo 36,6% no mesmo período.

O mix de vendas ficou equilibrado no ano, com 45% das vendas concentradas em imóveis em construção e 38% em vendas de lançamentos, atestando a assertividade estratégica da Gafisa. Os 17% restantes foram vendas de estoque pronto.

Do total de vendas no ano, 15% representam imóveis de médio padrão. As vendas dos estoques de safras mais antigas provocaram uma redução na nossa margem, especialmente no 4T22, e geraram ganhos no curto prazo, principalmente com relação à redução de custos. Atualmente, esse perfil representa apenas 17% de todo o nosso estoque.

Evolução Vendas Brutas, Vendas Líquidas, Distratos e VSO por trimestre (R\$ milhões e %)



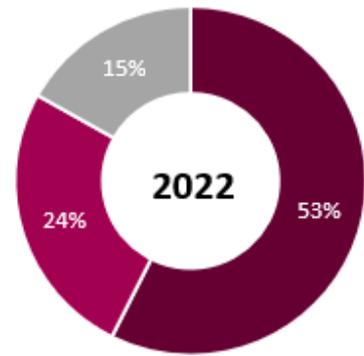
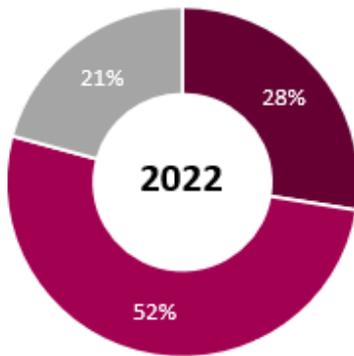
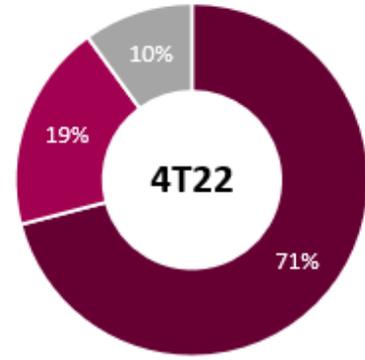
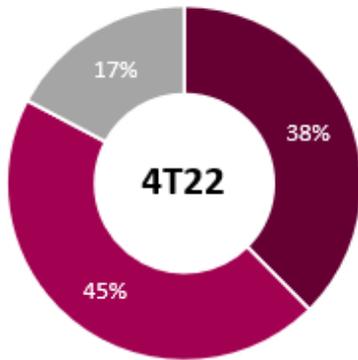
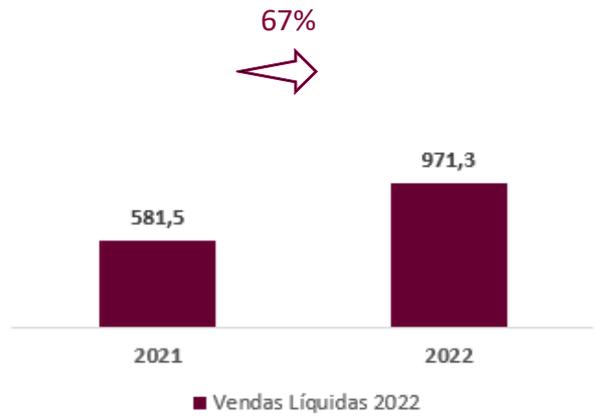
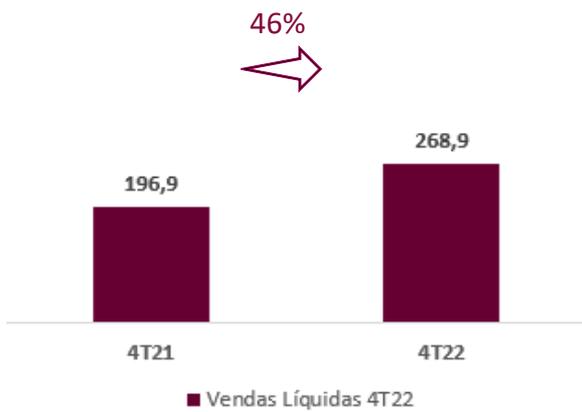


Desempenho Operacional

Melhor desempenho de vendas dos últimos 5 anos

Vendas

Vendas Líquidas (R\$ milhões)





Desempenho Operacional

Lançamentos

A **Gafisa lançou 6 empreendimentos ao longo de 2022**, sendo 4 na cidade de São Paulo, e 2 no Rio de Janeiro (capital e Niterói). Com isso, atingimos R\$ 1,07 bilhão em lançamentos no ano, sendo R\$ 811 milhões na cidade de São Paulo e R\$259 milhões no Rio de Janeiro.

O grande destaque do 4T22 foi o lançamento do empreendimento **Cidade Jockey**, localizado no Butantã, em São Paulo, com R\$ 340 milhões em VGV, o que representa 32% do VGV total lançado no ano. Alinhado com o posicionamento estratégico da Gafisa, o Cidade Jockey tem arquitetura internacional assinada pela Gensler, escritório americano considerado um dos maiores do mundo em arquitetura e design. Além de arquitetura inovadora, o projeto conta com andares intermediários voltados para wellness, spa e academia e os rooftops com programas de lazer com a vista deslumbrante do Jockey Club de São Paulo. O empreendimento obteve sucesso no lançamento e deverá contribuir com o volume de vendas nos próximos trimestres.

