



GAFISA S.A.

CNPJ/MF nº 01.545.826/0001-07

NIRE 35.300.147.952

Companhia Aberta

FATO RELEVANTE

FASANO – Conclusão da Aquisição

A **GAFISA S.A.** (B3: GFSA3; OTC: GFASY) (“Gafisa” ou “Companhia”), em atendimento à Instrução CVM nº 358/2002, conforme alterada, em complemento aos Fatos Relevantes já divulgados, informa aos seus acionistas e ao mercado em geral que integralizou a opção de compra frente à construtora EVEN Construtora e Incorporadora S.A., concluindo assim a aquisição, por meio de fundos de investimento sob seu controle, de 32 “studios”, e do empreendimento “Hotel Fasano Itaim”, incluindo restaurantes e centro de eventos.

O valor total da operação foi de R\$ 310 milhões, com a participação da Gafisa Propriedades atingindo o percentual de 80,37% do Hotel Fasano Itaim, e 100% dos 32 apartamentos-studio.

Desta forma, a Gafisa inaugura as atividades da Gafisa Propriedades, novo braço voltado para a exploração de gestão de imóveis próprios e de terceiros, permitindo à Gafisa um balanço cada vez mais robusto, diversificando ativos e assim trilhando novos rumos para complementar os mais de 65 anos de história da Companhia.

São Paulo, 13 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 Traded Company

MATERIAL FACT

FASANO – Closing of the Transaction

GAFISA S.A. (B3: GFSA3; OTC: GFASY) (“Gafisa” or “Company”), in accordance with CVM Regulation n. 358/2002, and in addition to the information already previously disclosed, hereby announces to its shareholders and the market that of the Company has paid-in the buy option before EVEN Construtora e Incorporadora S.A., through investment funds under its control, thus closing the transaction for the purchase of 32 studio-apartments and of the real estate Project named “Hotel Fasano Itaim”, including restaurant venues and convention center.

The transaction amounts to BRL 310 million, and Gafisa Propriedades stake reaches 80.37% of Hotel Fasano Itaim, and 100% of the studio-apartments.

Gafisa thus debuts the Gafisa Propriedades business, its new branch for management of real estate properties - both owned and from third parties - diversifying its asset base and carving new roads to contribute to the Company’s history of more than 65 years.

São Paulo, January 13 2021.

Ian Andrade

Chief Financial and Investor Relations Officer



Gafisa

Propriedades



Escopo da Transação

Com a conclusão da aquisição pela Gafisa Propriedades do projeto Fasano Itaim (Hotel + Studios – conforme abaixo), a Companhia soma aos seus ativos aquele que será uma das principais referências no setor de hotelaria de luxo na cidade de São Paulo nas próximas décadas.

