



**GAFISA S.A.**

CNPJ/MF 01.545.826/0001-07

NIRE 35.300.147.952

Companhia Aberta

## **FATO RELEVANTE**

**GAFISA S.A.** (“**Companhia**” ou “**Emissora**”, B3: GFSA3), em atendimento às disposições da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada, da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“**Instrução CVM 476**”) e para os fins do parágrafo 4º do artigo 157 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“**Lei das Sociedades por Ações**”), vem informar aos seus acionistas e ao mercado em geral que serão realizadas duas emissões de valores mobiliários por parte da Companhia, conforme abaixo descritas.

### Emissão de CRI

Esta emissão privada de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados por debêntures simples, também de emissão da Companhia, no valor de R\$ 85.000.000,00, terá como garantia unidades que já constam do estoque da Companhia, buscando um aproveitamento mais eficiente de tais ativos, utilizando-os para permitir a capitalização da Companhia. Uma vez que se tratam de debêntures simples, os procedimentos de direito de preferência ou direito de prioridade não são aplicáveis a esta emissão

### Emissão de Debêntures Conversíveis

Esta emissão de debêntures conversíveis em ações de emissão da Companhia, realizada nos moldes das ofertas públicas com esforços restritos de colocação – previstas na Instrução CVM 476, e o objeto da transação é o pagamento as quotas das sociedades que detém os empreendimentos localizados em Cabo Frio e em Campo Grande, na cidade do Rio de Janeiro.

Ambos empreendimentos tem potencial transformacional para a Companhia, e serão objeto de maior detalhamento a medida de sua evolução, ressaltando-se de início que o empreendimento de Cabo Frio será o maior empreendimento que a Gafisa já conduziu no Rio de Janeiro, e que o empreendimento de Campo Grande tem não só grande



potencial de VGV – a ser desenvolvido por terceiros - como uma área que está sob estudo pelo time da Gafisa Propriedades para aproveitamento comercial.

Em troca das quotas das SPEs – conforme já explicitado anteriormente - serão emitidas debêntures conversíveis em ações da Gafisa, com prazo máximo de 3 anos, sendo conversíveis em intervalos específicos a partir do 1º aniversário da emissão para 50% das debêntures emitidas, e a partir do 2º para os 50% restantes. A emissão não contará com garantia por parte da Companhia tendo em vista as hipóteses de conversão antecipada previstas na escritura.

Com base em laudo de avaliação dos empreendimentos, e considerando os procedimentos de ajuste de preço, a emissão terá o volume de R\$ 245.515.000,00, realizado em duas séries iguais, com cada debênture tendo valor nominal de R\$ 10.000,00. Considerando o procedimento previsto na Instrução CVM 476, será concedido prazo de 5 (cinco) dias úteis para o exercício de direito de prioridade de subscrição, tendo em vista tratar-se de debêntures conversíveis em ações da Companhia. Demais informações seguem em anexo da presente.

A Gafisa entende que tais empreendimentos são elementos principais no seu retorno ao Rio de Janeiro, com enorme potencial de geração de valor, estendendo-se por toda a extensão de cada projeto, sendo uma oportunidade para a Gafisa de hoje e do futuro.

São Paulo, 14 de dezembro de 2021.

**Ian Monteiro de Andrade**  
Diretor Relações com Investidores



## 1 Características da Oferta Restrita e das Debêntures

### 1.1 Características gerais

A Oferta Restrita consistirá na distribuição pública de debêntures conversíveis em ações ordinárias, em 2 (duas) séries, da espécie quirografária, no montante total de até R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) (“**Debêntures**” e “**Montante Total da Emissão**”), e contará com a intermediação da Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., nos termos do artigo 2º da Instrução CVM 476 (“**Coordenador Líder**”), nos termos do Contrato de Distribuição.

### 1.2 Valor Nominal Unitário

O valor nominal unitário de cada Debênture é de R\$10.000,00 (dez mil reais) na Data de Emissão (conforme definido abaixo) (“**Valor Nominal Unitário**”).

