



GAFISA S.A.

CNPJ/MF nº 01.545.826/0001-07

NIRE 35.300.147.952

Companhia Aberta

FATO RELEVANTE

São Conrado Fashion Mall e Jardim Guadalupe Shopping

A **GAFISA S.A.** (B3: GFSA3; OTC: GFASY) (“Gafisa” ou “Companhia”), em atendimento à Instrução CVM nº 358/2002, conforme alterada, em complemento ao Fato Relevante já divulgado, informa aos seus acionistas e ao mercado em geral que, em linha com a sua estratégia de investimentos em ativos com potencial de turnaround, a Gafisa Propriedades concluiu a aquisição do Jardim Guadalupe Shopping (“Jd Guadalupe”) e assinou acordo para aquisição do São Conrado Fashion Mall (“Fashion Mall”), ambos localizados no Rio de Janeiro. No caso do Fashion Mall, a conclusão da aquisição está sujeita a aprovação de credores atuais do Fashion Mall.

O valor total da operação é de R\$ 99,3 milhões, em duas tranches, sendo a primeira no fechamento e outra em janeiro de 2022. A aquisição está sendo realizada através de um Fundo de Investimento em Participações.

Nesta transação, além do investimento direto, a Gafisa Propriedades atua na gestão do capital de terceiros, como consultora técnica, uma vez que detém cerca de 26% das cotas do FIP, correspondentes a 100% do capital votante do referido FIP, tendo também direito de indicar dois membros de seu comitê de investimento, enquanto o terceiro membro é da gestora do Fundo.

Desta forma, a Gafisa Propriedades vai se consolidando como uma nova unidade de negócios da Gafisa, voltada para a exploração de gestão de imóveis próprios e de terceiros, permitindo à Gafisa um balanço cada vez mais robusto, diversificando ativos e assim se transformando em uma ampla plataforma imobiliária para complementar os mais de 65 anos de história da Companhia.

São Paulo, 18 de janeiro de 2021.

Ian Andrade

Diretor Financeiro e de Relação com Investidores



GAFISA S.A.

CNPJ/MF nº 01.545.826/0001-07

NIRE 35.300.147.952

Publicly-held Company

MATERIAL FACT

São Conrado Fashion Mall and Jardim Guadalupe Shopping

GAFISA S.A. (B3: GFSA3; OTC: GFASY) (“Gafisa” or “Company”), in compliance with CVM Instruction No. 358/2002, as amended, complementing the Material Fact already disclosed, informs its shareholders and the market in general that, in line with its strategy of investing in assets with the potential turnaround, Gafisa Propriedades concluded the acquisition of Jardim Guadalupe Shopping (“Jd. Guadalupe”), and signed an agreement for the acquisition of São Conrado Fashion Mall (“Fashion Mall”), both located in the city of Rio de Janeiro. The conclusion of Fashion Mall’s acquisition is subject to approval of its current creditors.

This transaction totals R\$99.3 million, in two tranches, the first tranche upon conclusion and the second tranche in January 2022. The acquisition was made through an equity investment fund (FIP).

In this transaction, besides the direct investment, Gafisa Propriedades manages third-party capital, as a technical advisor, since it owns nearly 26% of FIP quotas, corresponding to 100% to referred FIP’s voting capital, also entitled to nominate two members of its investment committee, whilst the Fund’s manager nominates the third member.

Therefore, Gafisa Propriedades consolidates itself as a new business unit of Gafisa, which will explore the management of owned and third-party real properties, thus, allowing an increasingly solid balance sheet to Gafisa, diversifying assets and becoming a wide real estate platform to complement the Company’s 65 years of history.

São Paulo, January 18, 2021.

Ian Andrade

Chief Financial and Investor Relations Officer



Gafisa

Propriedades

Escopo da Transação

Com a transação a Gafisa Propriedades ingressa no segmento de shopping centers através de dois importantes ativos localizados no Rio de Janeiro.