Lançamentos	We Sorocaba	Evolve Vila Mariana	Go Inn República	Stratos Itaim	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

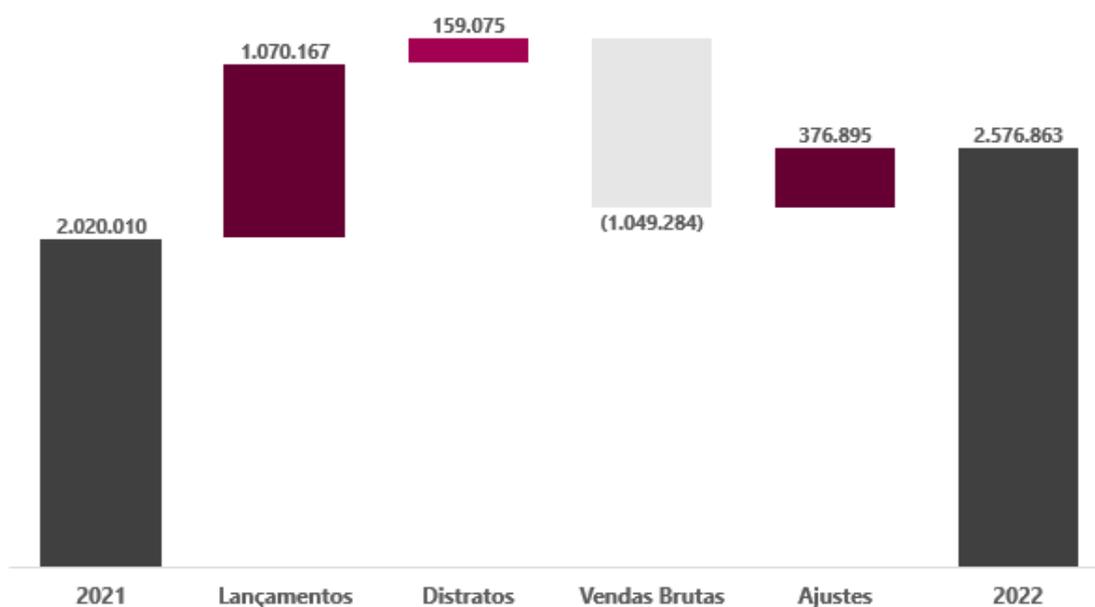


Desempenho Operacional

Estoques (Imóveis para venda)

O estoque de imóveis para venda da Gafisa representa R\$ 2,5 bilhões, incluindo as unidades residenciais do empreendimento Cidade Matarazzo. 86% do estoque está em fase de lançamento ou construção, sendo que 54% é proveniente de projetos lançados há no máximo dois anos. Corroborando com a estratégia de portfólio, os empreendimentos de médio-alto e alto padrão agora correspondem a 83% do estoque, e 99% desse estoque está concentrado no RJ e SP.

Estoque Total Gafisa (R\$ mil)



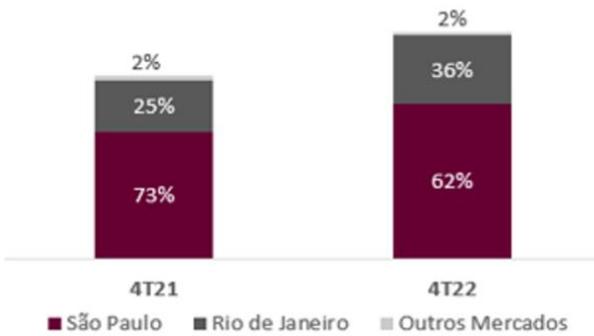
(*) Ajustes referem-se ao empreendimento Matarazzo que foram adicionados ao estoque da Gafisa em 2022.



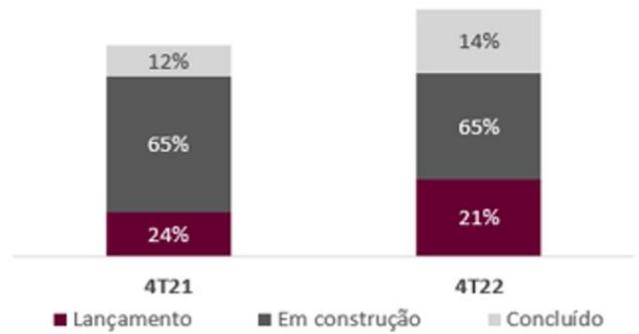
Desempenho Operacional

Estoques (Imóveis para venda)

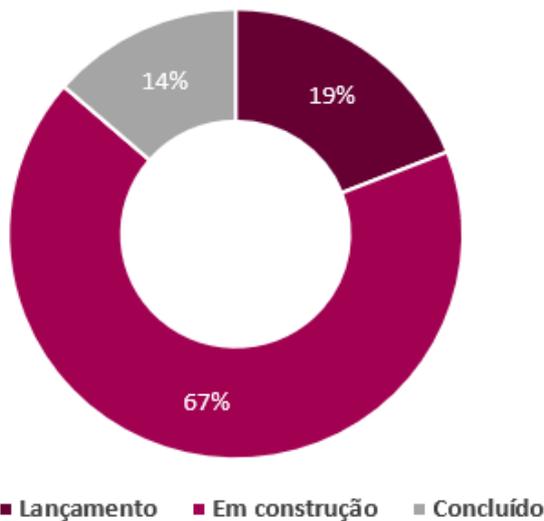
ESTOQUE POR FASE DE CONSTRUÇÃO (%)