### 1.3 Séries

A Emissão será realizada em 02 (duas) séries, denominadas “**Série I**” e “**Série II**”, sendo diferenciadas pela data de vencimento, data da realização da conversão das Debêntures em Ações (conforme definido abaixo), conforme descrito na Escritura de Emissão.

Exceto em relação às referências expressas às Debêntures da Série I e às Debêntures da Série II (conforme tais termos são definidos abaixo) neste documento, todas as referências às “**Debêntures**” neste documento devem ser entendidas e interpretadas como referências às Debêntures da Série I e às Debêntures da Série II, em conjunto e indistintamente.

### 1.4 Quantidade de Debêntures

Serão emitidas ao todo até 25.000 (vinte e cinco mil) Debêntures, sendo 12.500 (doze mil e quinhentas) Debêntures na Série I (“**Debêntures Série I**”) e 12.500 (doze mil e quinhentas) Debêntures na Série II (“**Debêntures Série II**”).

### 1.5 Espécie

As Debêntures serão da espécie quirografária.

### 1.6 Agente Fiduciário

O agente fiduciário contratado para a Oferta Restrita é a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“**Agente Fiduciário**”).

### 1.7 Exclusão do direito de preferência e concessão do Direito de Prioridade

A Oferta Restrita será realizada com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações. A fim de atender ao disposto no artigo 9-A da Instrução



CVM 476, bem como assegurar a participação dos atuais acionistas da Companhia na Oferta Restrita, será concedido o direito de prioridade aos Acionistas (conforme abaixo definidos) na subscrição da totalidade das Debêntures da Oferta Restrita (“**Oferta Prioritária**”), aos detentores de ações ordinárias de emissão da Companhia no final do pregão de 14 de dezembro de 2021 (“**Acionistas**”), na proporção de suas respectivas participações acionárias na mesma data (“**Data de Corte**”), em observância aos termos do parágrafo quarto do artigo 9-A da Instrução CVM 476 (o “**Direito de Prioridade**”).

**Não será admitida a negociação ou cessão, total ou parcial, dos Direitos de Prioridade dos Acionistas a quaisquer terceiros, incluindo entre os próprios Acionistas.**

### **1.8 Plano de distribuição**

Após a realização da Oferta Prioritária, a Oferta Restrita será destinada exclusivamente aos investidores profissionais, conforme definido no artigo 9º-A da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada (“**Investidores Profissionais**” e “**Oferta Institucional**”, respectivamente). Para fins da Oferta Restrita, são considerados investidores profissionais aqueles assim definidos nos termos do artigo 9º-A da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada (“**Instrução CVM 539**”) (em conjunto, “**Investidores Profissionais**”).

O plano de distribuição pública das Debêntures seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM 476, conforme previsto no Contrato de Distribuição.

Após a subscrição e integralização das Debêntures pelos Investidores Profissionais no mercado primário, as Debêntures somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada subscrição ou aquisição pelos investidores, conforme disposto no artigo 13 da Instrução CVM 476, observado o disposto na Deliberação da CVM nº 849, de 31 de março de 2020, com relação ao referido prazo de *lock-up*, e uma vez verificado o cumprimento, pela Companhia, de suas obrigações previstas no artigo 17 da referida Instrução CVM 476, observado ainda o disposto no *caput* do artigo 15 da Instrução CVM 476 em relação à negociação das Debêntures entre Investidores Qualificados (conforme definido abaixo), bem como as exceções estabelecidas em seus parágrafos 1º e 2º, conforme aplicáveis.

Não existirão reservas antecipadas aos Investidores Profissionais, nem fixação de lotes máximos ou mínimos, independentemente de ordem cronológica, tampouco será firmado contrato de estabilização de preços com relação às Debêntures e não será concedido qualquer tipo de desconto aos Investidores Qualificados interessados em adquirir as Debêntures.



