

GAFISA S.A.

CNPJ/ME nº 01.545.826/0001-07

NIRE 35.300.147.952

Companhia Aberta

**ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 26 DE FEVEREIRO DE 2021**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Em 26 de fevereiro de 2021, às 10h30min, na sede social da Gafisa S.A. ("Companhia"), sociedade anônima com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), localizada na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Conjunto 32, Bloco 2, CEP 04.543-900, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a convocação prévia, tendo em vista a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia.
3. **MESA:** Presidente: Leo Simpson; e Secretário: João Pedro Figueiredo.
4. **ORDEM DO DIA:** Examinar, discutir e deliberar sobre, nos termos da alínea "u", Artigo 20 do Estatuto Social da Companhia: **(i)** a autorização para a prestação de garantia fidejussória, na forma de fiança, pela Companhia, para garantir o fiel, integral e pontual pagamento das obrigações assumidas pela **GAFISA PROPRIEDADES – INCORPORAÇÃO, ADMINISTRAÇÃO, CONSULTORIA E GESTÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.168.657/0001-74 ("Emissora") no âmbito de sua 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em duas séries ("Fiança", "Debêntures" e "Emissão", respectivamente), totalizando até R\$165.000.000,00 (cento e sessenta e cinco milhões de reais), para distribuição privada, sem qualquer esforço de venda perante investidores, por meio da celebração do "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, em Duas Séries, Para Colocação Privada, da Gafisa Propriedades – Incorporação, Administração, Consultoria e Gestão de Ativos Imobiliários S.A.*" a ser celebrado entre a Emissora, a **ISEC SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08, na qualidade de debenturista ("Debenturista" ou "Securitizadora") e a Companhia, na qualidade de fiadora, que serão posteriormente vinculadas pela Debenturista à 229ª e 230ª Séries da 4ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Debenturista ("CRI"); **(ii)** autorizar a prática de todos e quaisquer atos e a assinatura pelos representantes da Companhia no âmbito da Escrit

necessárias e ratificando todos os atos já praticados pela Diretoria da Companhia até a presente data; **(iii)** autorizar a diretoria da Companhia a praticar todos e quaisquer atos necessários para formalização do disposto nos itens (i) e (ii) acima; **(iv)** a ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pela Diretoria da Companhia ou por seus procuradores, para a realização da Emissão e a outorga da Fiança.

5. DELIBERAÇÕES: Examinadas e debatidas as matérias constantes da ordem do dia, os acionistas da Companhia decidiram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, aprovar:

(i) a outorga de fiança, pela Companhia em favor da Debenturista, na qual a Companhia se obriga como fiadora e principal pagadora, solidariamente responsável pelo cumprimento de todos os valores devidos pela Emissora no âmbito da Emissão e da Escritura de Emissão, em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento **(i)** de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas às Debêntures, bem como das demais obrigações assumidas pela Emissora perante a Debenturista no âmbito da Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação (conforme será definido na Escritura de Emissão), conforme o caso, em especial, mas sem se limitar, ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, à Atualização Monetária, à Remuneração (conforme definido abaixo), ao Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, ao Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo, Valor do Resgate Antecipado Facultativo em Decorrência da Venda de Ativos e aos Encargos Moratórios (conforme serão definidos abaixo); e **(ii)** de todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente, para fins de cobrança dos créditos imobiliários oriundos das Debêntures e excussão das Garantias (conforme abaixo definido), incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais, multas e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pelo Agente Fiduciário dos CRI (conforme será definido na Escritura de Emissão), incluindo suas remunerações e/ou pelos titulares de CRI, inclusive no caso de utilização dos Patrimônios Separados (conforme será definido nos Termos de Securitização) para arcar com tais custos (em conjunto, as "Obrigações Garantidas"), nos termos a serem descritos na Escritura de Emissão, com renúncia aos benefícios de ordem, direitos e/ou faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 277, 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 837, 838, e 839 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), e dos artigos 130, 131 e 794 da Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"). As principais características da Emissão e das Debêntures são as descritas a seguir:

(a) Data de Emissão: 22 de março de 2021 ("Data de Emissão");

(b) Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão é de R\$165.000.000,00 (cento e sessenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"), sendo (i) R\$82.500.000,00 (oitenta e dois milhões e quinhentos mil reais), em relação às Debêntures Primeira Série (conforme definido abaixo); e (ii) R\$82.500.000,00 (oitenta e dois milhões e quinhentos mil reais), em relação às Debêntures Segunda Série (conforme definido abaixo);

(c) Séries: A Emissão será realizada em 2 (duas) séries, sendo que as debêntures objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 1ª (primeira) série são doravante denominadas "Debêntures Primeira Série" e as debêntures objeto da Emissão distribuídas no âmbito da 2ª (segunda) série são doravante denominadas "Debêntures Segunda Série";

(d) Quantidade de Debêntures: Serão emitidas 165.000 (cento e sessenta e cinco mil) Debêntures, sendo **(i)** 82.500 (oitenta e duas mil e quinhentas), em relação às Debêntures Primeira Série; e **(ii)** 82.500 (oitenta e duas mil e quinhentas), em relação às Debêntures Segunda Série;

(e) Vinculação à Emissão de CRI: A partir da primeira Data de Integralização (conforme será definido na Escritura de Emissão), as Debêntures Primeira Série serão vinculadas à 229ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Debenturista ("CRI 229ª Série") e as Debêntures Segunda Série serão vinculadas à 230ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Debenturista ("CRI 230ª Série") e, em conjunto com o CRI 229ª Série, "CRI"), sendo certo que os CRI serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM 476 e dos Termos de Securitização (conforme será definido na Escritura de Emissão). Após a subscrição e integralização das Debêntures pela Debenturista, a Debenturista será a única titular das Debêntures, passando a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários"). A Securitizadora emitirá 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário para representar os Créditos Imobiliários, sendo **(i)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário para representar os Créditos Imobiliários referentes às Debêntures Primeira Série ("CCI 1ª Série") a ser vinculada aos CRI 229ª Série por meio do Termo de Securitização da 229ª Série; e **(ii)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário para representar os Créditos Imobiliários referentes às Debêntures Segunda Série ("CCI 2ª Série") e, quando em conjunto com a CCI 1ª Série, as "CCI") a ser vinculada aos CRI 230ª Série por meio do Termo de Securitização da 230ª Série, por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*" a ser celebrado entre a Debenturista e a instituição cust

fiduciários a serem constituídos pela Securitizadora, na forma dos artigos 9º e 16 da Lei 9.514, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos titulares dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Debenturista;

(f) Prazo e Data de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, do Resgate Antecipado Facultativo, do Resgate Antecipado Facultativo em Decorrência da Venda de Ativos e/ou do Vencimento Antecipado das Debêntures (conforme definido abaixo), nos termos da Escritura de Emissão, as Debêntures terão vencimento no prazo de 2.551 (dois mil e quinhentos e cinquenta e um) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de março de 2028 ("Data de Vencimento");

(g) Valor Nominal Unitário: As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário");

(h) Oferta Facultativa de Resgate Antecipado: A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo, a partir da primeira Data de Integralização, com periodicidade mínima anual, oferta facultativa de resgate antecipado sempre da totalidade das Debêntures de ambas as Séries (não sendo permitido o resgate das Debêntures de apenas uma das Séries) ("Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures"), com o consequente cancelamento de tais Debêntures, que será endereçada à Debenturista, de acordo com os termos e condições a serem previstos na Escritura de Emissão;