HOTEL + RESIDÊNCIAS
FASANO
ITAIM

Hotel

107 unidades com
56 m2 de área média

Centro de Eventos

Área total de 2.000 m2

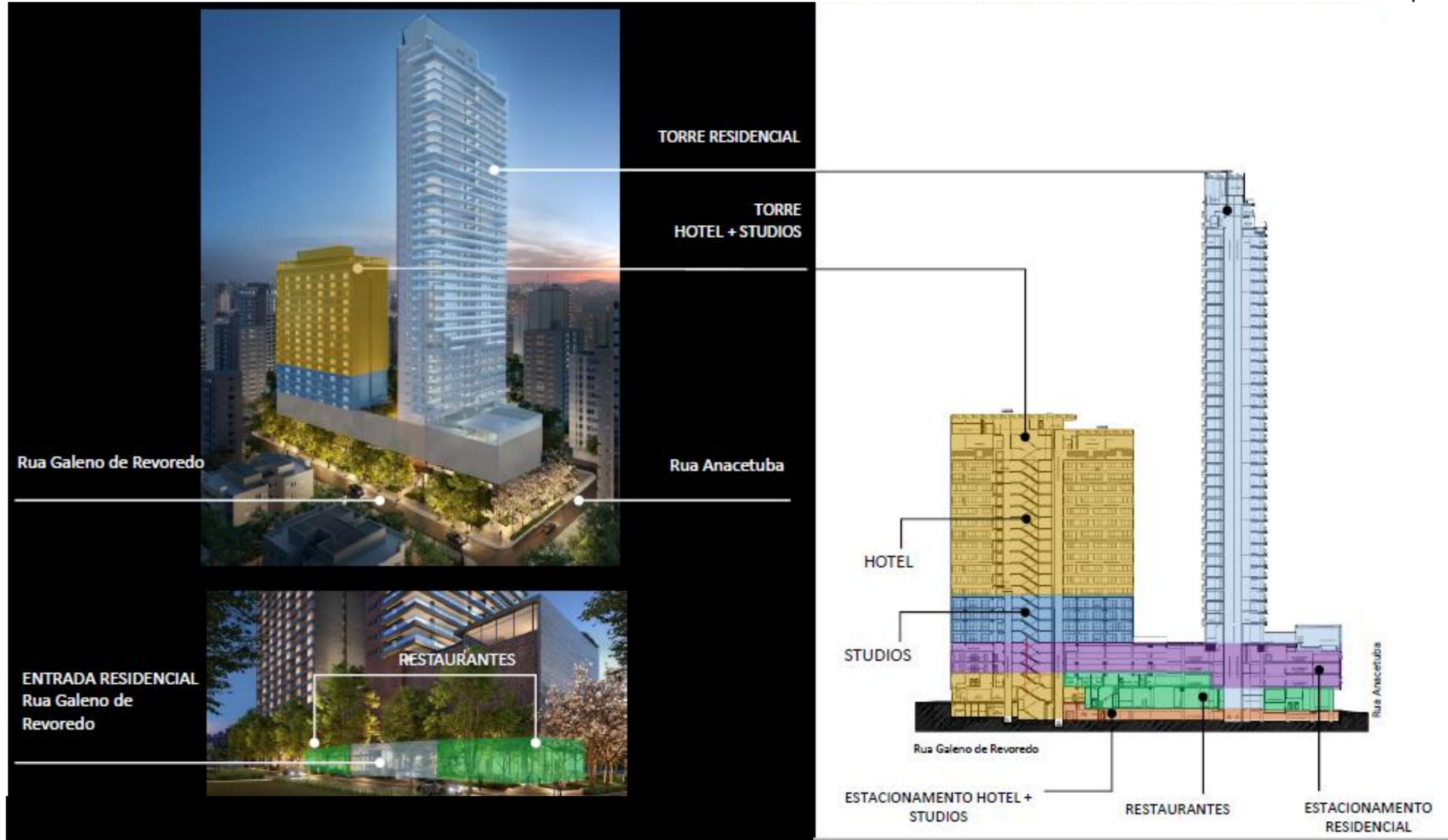
2 Restaurantes + 1 Café

Restaurante 1: 101,36 m2
Restaurante 2: 264,41 m2

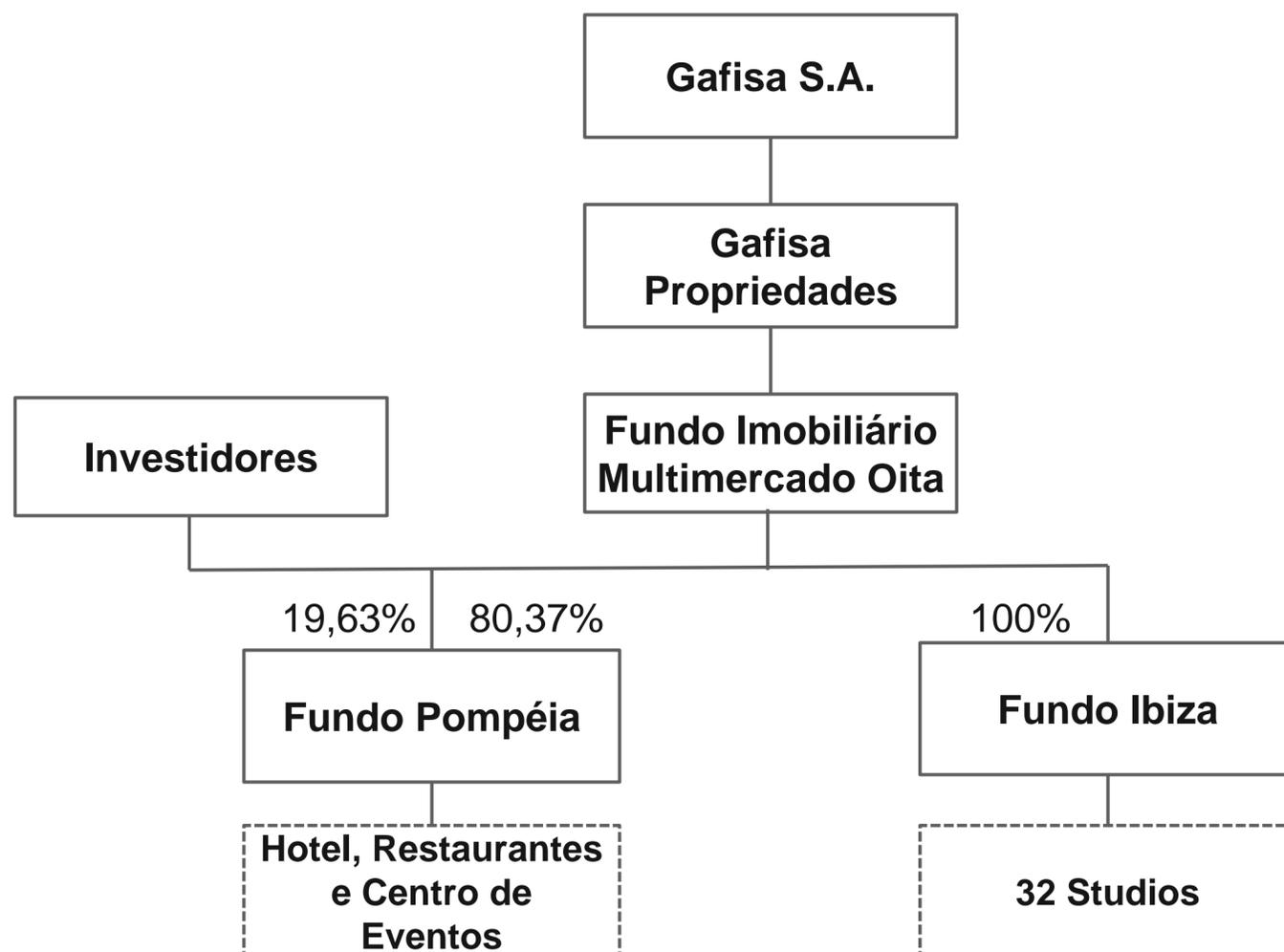
Studios

32 unidades com
28 m2 de área média

Empreendimento Fasano Itaim



Estrutura da Transação



Usos e Fontes

Usos	R\$ MM	Fontes	R\$ MM
Hotel (incluindo Restaurantes e C. de Eventos)	280	Gafisa (direto)	152
Studios	30	Gafisa (financiamento)	103
		Investidores	55

A Gafisa Propriedades pretende expandir seu negócio através da otimização e reciclagem do capital de modo a permitir a formação e diversificação do portfólio com a alocação em diferentes projetos. Além disso, a Companhia busca oportunidades de alavancar suas operações com financiamentos de longo prazo e baixo custo vinculados às mesmas.

Assim sendo, dentro desta operação estão planejadas futuras transações que deverão levar a participação da Companhia para cerca de 33% do negócio*.

*Não há previsão de quando isso pode ocorrer, e a participação da Gafisa Propriedades pode variar ou até ser completamente alienada a terceiros, a depender das condições de mercado.

Racional do Investimento

Valores referentes a 100% do hotel

Em R\$ 000	Estabilizado a partir de 2027	
Unidades Habitacionais:	107	
Ocupação:	67,0%	
Diária Média:	R\$2.510	