## **1.9 Distribuição parcial**

Nos termos do artigo 5º-A da Instrução CVM 476 e dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“**Instrução CVM 400**”), será admitida a distribuição parcial das Debêntures (considerando-se como totalidade das Debêntures, nesse caso, o volume máximo possível de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões). Para que a Oferta Restrita seja mantida, deverá ocorrer a subscrição de, no mínimo, 1 (uma) Debênture de cada série (“**Montante Mínimo**”).

Tendo em vista que a distribuição poderá ser parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400 e do artigo 5º-A da Instrução CVM 476, o interessado em adquirir as Debêntures poderá, no ato da aceitação à Oferta Restrita, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade das Debêntures objeto da Oferta Restrita, sendo que, se tal condição não se implementar, as ordens serão canceladas e, neste caso, o processo de liquidação na B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”) não terá sido iniciado; ou (ii) de Debêntures em quantidade igual ou superior ao Montante Mínimo, e inferior a totalidade das Debêntures objeto da Oferta Restrita, hipótese em que o investidor poderá subscrever as Debêntures correspondentes à proporção entre o número de Debêntures efetivamente distribuídas e o número de Debêntures originalmente ofertadas, sendo que, se tal condição não se implementar, as ordens serão canceladas e, neste caso, o processo de liquidação na B3 não terá sido iniciado; ou (iii) de Debêntures em quantidade superior ao Montante Mínimo, e inferior a totalidade das Debêntures objeto da Oferta Restrita, hipótese em que o investidor poderá subscrever a quantidade total de Debêntures equivalentes ao valor financeiro das reservas efetuadas pelo investidor, sendo que, se tal condição não se implementar, as ordens serão canceladas e, neste caso, o processo de liquidação na B3 não terá sido iniciado.

## **1.10 Prazo, Forma de Subscrição e Integralização das Debêntures**

### **1.10.1. Prazo, Forma de Subscrição e Integralização das Debêntures Série I**

As Debêntures Série I serão subscritas e integralizadas no ato da subscrição, devendo a subscrição das Debêntures Série I ocorrer até 4 (quatro) Dias Úteis antes da Data de Vencimento das Debêntures Série I (“**Data Limite de Subscrição e Integralização das Debêntures Série I**”). (cada data de integralização e subscrição de Debêntures Série I, individualmente, uma “**Data de Integralização das Debêntures Série I**”).

As Debêntures Série I serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, e/ou mediante utilização de créditos detidos contra a Emissora, de acordo com as normas de liquidação estabelecidas pela B3, pelo Valor Nominal Unitário, para as Debêntures Série I que forem subscritas e integralizadas na primeira data de integralização de Debêntures Série I (“**Primeira Data de Integralização das**



**Debêntures Série I**”), sendo certo que o preço de integralização para as Debêntures Série I que forem subscritas e integralizadas após a Primeira Data de Integralização das Debêntures Série I será o Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures Série I até a data da sua efetiva integralização (**“Preço de Integralização das Debêntures Série I”**).

Observado o Montante Mínimo, o saldo de Debêntures Série I emitidas que não for subscrito e integralizado até a Data Limite de Subscrição e Integralização das Debêntures Série I poderá ser cancelado, a critério da Emissora, no período compreendido entre a Data Limite de Subscrição e Integralização das Debêntures Série I (exclusive) e a Data de Vencimento das Debêntures Série I (inclusive). O Agente Fiduciário e a Emissora firmarão aditamento à Escritura de Emissão nessa hipótese. Fica desde já acordado que não será necessária a realização de Reunião do Conselho de Administração e/ou Assembleia Geral de acionistas da Emissora, de qualquer ato ou aprovação societária adicional por parte do Conselho de Administração, dos Acionistas ou de Assembleia Geral de Debenturistas para a aprovação do referido aditamento.