(i) Resgate Antecipado Facultativo: A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a partir de 22 de março de 2024 (inclusive), o resgate antecipado sempre da totalidade das Debêntures de ambas as Séries (não sendo permitido o resgate das Debêntures de apenas uma das Séries) ("Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures"), com o consequente cancelamento de tais Debêntures, de acordo com os demais termos e condições a serem previstos na Escritura de Emissão. O valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures será equivalente **(a)** ao Valor Nominal Unitário Atualizado ou ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração (conforme será definido na Escritura de Emissão) imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo resgate; acrescido **(b)** do Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures (conforme abaixo definido), apurado nos termos da Escritura de Emissão e **(c)** dos Encargos Moratórios, se houver ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures"). O prêmio *flat* a ser pago à Debenturista na hipótese da realização, pela Emissora, do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, será calculado de acordo com a data de realização do Resgate Antecipado

Facultativo das Debêntures, conforme tabela a ser disposta da Escritura de Emissão ("Prêmio do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures");

(b) Resgate Antecipado Facultativo em Decorrência da Venda de Ativos:

A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a partir do 6º (sexto) mês contado da Data de Emissão, o resgate antecipado sempre da totalidade das Debêntures de ambas as Séries (não sendo permitido o resgate das Debêntures de apenas uma das Séries) ("Resgate Antecipado Facultativo em Decorrência da Venda de Ativos"), com o consequente cancelamento de tais Debêntures, de acordo com os termos e condições previstos abaixo, exclusivamente **(i)** no caso de venda da totalidade da participação da Emissora no Hotel Fasano Itaim por meio do Fundo Pompéia atualmente detido pela Emissora; e, cumulativamente, **(ii)** caso as Partes não cheguem em um acordo em relação a substituição da Alienação Fiduciária de Cotas, de acordo com os demais termos e condições a serem previstos na Escritura de Emissão. O valor do Resgate Antecipado Facultativo em Decorrência da Venda de Ativos será equivalente **(i)** ao Valor Nominal Unitário Atualizado ou ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data do efetivo resgate; acrescido **(ii)** do Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo em Decorrência da Venda de Ativos, que será calculado de acordo com a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo em Decorrência da Venda de Ativos, conforme tabela a ser disposta da Escritura de Emissão e **(iii)** dos Encargos Moratórios, se houver ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo em Decorrência da Venda de Ativos");

(j) Amortização Extraordinária Facultativa: As Debêntures poderão ser parcialmente amortizadas extraordinariamente por iniciativa da Emissora, limitado a 50% (cinquenta por cento) do Valor Total da Emissão ("Amortização Extraordinária Facultativa"), de forma proporcional ao saldo devedor das Debêntures de cada uma das séries e deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures, não sendo permitido a amortização extraordinária das Debêntures de apenas uma das séries, a partir do 6º (sexto) mês contado da data de desembolso dos CRI, exclusivamente **(i)** no caso de venda de até metade da participação da Emissora no Hotel Fasano Itaim (conforme será definido na Escritura de Emissão) por meio do FII Pompeia, isto é, o equivalente à 30% (trinta por cento) do Hotel Fasano Itaim atualmente detido pela Emissora, de forma indireta, no FII Pompéia; e, cumulativamente, **(ii)** caso as partes não cheguem em um acordo em relação a substituição da Alienação Fiduciária de Cotas. O valor a ser pago à Debenturista no âmbito da Amortização Extraordinária Facultativa será equivalente ao percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado a ser amortizado, limitado ao montante equivalente de até metade do Valor Total da Emissão, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração (conforme será definido na Escritura de Emissão) imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data da efetivo amortização, de prêmio

flat equivalente a: (i) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) entre o 6º (sexto) e 12º (décimo segundo) mês da Data de Emissão e (ii) 0,5% (cinquenta centésimos por cento) a partir do 13º (décimo terceiro) mês da Data de Emissão e de Encargos Moratórios, se houver;