RevPAR:	R\$1.682	
Dias em Operação:	365	
Pernoites:	26.167	% Bruta
RECEITAS	107.298	100,0
Hospedagem	R\$65.689	61%
Alimentos e Bebidas do hotel	24.908	23%
Outros Departamentos	9.580	9%
Receita restaurante Panini*	7.120	7%
DESPESAS DEPARTAMENTAIS**	37.501	35%
Hospedagem	9.083	
Alimentos e Bebidas	16.637	
Outros	11.780	
LUCRO DEPARTAMENTAL TOTAL	69.797	65%
DESPESAS OPERACIONAIS	14.686	
LUCRO OPERACIONAL BRUTO	55.111	51%
Management Fee	5.365	
LUCRO ANTES DAS DESPESAS FIXAS	49.746	46%
DESPESAS FIXAS	9.314	
RESULTADO OPERACIONAL	40.432	38%

Estudo de Sensibilidade

Taxa de Ocupação	67%	75%	80%
Yield Estabilizado	12%	14%	15%
NOI Estabilizado (R\$ milhões)	40	45	48

AS PROJEÇÕES APRESENTADAS SÃO BASEADAS EM ESTUDO ELABORADO PELA HOTELINVEST E FUNDO EVHF11.

NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O DESEMPENHO FUTURO DO HOTEL OCORRA DE ACORDO COM ESSAS PROJEÇÕES. EVENTOS FUTUROS PODERÃO DIFERIR SENSIVELMENTE E IMPACTAR NEGATIVAMENTE AS TENDÊNCIAS AQUI INDICADAS.

AS RECEITAS E DESPESAS UTILIZADAS NA COMPOSIÇÃO DO NOI ESTÃO SUJEITAS, DENTRE OUTROS, AO RISCO DE VACÂNCIA, RISCO DO SETOR HOTELEIRO, RISCO DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS, RISCO MACROECONÔMICOS GERAIS E RISCOS OPERACIONAIS.

QUALQUER PROJEÇÃO DE RENTABILIDADE ACIMA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA.



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.