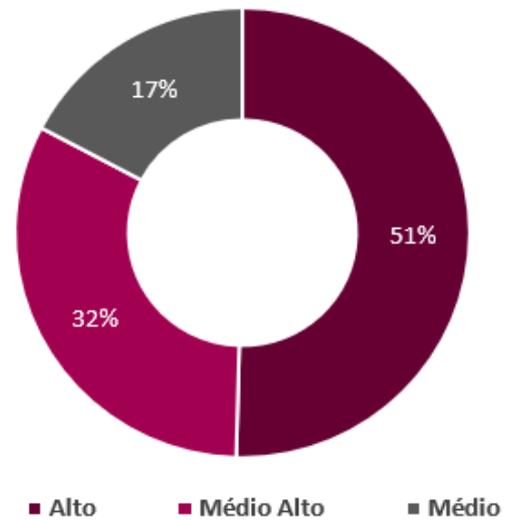
ESTOQUE POR FASE DE CONSTRUÇÃO (%)



ESTOQUE POR FASE DE CONSTRUÇÃO (%)



ESTOQUE POR SEGMENTO (%)





Desempenho Operacional

Estoques (Imóveis para venda)

Estoque a valor de mercado (R\$ mil)

Estoque	2022	2021	A/A (%)
Estoque por fase de construção	2.576.863	2.020.010	27,57%
Lançamento	491.136	646.289	-24,01%
Em construção	1.734.817	1.055.527	64,36%
Concluído	350.910	318.194	10,28%

Estoque	2022	2021	A/A (%)
Estoque por Região	2.576.863	2.020.010	27,57%
São Paulo	1.791.456	1.399.744	27,98%
Rio de Janeiro	748.323	567.007	31,98%
Outros Mercados	37.084	53.259	-30,37%

Estoque	2022	2021	A/A (%)
Estoque por Segmento	2.576.863	2.020.010	27,57%
Alto	1.299.584	977.826	32,91%
Médio Alto	831.932	652.316	27,54%
Médio	445.347	389.867	14,23%

Estoque	Residencial	Comercial	Total
São Paulo	1.779.046	12.410	1.791.456
Rio de Janeiro	728.645	19.678	748.323
Outros Mercados	37.084	0	37.084
Total	2.544.775	32.088	2.576.863



Desempenho Operacional

Repass e Entregas

A Gafisa concluiu 8 empreendimentos no ano, sendo 7 em SP e 1 no RJ, totalizando 1.170 unidades e R\$ 765 milhões em VGV. No trimestre, foram concluídas as obras dos empreendimentos **Update Vila Madalena** em SP e **Atlântico** no RJ, totalizando 106 unidades e VGV equivalente a mais de R\$ 155 milhões.

O VGV Repassado no ano, com efetiva entrada de caixa das unidades repassadas às instituições financeiras, totalizou R\$ 291,5 milhões e foi 14% menor na comparação anual, em função da concentração da obtenção de habite-se no segundo semestre de 2022. No 4T22, o VGV repassado foi de R\$61,7 milhões, também com recuo de 14,2% quando comparado ao trimestre anterior, pelo mesmo motivo

Repass e entregas (R\$ mil)

Entregas	4T22	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A (%)
VGV Repassado ¹	61.665	71.847	-14,20%	291.490	338.544	-13,90%
Projetos Entregues	3	1	100,00%	8	5	60,00%
Unidades Entregues ²	372	500	-78,80%	1.170	1.323	-31,70%
VGV Entregue	327.381	200.474	-29,10%	764.818	625.448	-7,30%

1. VGV repassado refere-se à efetiva entrada de caixa das unidades repassadas às instituições financeiras
2. Número de unidades equivalente a 100% de participação nos empreendimentos líquidos de permutas

Entregas	Scena Tatuapé	Cinquo	Upside Paraiso	Moov Belém	UpLife Conceição	Belvedere Lorian Boulevard	Update Vila Madalena	Atlântico	4T22	2022
Conclusão obra	1T22	1T22	1T22	1T22	1T22	3T22	4T22	4T22		
Repass	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	372	1.170
VGV Total (R\$ milhões)	124.540	32.897	154.495	90.696	34.809	172.549	29.258	125.574	327.381	764.818
Localização	SP - Capital	SP - Capital	SP - Capital	SP - Capital	SP - Capital	SP - Osasco	SP - Capital	RJ - Capital		

1. Obtenção do habite-se

Banco de Terrenos

O landbank total da Companhia tem VGV potencial estimado de R\$ 12 bilhões. O banco de terrenos está concentrado, em sua maior parte, nos estados do Rio de Janeiro e de São Paulo, principalmente em áreas nobres. Adquirimos terrenos em áreas *premium* de São Paulo como Itaim-Bibi e Jardins, e também na Avenida Vieira Souto, em Ipanema no Rio. Esse landbank potencial, combinado ao pipeline de novos negócios comprometido, gera a sustentabilidade da nossa estratégia de empreendimentos futuros voltados ao alto padrão.



gafisa.com.br

Desempenho Financeiro

Destaques de 2022 comparados a 2021.

+39%

RECEITA
LÍQUIDA

+48%

RECEITA
DE LANÇAMENTOS

+94%

RECEITA
A APROPRIAR



Desempenho Financeiro

Receitas

A receita atingiu no ano R\$ 1,1 bilhão, valor 39% superior ao mesmo período de 2021. Desse total, 86% é proveniente de imóveis lançados nos últimos cinco anos, enquanto o restante (14%) é de imóveis lançados em 2017 ou em anos anteriores.

No 4T22, a receita líquida foi de R\$ 325,8 milhões, 47% maior quando comparada ao 4T21.