(k) Amortização Programada das Debêntures: O Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme será definido na Escritura de Emissão) ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, será amortizado mensalmente nas datas a serem previstas na tabela do Anexo I à Escritura de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 16 de abril de 2021 e o último na respectiva Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures (conforme será definido na Escritura de Emissão), Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, Resgate Antecipado Facultativo em Decorrência da Venda de Ativos, Amortização Extraordinária Facultativa e/ou Vencimento Antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, calculado nos termos da fórmula a ser disposta na Escritura de Emissão, cujo resultado será apurado pela Debenturista;

(l) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado mensalmente, a partir da primeira Data de Integralização, pela variação acumulada do IPCA, divulgado mensalmente pelo IBGE, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis até a liquidação integral das Debêntures, conforme fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão ("Atualização Monetária"), sendo o produto da atualização incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme aplicável;

(m) Remuneração: A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 6,25% (seis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração");

(n) Pagamento da Remuneração das Debêntures: Os valores relativos à Remuneração das Debêntures serão pagos mensalmente até a respectiva Data de Vencimento (inclusive), nas datas a serem previstas na tabela constante do Anexo I da Escritura de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 16 de abril de 2021 e o último, na respectiva Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, do Resgate Antecipado Facultativo em Decorrência da Venda de Ativos, da Amortização Extraordinária Facultativa e/ou do Vencimento Antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão. A Remuneração será calculada sob o regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente

anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão;

(o) Local de Pagamento: Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão serão efetuados pela Emissora mediante depósito eletrônico nas Contas Centralizadoras (conforme será definido na Escritura de Emissão), necessariamente até as 16h00min (inclusive) do respectivo dia do pagamento;

(p) Multa e Juros Moratórios: Sem prejuízo do pagamento da Atualização Monetária e da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida a qualquer das partes nos termos da Escritura de Emissão, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Parte inadimplente, incluindo valor de principal e juros remuneratórios ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: **(i)** multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e **(ii)** juros moratórios não compensatórios à razão de 1% (um por cento) ao mês calculados *pro rata die* ("Encargos Moratórios");

(q) Vencimento Antecipado: As obrigações decorrentes das Debêntures poderão ser vencidas antecipadamente em determinadas hipóteses descritas na Escritura de Emissão, ocasião na qual será devido o imediato pagamento do saldo devedor das Debêntures e de quaisquer outros valores eventualmente devidos nos termos da Escritura de Emissão;

(r) Demais Condições: As demais características da Emissão serão aquelas especificadas na Escritura de Emissão das Debêntures.

(ii) A autorização para a prática de todos e quaisquer atos e a assinatura pelos representantes da Companhia do âmbito da Escritura de Emissão e do Contrato de Distribuição e quaisquer outros instrumentos, documentos, procurações, notificações, autorizações e eventuais aditamentos relacionados à Emissão, relativos às obrigações dos referidos documentos e/ou que venham, eventualmente, a ser necessários para sua completa eficácia, gozando de plena liberdade para contrair as obrigações a tanto

necessárias e ratificando todos os atos já praticados pela Diretoria da Companhia até a presente data;

(iii) A autorização à Diretoria da Companhia para praticar todos e quaisquer atos necessários para formalização do disposto nos itens (i) e (ii) acima; e

(iv) A autorização para a ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pela Diretoria da Companhia ou por seus procuradores, para a realização da Emissão e a outorga da Fiança.

6. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, a Reunião do Conselho de Administração foi encerrada e lavrada a presente ata, que lida e achada conforme, foi assinada por todos os membros do Conselho de Administração da Companhia presentes. Presidente: Leo Simpson; Secretário: João Pedro Figueiredo; Conselheiros: Leo Julian Simpson; Antônio Carlos Romanoski; Eduardo Laranjeira Jácome; João Antônio Lopes Filho; Nelson Rodriguez Sequeiros Tanure; Thomas Cornelius Azevedo Reichenheim e Gilberto Benevides.

Declara-se para os devidos fins, de que há uma cópia fiel e autêntica arquivada e assinada pelos presentes no livro próprio.



João Pedro Figueiredo

Secretário da Mesa