Aquisição de 97% do ativo

Área Bruta Locável (ABL):

17.040 m2

113 lojas
21 Quiosques
629 Vagas de
Estacionamento



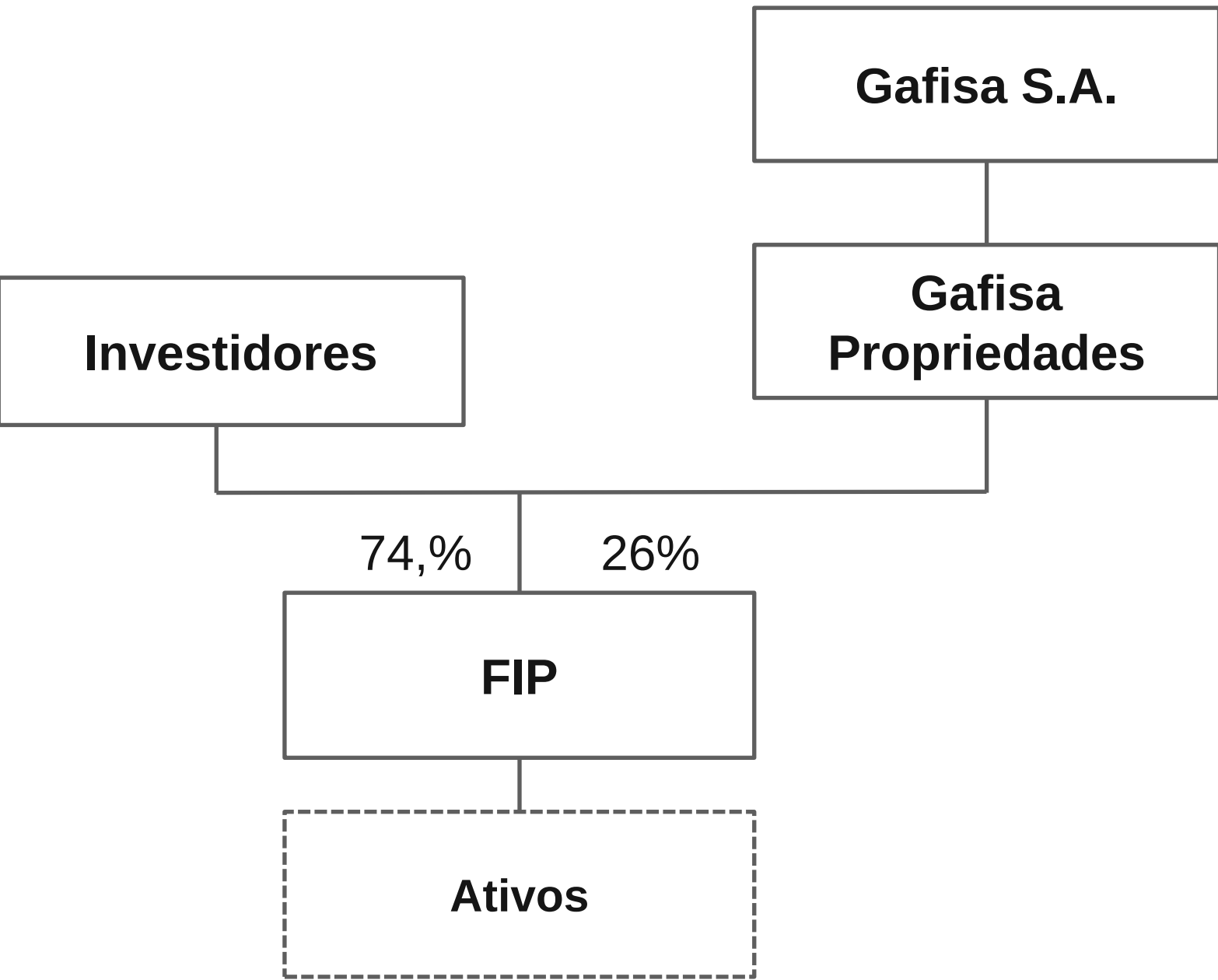
Aquisição de 85% do ativo

Área Bruta Locável (ABL):

40.700 m2

206 Lojas
1.443 Vagas de
Estacionamento

Estrutura da Transação



Usos e Fontes

Usos	R\$ MM	Fontes	R\$ MM
Fashion Mall (97%)	39,8	Investidores	73,5
Jd. Guadalupe (85%)	59,5	Gafisa Propriedades (à desembolsar Jan/22)	25,8
Total	99,3	Total	99,3

Nesta transação, além do investimento direto, a Gafisa Propriedades atua na gestão do capital de terceiros, como consultora técnica, uma vez que detém cerca de 26% das cotas do FIP, correspondentes a 100% do capital votante do referido FIP, tendo também direito de indicar dois membros de seu comitê de investimento, enquanto o terceiro membro é da gestora do Fundo.

Além disso, a integralização (aporte de capital) da Gafisa ocorrerá em janeiro de 2022, ocasião em que será realizado o pagamento da 2ª tranche.