Lançamentos	4T22		2022	
	Receita	%	Receita	%
2022	221.037	67,85%	470.078	41,4%
2021	19.066	5,85%	179.847	15,8%
2020	8.820	2,71%	172.747	15,2%
2019	28.273	8,68%	42.860	3,8%
2018	18.826	5,78%	109.631	9,7%
2017 a 2014	29.756	9,13%	160.834	14,2%
Total	325.778	100,0%	1.135.998	100,0%



Desempenho Financeiro

Lucro e Margem Bruta

O lucro bruto foi de R\$153,1 milhões no ano, com margem de 13,5%. Esse valor é 27% inferior ao ano anterior, em razão principalmente do aumento dos custos operacionais (+61% vs 2021), como resultado do maior volume de vendas de imóveis de safras mais antigas do estoque pronto.

O lucro bruto ajustado foi de R\$302,3 milhões no ano, com margem bruta de 26,6%.

	4T22	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A (%)
Receita Líquida	325.777	222.195	46,6%	1.135.997	818.308	38,8%
Lucro Bruto	8.183	27.609	-70,4%	153.067	208.630	-26,6%
Margem Bruta	2,5%	12,4%	-991,4 bps	13,5%	25,5%	-1.202,1 bps
(-) Custos Financeiros	-53.166	-20.122	164,2%	-149.231	-41.862	256,5%
Lucro Bruto Ajustado	61.349	47.731	28,5%	302.398	250.492	20,7%
Margem Bruta Ajustada	18,8%	21,5%	-265 bps	26,6%	30,6%	-399,1 bps



Desempenho Financeiro

Despesas

As despesas com vendas totalizaram R\$ 55 milhões, aumento de 25,3%, em função do maior volume de vendas e lançamentos. Já as despesas gerais e administrativas totalizaram R\$118 milhões, redução de 4,7% no ano. Essa queda se deve principalmente às medidas de controle de custos implementadas ao longo de 2022. Na comparação entre os trimestres, a queda das despesas gerais e administrativas foi ainda maior, de 16,5%.

As diversas ações voltadas à redução de custos, como maximização do uso de espaços e mudanças em processos e sistemas, terão impacto em 2023, trazendo ganhos anualizados de aproximadamente R\$10 milhões.

	4T22	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A (%)
Despesas com Vendas	-8.309	-10.339	-19,6%	-55.397	-44.195	25,3%
Despesas Gerais e Administrativas	-29.431	-35.254	-16,5%	-117.674	-123.432	-4,7%
DVGA	-37.740	-45.593	-17,2%	-173.071	-167.627	3,2%
Total VGV Lançamentos	340.000	684.763	-50,3%	1.070.167	1.684.576	-36,5%
% DVGA sobre VGV Lançado	-11,1%	-6,7%	-444 bps	-16,2%	-10,0%	-622 bps

EBITDA e EBITDA Ajustado

O EBITDA Ajustado totalizou R\$ 230,9 milhões no ano com margem de 28,5%, com a redução das despesas compensando parcialmente a queda do lucro bruto. No 4T22, o mesmo indicador totalizou R\$ 120,2 milhões com margem de 36,9%.

	4T22	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A (%)
Resultado líquido ajustado	-3.684	48.992	-107,5%	-83.174	81.254	-202,4%
(+) Resultado Financeiro	-86.270	12.555	-787,1%	63.945	44.580	43,4%
(+) IR / CSLL	-15.588	72.254	-121,6%	21.958	84.990	-74,2%
(+) Depreciação e Amortização	10.342	8.105	27,6%	34.697	20.886	66,1%
EBITDA	-95.200	141.906	-167,1%	37.426	231.710	-83,8%
(+) Capitalização de Juros	53.166	20.123	164,2%	149.231	41.862	256,5%
(+) Despesas com Plano de Opções de Ações	308	664	-53,6%	1.471	2.007	-26,7%
(+) Participação dos Minoritários	-38	-376	-89,9%	-18	-204	-91,2%
(+) Despesas com demandas judiciais	28.107	30.699	-8,4%	42.861	60.474	-29,1%
EBITDA Ajustado¹	-13.657	193.016	-107,1%	230.971	335.849	-31,2%
Margem EBITDA Ajustado ¹	36,9%	86,9%	-5000 bps	28,5%	41,0%	-1250 bps

1. Ajustado por Capitalização de juros, Desp. com plano de opções de ações, Participação dos minoritários e Despesas com demandas judiciais.



Desempenho Financeiro

Resultado Líquido

O resultado do ano foi um prejuízo de R\$83,2 milhões, resultado direto da redução na margem bruta e do maior custo financeiro.

Ao ajustarmos o resultado pela Demandas Judiciais, o resultado do ano foi um prejuízo de R\$ 40,3 milhões.

	4T22	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A (%)
Receita Líquida	325.777	222.195	46,6%	1.135.997	818.308	38,8%
Lucro Bruto	8.183	27.609	-70,4%	153.067	208.630	-26,6%
Margem Bruta	2,5%	12,4%	-991 bps	13,5%	25,5%	-1202 bps
Resultado Bruto Ajustado ¹	61.349	47.731	28,5%	302.298	250.492	20,7%
Margem Bruta Ajustado ¹	18,8%	21,5%	-265 bps	26,6%	30,6%	-400 bps
EBITDA Ajustado ²	120.184	193.016	-37,7%	230.971	335.848	-31,2%
Margem EBITDA Ajustado ²	36,9%	86,9%	-4998 bps	20,3%	41,0%	-2071 bps
Resultado Líquido	-3.684	48.992	-107,5%	-83.174	81.254	-202,4%
(-) Desp c/ Demandas Judiciais	-28.107	-30.699	-8,4%	-42.861	-60.474	-29,1%
Resultado Líq. Ajustado	24.423	79.691	-69,4%	-40.313	141.728	-128,4%

1. Ajustado por Custo financeiro e Estoque e banco de terrenos.

2. Ajustado por Capitalização de juros, Desp. com plano de opções de ações, Participação dos minoritários e Despesas com demandas judiciais.