#### **1.10.2. Prazo, Forma de Subscrição e Integralização das Debêntures Série II**

As Debêntures Série II serão subscritas e integralizadas de acordo com as normas da B3 aplicáveis, observado que a integralização das Debêntures Série II poderá ocorrer em data distinta da subscrição, a qualquer momento até 4 (quatro) Dias Úteis antes da Data de Vencimento das Debêntures Série II (**“Data Limite de Integralização das Debêntures Série II”**). (cada data de integralização de Debêntures Série II, individualmente, uma **“Data de Integralização das Debêntures Série II”**).

As Debêntures Série II serão integralizadas nos termos previstos acima, em moeda corrente nacional e/ou mediante utilização de créditos detidos contra a Emissora, de acordo com as normas de liquidação estabelecidas pela B3, pelo Valor Nominal Unitário, para as Debêntures Série II que forem integralizadas na primeira data de integralização de Debêntures Série II (**“Primeira Data de Integralização das Debêntures Série II”**), sendo certo que o preço de integralização para as Debêntures Série II que forem subscritas e integralizadas após a Primeira Data de Integralização das Debêntures Série II será o Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures Série II até a data da sua efetiva integralização (**“Preço de Integralização das Debêntures Série II”**).

Observado o Montante Mínimo, o saldo de Debêntures Série II emitidas que não for subscrito e integralizado até a Data Limite de Integralização das Debêntures Série II poderá ser cancelado, a critério da Emissora, no período compreendido entre a Data Limite de Integralização das Debêntures Série II (exclusive) e a Data de Vencimento das Debêntures Série II (inclusive). O Agente Fiduciário e a Emissora firmarão aditamento à Escritura de Emissão nessa hipótese. Fica desde já acordado que não será necessária a realização de Reunião do Conselho de



Administração e/ou Assembleia Geral de acionistas da Emissora, de qualquer ato ou aprovação societária adicional por parte do Conselho de Administração, dos Acionistas ou de Assembleia Geral de Debenturistas para a aprovação do referido aditamento.

#### **1.11 Atualização Monetária**

O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente.

#### **1.12 Remuneração das Debêntures**

Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures incidirão jus a juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário, disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI” e “Remuneração”, respectivamente).

a Remuneração das Debêntures será paga em cada Data de Conversão das Debêntures Série I ou em cada Data de Conversão das Debêntures Série II, nos termos da Cláusula 7.21, ou, alternativamente, na Data de Vencimento das Debêntures Série I ou na Data de Vencimento das Debêntures Série II

A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário, desde (i) a Primeira Data de Integralização das Debêntures Série I (inclusive) até a Data de Vencimento das Debêntures Série I (exclusive), com relação às Debêntures Série I, e (ii) a Primeira Data de Integralização das Debêntures Série II (inclusive) até a Data de Vencimento das Debêntures Série II (exclusive), com relação às Debêntures Série II, ressalvada a hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures, conforme o caso, de acordo com a fórmula constante da Escritura de Emissão.

#### **1.13 Data de Emissão**

Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures é 14 de dezembro de 2021 (“Data de Emissão”).

#### **1.14 Data de vencimento das Debêntures**

As Debêntures Série I e II terão o prazo de 36 meses contados da Data de Emissão, sendo o vencimento final das Debêntures Série I e II em 14 de dezembro de 2024 (“Data de Vencimento das Debêntures Série I”), ressalvada a hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão.



### **1.15 Distribuição, negociação e custódia eletrônica**

As Debêntures serão depositadas para: (i) distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“**MDA**”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição das Debêntures liquidada financeiramente por meio da B3; (ii) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários (“**CETIP21**”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações das Debêntures liquidadas financeiramente por meio da B3; e (iii) custódia eletrônica na B3.

### **1.16 Local de Pagamento**

Os pagamentos a que fazem jus as Debêntures serão efetuados (i) utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, para as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3; ou (ii) na hipótese de as Debêntures não estarem custodiadas eletronicamente na B3, os procedimentos adotados pelo Escriurador, conforme aplicável.