Racional do Investimento - Fashion Mall

FASHION MALL

Um dos mais tradicionais centros de compras da cidade do Rio de Janeiro, vemos o São Conrado Fashion Mall como um ativo com excelente potencial de *turnaround*.

- Aquisição por *valuation** significativamente abaixo ao custo de reposição / custo de construção
- R\$ ~ 6.800/m2 por ABL *
- R\$ ~ 2.700/m2 por área total construída *

* Considera o valor da aquisição somada a dívida financeira líquida de R\$ 76 milhões com o Banco Itaú.



Localizado no coração de um dos mais nobres e tradicionais bairros da Zona Sul do Rio de Janeiro, São Conrado, próximo a importantes eixos de transporte, como a autoestrada Lagoa – Barra e de estação do metrô da linha 4.

Racional do Investimento - Guadalupe



Ativo inaugurado no final de 2011 após investimentos de R\$ 300MM. É um dos principais shopping centers na sua área de abrangência e possui grande potencial de *turnaround* comercial.

- Aquisição por *valuation** significativamente abaixo ao custo de reposição / custo de construção
- R\$ ~ 2.200/m2 por ABL *
- R\$ ~ 1.000/m2 por área total construída *

* Considera o valor da aquisição somada a dívida financeira líquida de R\$ 25 milhões com o Banco Inter.



Localizado no bairro de Jardim Guadalupe, Zona Norte do Rio de Janeiro, junto à Av. Brasil e importantes projetos de mobilidade urbana (ex. Trecho 4 do BRT Transbrasil e futura expansão da Via Light).



www.ri.gafisa.com.br
ri@gafisa.com.br



Esta apresentação 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.



Gafisa

Propriedades

Transaction Scope

With this transaction, Gafisa Propriedades enters in the shopping mall segment through two relevant assets located in the city of Rio de Janeiro.



Acquisition of 97% of asset

Gross Leasable Area (GLA):