Desempenho Financeiro

Receitas e Resultados a Apropriar

O sucesso nos lançamentos de novos projetos pode ser observado nas Receitas a Apropriar que atingiu saldo de R\$ 674,7 milhões no ano, representando um aumento de 94,0% na comparação com o 2021. Essa performance resultou em uma margem bruta a apropriar de 36,1%, indicando uma perspectiva positiva para a receita e margem nos próximos períodos, principalmente pela maior representatividade dos projetos mais recentes.

	2022	2021	A/A (%)
Receitas a Apropriar	674.702	347.777	94,0%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar	-431.407	-208.843	106,6%
Resultado a Apropriar	243.295	138.934	75,1%
Margem a Apropriar	36,1%	39,9%	-389 bps

Nota: Resultados a apropriar líquido de PIS/Cofins - 3,65%, e sem impacto do método AVP segundo Lei 11.638.



Desempenho Financeiro

O aumento de 60% em recebíveis reflete o desempenho de vendas no ano.

Recebíveis

O saldo total de recebíveis registrou R\$1,4 bilhão ao final do ano. Desse total, R\$601,9 milhões estavam no cronograma para recebimento até final de 2023, enquanto R\$520,2 milhões estão no cronograma para recebimento a partir de 2024.

Recebíveis Totais (R\$ mil)

	2022	2021	A/A (%)
Recebíveis a apropriar	674.702	347.777	94,0%
Recebíveis PoC (Balanço)	747.880	541.731	38,1%
Total	1.422.582	889.508	59,9%

Nota: PoC – Método do Percentual de Conclusão | Recebíveis de incorporação – contabiliza os recebíveis ainda não reconhecidos pelo método PoC e BRGAAP | Recebíveis PoC – contabiliza recebíveis já reconhecidos pelo método PoC e BRGAAP.

Cronograma de Recebíveis (R\$ mil)

	Total	2023	2024	2025	2026	2027 em diante
Recebíveis a Apropriar	674.702	158.622	263.689	139.563	70.063	42.766
Recebíveis PoC (1) + (2)	747.880	443.298	256.500	14.752	12.325	21.004
Total	1.422.582	601.920	520.189	154.315	82.388	63.770



Desempenho Financeiro

Geração de Caixa

	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22
Disponibilidades ¹	612.785	598.170	530.117	586.336	460.475
Varição das Disponibilidades (1)	158.631	-14.615	-68.053	56.219	-125.861
Dívida Total	1.322.138	1.388.365	1.538.969	1.977.546	1.726.892
Var. da Dívida Total (2)	132.561	66.227	150.604	438.577	-250.654
Aumento de Capital (3)	-	-	-	4.384	34.000
Geração de Caixa no Período (1) - (2) - (3)	26.070	-80.842	-218.657	-386.742	90.793
Geração Acumulada de Caixa YTD	-390.549	-80.842	-299.500	-601.015	-257.564

1 - Caixa e equivalentes de caixa + títulos e valores mobiliários.

O consumo de caixa no ano foi de R\$257 milhões, tendo como contrapartida o aumento de estoques em cerca de R\$400 milhões.

Caixa e Dívida

A Companhia encerrou o ano com R\$ 460 milhões em caixa e disponibilidades e com dívida líquida de cerca de R\$ 1,2 bilhão. Durante 2022 foram captados aproximadamente R\$600¹ milhões para aplicação, principalmente, nos projetos em curso incluindo compra de terrenos. A Gafisa encontra-se em conformidade com os *covenants* financeiros.

¹ Valores contratados e incluindo Bait (aproximadamente R\$35 milhões).

	4T22	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A (%)
Sistema Financeiro de Habitação - SFH	318.273	262.527	21,20%	318.273	262.527	21,20%
Sistema Financeiro Imobiliário - SFI	50.110	50.791	-1,30%	50.110	50.791	-1,30%
Debêntures ¹ (Projetos)	100.816	255.622	-60,60%	100.816	255.622	-60,60%
CCB e CRI (Projetos)	1.000.294	378.783	164,10%	1.000.294	378.783	164,10%
Subtotal de Dívidas de Projetos (A)	1.469.494	947.723	55,10%	1.469.494	947.723	55,10%
Debêntures (Capital de Giro)	44.778	21.963	103,90%	44.778	21.963	103,90%
Outras Operações (Capital de Giro)	33.156	45.174	-26,60%	33.156	45.174	-26,60%
Subtotal de Dívidas de Capital de Giro (B)	77.934	67.137	16,10%	77.934	67.137	16,10%
Subtotal de Dívidas Gafisa Propriedades (C)	179.464	281.250	-36,20%	179.464	281.250	-36,20%
Dívida Total (A)+(B)+(C) = (D)	1.726.892	1.296.110	33,20%	1.726.892	1.296.110	33,20%
Caixa e Disponibilidades ¹ (E)	460.475	612.785	-24,90%	460.475	612.785	-24,90%
Dívida Líquida (D)-(E) = (F)	1.266.417	683.325	85,30%	1.266.417	683.325	85,30%
Patrimônio Líquido + Minoritários (G)	1.772.906	1.815.954	-2,40%	1.772.906	1.815.954	-2,40%
(Dívida Líq)/(PL) (F)/(G) = (H)	71,40%	37,60%	3.380 bps	71,40%	37,60%	3.380 bps
(Div. Líq. - Finan. Proj.)/(PL) ((F)-(A))/(G) = (I)	-11,50%	-14,60%	311 bps	-11,50%	-14,60%	311 bps
(Div. Líq. - Gaf Propriedades)/(PL) ((F)-(C))/(G) = (J)	61,30%	22,10%	3.917 bps	61,30%	22,10%	3.917 bps
(Capital de Giro/ PL) (B)/(G) = (K)	4,40%	3,70%	70 bps	4,40%	3,70%	70 bps

1. Desconsiderado do cálculo da dívida o saldo de Debêntures da 17ª emissão, já que esta dívida é tratada como instrumento patrimonial por serem conversíveis em ações, sem a possibilidade de desembolso de caixa para a liquidação.



Desempenho Financeiro

Natureza e Vencimento da Dívida

Em 31/12/2022, 98% da dívida da Companhia está lastreada em financiamento à produção e ativos próprios. Dessa forma, somente 2% da dívida é referente à capital de giro. O custo médio continua indexado principalmente ao CDI e ao IPCA e 42% das dívidas têm vencimento maior que dois anos.

	Custo Médio (a.a)	Total	Até Dez/23	Até Dez/24	Até Dez/25	Após Jan/26
Sistema Financeiro de Habitação - SFH	TR + 7,00% a 14,20%	318.273	295.593	38.521	-15.841	-
Sistema Financeiro Imobiliário - SFI	13,66% e 143% CDI	50.110	12.026	8.018	30.066	-
Debêntures (Projetos)	CDI + 3% a CDI + 6% / IPCA 6,25% a 7,8%	100.816	100.816	-	-	-
CCB e CRI (Projetos)	CDI + 3,5% a CDI + 6% / IPCA 7,85% a 11%	1.000.295	242.966	143.006	537.605	76.719
Subtotal de Dívidas de Projetos (A)		1.469.495	651.402	189.545	551.829	76.719
Debêntures (Capital de Giro)	IPCA + 7,8%	44.778	14.580	1.438	2.876	25.884
Outras Operações (Capital de Giro)	IPCA + 6%	33.156	33.156	-	-	-
Subtotal de Dívidas de Capital de Giro (B)		77.934	47.736	1.438	2.876	25.884
Subtotal de Dívidas Gafisa Propriedades (C)	Pré + 7% a Pré + 11,35%	179.464	111.091	5.833	1.731	60.809
Dívida Total (A)+(B)+(C) = (D)		1.726.893	810.229	196.816	556.436	163.412
% Vencimento Total por Período		100%	47%	11%	32%	9%
Vencimento de Dívida de Projeto como % da Dívida Total (A)/(D)		85%	80%	96%	99%	47%



Demonstração dos Resultados

Demonstração dos Resultados Consolidada

DRE	4T22	4T21	A/A (%)	2022	2021	A/A(%)
(R\$ '000)						
Receita Líquida	325.777	222.195	46,6%	1.135.997	818.308	38,8%
Custos Operacionais	(317.594)	(194.586)	63,2%	(982.930)	(609.678)	61,2%
Resultado Bruto	8.183	27.609	-70,4%	153.067	208.630	-26,6%
<i>Margem Bruta</i>	<i>2,5%</i>	<i>12,4%</i>	<i>-991 bps</i>	<i>13,5%</i>	<i>25,5%</i>	<i>-1.202 bps</i>
Despesas Operacionais	(113.763)	105.816	-207,5%	(284.196)	1.990	-14381%
Despesas com Vendas	(8.309)	(10.339)	-19,6%	(55.397)	(44.195)	25,3%
Desp. Gerais e Administrativas	(29.431)	(35.254)	-16,5%	(117.674)	(123.432)	-4,7%
Outras Desp. e Rec. Operacionais	(57.374)	(11.660)	392,1%	(64.346)	(21.126)	204,6%
Depreciação e Amortização	(10.342)	(8.105)	27,6%	(34.697)	(20.886)	66,1%
Equivalência Patrimonial	(8.307)	171.174	-104,9%	(12.082)	211.629	-105,7%
Resultado Operacional	(105.580)	133.425	-179,1%	(131.129)	210.620	-162,3%
Receita Financeira	171.788	16.160	963,0%	210.480	65.867	219,6%
Despesa Financeira	(85.518)	(28.715)	197,8%	(140.584)	(110.447)	27,3%
Res. Líq. Antes de IR & CSLL	(19.310)	120.870	-116,0%	(61.233)	166.040	-136,9%
IR & CSLL	(7.036)	1.743	-503,7%	(26.347)	(13.678)	92,6%
IR & CSLL Diferidos	22.624	(73.997)	-130,6%	4.389	(71.312)	-106,2%
Res. Líquido Após IR & CSLL	(3.722)	48.616	-107,7%	(83.192)	81.050	-202,6%
Resultado Líquido das Operações Continuada	(3.722)	48.616	-107,7%	(83.192)	81.050	-202,6%
Participações Minoritárias	(38)	(376)	-89,9%	(18)	(204)	-91,2%
Resultado Líquido	(3.684)	48.992	-107,5%	(83.174)	81.254	-202,4%
<i>Margem Líquida</i>	<i>-1,1%</i>	<i>22,0%</i>	<i>-2.318 bps</i>	<i>-7,3%</i>	<i>9,9%</i>	<i>-1.725 bps</i>