17,040 m²

113 stores
21 kiosks
629 parking lots



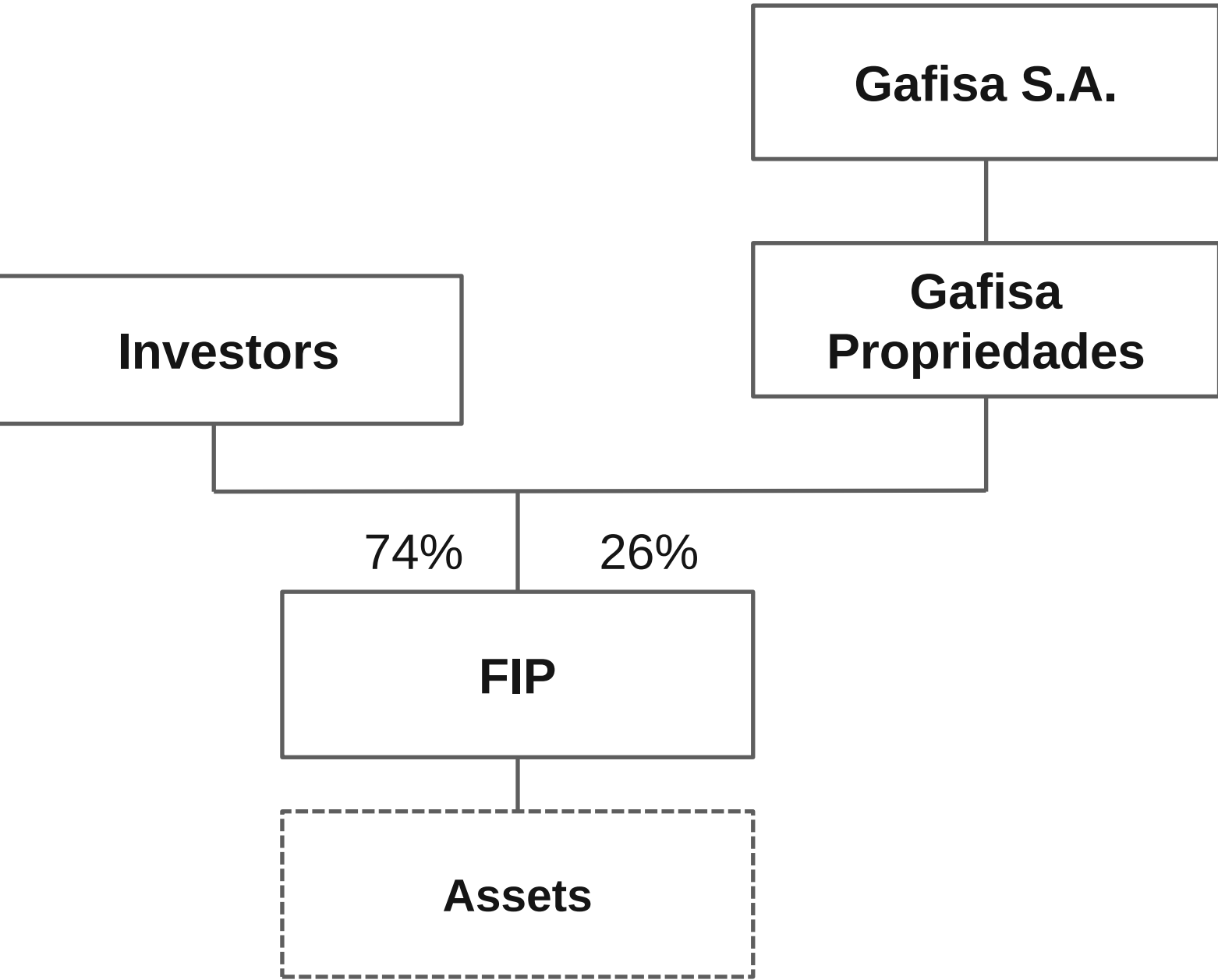
Acquisition of 85% of asset

Gross Leasable Area (GLA):

40,700 m²

206 stores
1,443 parking lots

Transaction Structure



Uses and Sources

Uses	R\$ MM	Sources	R\$ MM
Fashion Mall (97%)	39.8	Investors	73.5
Jd. Guadalupe (85%)	59.5	Gafisa Propriedades (to be disbursed Jan/22)	25.8
Total	99.3	Total	99.3

In this transaction, besides the direct investment, Gafisa Propriedades manages third-party capital, as technical advisor, since it owns nearly 26% of FIP quotas, corresponding to 100% of referred FIP’s voting capital, also entitled to nominate two members of its investment committee, whilst the Fund’s manager nominates the third member.

Also, Gafisa’s capital contribution shall take place in January 2022, when the second tranche shall be paid.

Investment Rationale - Fashion Mall

FASHION MALL

One of the most traditional shopping centers in the city of Rio de Janeiro, São Conrado Fashion Mall is an asset with excellent turnaround potential.

- Acquisition through valuation* significantly below the replacement cost / construction cost
 - R\$ ~ 6,800/m² per ABL *
 - R\$ ~ 2,700/m² per total built-up area *

* It considers the acquisition amount added to the net financial debt of R\$ 76 million with Banco Itaú.



Located in the core of one of the most traditional and upper-class districts of Rio de Janeiro's south area, São Conrado is connected to important transport corridors, such as Lagoa– Barra freeway and the subway station line 4.

Investment Rationale - Guadalupe



Asset inaugurated at the end of 2011, after investments of R\$300MM. This is one of the main shopping malls in its coverage area, with a great business turnaround potential.

- Acquisition through valuation* significantly below the replacement cost/construction cost
- R\$ ~ 2,200/m2 per ABL *
- R\$ ~ 1,000/m2 per total built-up area *

* It considers the acquisition amount added to the net financial debt of R\$ 25 million with Banco Inter.



Located in the district of Jardim Guadalupe, Rio de Janeiro's north area, close to Av. Brasil and important urban mobility projects (ex. Stretch 4 of BRT Transbrasil and future expansion of Via Light).



www.ri.gafisa.com.br
ri@gafisa.com.br



This presentation contains forward-looking statements which are subject to risks and uncertainties.

These statements are based on beliefs and suppositions of our Management and information to which the Company currently has access. Forward-looking statements include information about our intentions, current beliefs or expectations, as well as those of members of the Company's Board of Directors and Board of Executive Officers.

The exceptions related to forward-looking statements and information also include information on potential or supposed operating results, as well as statements which are preceded, followed by or including the words "believe", "may", "will", "continue", "expect", "foresee", "intend", "plan", "estimate" or similar expressions. The forward-looking statements and information are not guarantees of performance. They involve risks, uncertainties and suppositions because they refer to future events, therefore, subject to circumstances which may occur or not. Future results and the creation of value for shareholders may significantly differ from those expressed or suggested by the forward-looking statements. Most of the factors which will determine these results and values go beyond our capacity or ability of control or foresee.