Balanco Patrimonial

Balanco Patrimonial Consolidado

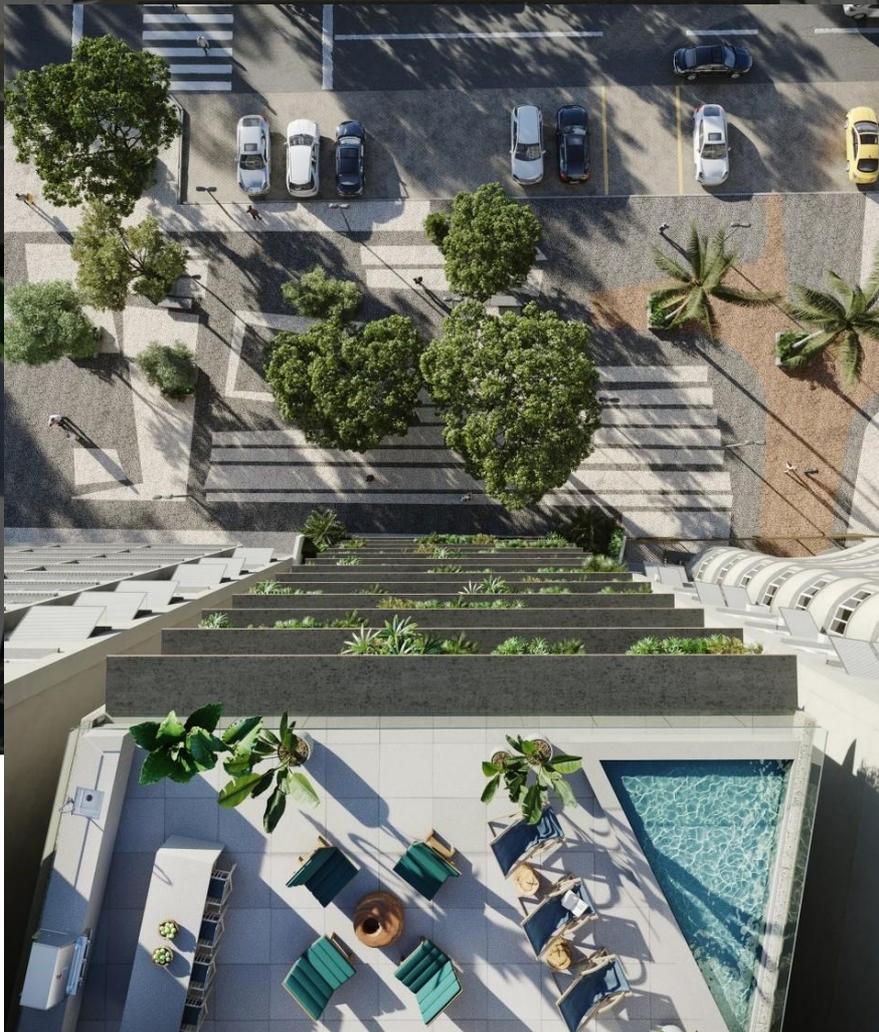
Balanco Patrimonial	4T22	3T22	T/T(%)	4T21	A/A (%)
Ativo Circulante	3.969.281	4.003.784	-0,9%	2.909.195	36,4%
Caixa e Equivalentes de Caixa	23.005	19.793	16,2%	35.424	-35,1%
Títulos e Valores Mobiliários	437.470	566.543	-22,8%	577.361	-24,2%
Recebíveis de Clientes	679.546	730.438	-7,0%	425.508	59,7%
Imóveis a Comercializar	2.539.009	2.438.830	4,1%	1.679.739	51,2%
Outras Contas a Receber	281.343	179.794	56,5%	182.532	54,1%
Despesas Antecipadas e Outras	1.856	1.919	-3,3%	1.586	17,0%
Terrenos Destinado a Venda	7.052	66.467	-89,4%	7.045	0,1%
Ativo Não-Circulante	816.746	1.165.405	-29,9%	1.217.240	-32,9%
Títulos e Valores Mobiliários	71.655	343.309	-79,1%	400.893	-82,1%
Recebíveis de Clientes	68.334	93.786	-27,1%	116.223	-41,2%
Imóveis a Comercializar	378.105	547.969	-31,0%	531.111	-28,8%
Instrumentos financeiros	123.291	-	0,0%	-	0,0%
Outros	175.361	180.341	-2,8%	169.013	3,8%
Intangível e Imobilizado	217.418	220.889	-1,6%	44.033	393,8%
Investimentos	483.227	479.219	0,8%	167.814	188,0%
Propriedades para investimento	88.262	89.093	-0,9%	383.942	-77,0%
Ativo Total	5.486.673	5.869.297	-6,5%	4.722.224	16,2%
Passivo Circulante	1.886.426	2.071.859	-9,0%	1.367.625	37,9%
Empréstimos e Financiamentos	522.562	601.617	-13,1%	384.134	36,0%
Debêntures	220.532	224.159	-1,6%	20.291	986,8%
Obrig. com Terrenos, Adiant. de Clientes incorporação e permuta física	413.010	474.793	-13,0%	256.113	61,3%
Fornecedores e Materiais	3.810	114.807	-96,7%	55.371	-93,1%
Obrigações Trabalhistas	7.714	10.871	-29,0%	24.402	-68,4%
Impostos e Contribuições	73.247	81.004	-9,6%	87.018	-15,8%
Provisão para Contingências	98.169	94.125	4,3%	125.547	-21,8%
Outros	547.382	470.483	16,3%	414.749	32,0%
Passivo Não-Circulante	1.827.339	2.055.140	-11,1%	1.538.645	18,8%
Empréstimos e Financiamentos	888.958	882.439	0,7%	490.983	81,1%
Debêntures	358.085	516.942	-30,7%	673.816	-46,9%
Obrig. com Terrenos, Adiant. de Clientes incorporação e permuta física	169.270	163.400	3,6%	126.867	33,4%
Instrumentos financeiros	-	-	-	-	-
Impostos Diferidos	92.439	110.990	-16,7%	86.701	6,6%
Provisão para Contingências	136.913	132.025	3,7%	120.034	14,1%
Outros	1.071	1.113	-3,8%	-	0,0%
Passivo com Partes Relacionadas	180.603	248.231	-27,2%	40.244	348,8%
Patrimônio Líquido	1.772.906	1.742.298	1,8%	1.815.954	-2,4%
Patrimônio Líquido	1.772.108	1.741.484	1,8%	1.815.251	-2,4%
Participação dos Minoritários	798	814	-2,0%	703	13,5%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	5.486.673	5.869.297	-6,5%	4.722.224	16,2%



Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa

DEMONSTRATIVO DE FLUXO DE CAIXA	12M22	12M21	4T22	3T22	2T22	1T22
Lucro Líquido (Prejuízo) antes dos impostos	(103.132)	166.038	(61.207)	(30.875)	(20.433)	9.383
Despesas/receitas que não impactam capital de giro	178.904	(40.186)	-	115.728	27.152	36.024
Depreciações e Amortizações	59.052	20.886	34.697	8.513	7.057	8.785
Impairment	(80.333)	(41.563)	(29.210)	(8.988)	(33.404)	(8.731)
Despesas com plano de opções	2.634	2.007	1.471	308	158	697
Juros e taxas não realizados, líquido	880.488	220.122	220.122	220.122	220.122	220.122
Equivalência Patrimonial	15.857	(36.189)	12.082	1.861	2.736	(822)
Provisão de garantia	264	7.541	1.349	(180)	(183)	(722)
Provisão por contingências	57.614	60.474	42.860	(4.479)	5.514	13.719
Provisão para distribuição de lucros	7.244	31.588	3.622	6.960	(3.338)	-
Provisão (reversão) para devedores duvidosos	(9.979)	(19.997)	(16.082)	2.502	1.076	2.525
Provisão multa por atraso de obra	23.776	-	10.314	11.650	1.742	70
Ganho compra vantajosa	-	190.171	-	-	-	-
Cessão de quotas	-	(314.511)	-	(2)	-	2
Clientes	(478.663)	172.457	(190.067)	(180.371)	(88.542)	(19.683)
Imóveis a venda	(1.342.375)	(466.779)	(617.481)	(418.018)	(255.821)	(51.055)
Outros recebíveis	128.799	27.449	148.974	58.551	(50.404)	(28.322)
Despesas de vendas diferidas e Despesas antecipadas	(603)	(696)	(271)	(18)	26	(340)
Obrigações por aquisição de imóveis	454.514	(32.449)	199.300	158.632	70.574	26.008
Impostos e contribuições	(19.785)	187	(13.771)	(1.316)	4.058	(8.756)
Fornecedores	20.422	(66.194)	(41.635)	38.385	24.469	(797)
Folha de pagamento, encargos e provisão para bônus	(41.855)	(24.169)	(23.411)	(18.305)	3.829	(3.968)
Outras contas a pagar	537.046	101.541	248.131	113.004	204.185	(28.274)
Operações com partes relacionadas	(50.994)	310	(12.891)	25.088	(81.793)	18.602
Impostos Pagos	(45.056)	(77.601)	(7.509)	(18.485)	(14.599)	(4.463)
Caixa Utilizado em Atividades Operacionais	(481.554)	(240.092)	(90.613)	(158.001)	(177.299)	(55.641)
Aquisição de propriedades e equipamentos	(251.787)	(41.749)	(129.330)	(117.200)	(5.485)	228
Resgate de títulos e valores mobiliários, cauções e créditos	1.879.084	672.883	1.314.179	(134.469)	397.005	302.369
Aplicação de títulos, valores mobiliários e créditos restritos	(1.728.374)	(657.162)	(1.174.288)	-	(292.778)	(261.308)
Outros investimentos Gafisa Propriedades	-	(258.055)	-	-	-	-
Caixa utilizado em atividades de investimento	(101.077)	(284.083)	10.561	(251.669)	98.742	41.289
Aumento empréstimos e financiamentos	806.828	763.268	60.774	565.074	126.459	54.521
Amortização de empréstimo e financiamento	(237.275)	(194.377)	16.725	(223.849)	(21.585)	(8.566)
Operações de mútuo	(18.384)	769	(9.865)	(13.220)	9.858	(5.157)
Aumento de capital	-	724	-	-	-	-
Caixa gerado por atividades de financiamento	551.169	570.384	67.634	328.005	114.732	40.798
Acréscimo (decréscimo) líquido em Caixa e Equivalentes de Caixa	(31.462)	6.385	(12.418)	(81.665)	36.175	26.446
No início do período	247.363	29.038	35.423	114.647	61.870	35.423
No fim do período	215.901	35.423	23.005	32.982	98.044	61.870
Acréscimo (decréscimo) líquido em Caixa e Equivalentes de Caixa	(31.461)	6.385	(12.418)	(81.665)	36.175	26.447



VÍDEOCONFERÊNCIA 4T22 & 2022 29 DE MARÇO DE 2023

EM PORTUGUÊS
14:00 horário de Brasília

[clique aqui](#)

EM INGLÊS
13:00 horário de Nova Iorque
(Tradução simultânea)

[clique aqui](#)

Replay

[clique aqui](#)

Contatos RI:

E-mail: ri@gafisa.com.br

RI Website: [RI Gafisa](#)