### **1.17 Encargos Moratórios**

Sem prejuízo 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, ficarão desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: (a) multa convencional e irredutível, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago (“**Multa**”); e (b) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês calculados pro rata die (“**Juros Moratórios**” e, em conjunto com a Multa, os “**Encargos Moratórios**”).

### **1.18 Amortização**

O Valor Nominal Unitário das Debêntures Séries I e II será integralmente amortizado na Data de Vencimento das Debêntures Séries I e II, ressalvadas as hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures ou Conversão das Debêntures Série I.

### **1.19 Agente de Liquidação e Escriurador**

**O Agente de Liquidação é o Banco Máxima S.A. (“Banco Liquidante”), que atuará na Oferta Restrita na qualidade de instituição financeira responsável pela liquidação de pagamentos envolvendo as Debêntures.**

**O Escriurador é a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Escriurador”), que atuará na Oferta Restrita na qualidade de instituição devidamente autorizada pela CVM responsável pela prestação de serviços de escrituração das Debêntures, nos termos previstos na**



**Instrução CVM nº 543, de 20 de dezembro de 2013, adicionalmente às funções definidas em normas da B3.**

### **1.20 Aquisição Antecipada Facultativa**

As Debêntures poderão, a qualquer tempo, ser adquiridas pela Companhia, no mercado secundário, condicionado ao aceite do respectivo Debenturista vendedor e observado o disposto no artigo 55, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações e na Instrução CVM nº 620, de 17 de março de 2020, a qual entra em vigor a partir do dia 02 de janeiro de 2021.

### **1.21 Resgate e/ou Amortização Antecipada das Debentures**

As Debêntures não poderão ser objeto de amortização e/ou resgate extraordinário antecipado.

## **2 Conversibilidade**

A integralidade das Debêntures são conversíveis em ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Emissora, observados os critérios estabelecidos na Fórmula de Conversão (conforme definido abaixo), negociadas na B3 sobre o código GFSA3 ("Ações") e terão as mesmas características e condições e gozarão dos mesmos direitos e vantagens das demais ações ordinárias de emissão da Emissora, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, do Regulamento do Novo Mercado da B3 e do Estatuto Social da Emissora.

### **2.1 Prazos de conversão**

A integralidade das Debêntures subscritas e integralizadas até a Data Limite de Subscrição e Integralização das Debêntures Série I ou a Data Limite de Integralização das Debêntures Série II, conforme o caso, deverão ser automática e mandatoriamente convertidas em Ações, mediante aplicação da Fórmula de Conversão (conforme definido abaixo), nas seguintes datas (cada uma, uma "**Data de Conversão Obrigatória**"):

Bases da Conversão e Outras Condições das Debêntures Série I. (i) a partir da 1ª (primeira) Data de Aniversário das Debêntures da Série I (inclusive) e por um prazo de 14 (quatorze) dias corridos, os titulares, a seu exclusivo critério, poderão converter suas Debêntures em Ações Decorrentes da Conversão ("Primeira Conversão das Debêntures Série I" e "Primeira Data de Conversão das Debêntures Série I", respectivamente), sendo que, a partir da 2ª (segunda) Data de Aniversário das Debêntures Série I (inclusive), e por um prazo de 14 (quatorze) dias corridos os titulares, a seu exclusivo critério, poderão converter suas Debêntures, não convertidas na Primeira Conversão das Debêntures Série I em Ações Decorrentes da Conversão ("Segunda Conversão das Debêntures Série I"), a exclusivo critério dos seus respectivos titulares ("Segunda Data de Conversão das Debêntures Série I"); (ii) na Data de Vencimento das Debêntures Série I, a integralidade das Debêntures em Circulação deverá ser automática e mandatoriamente convertida em Ações Decorrentes da Conversão ("Data de Conversão das Debêntures



Série I" e, quando referida indistintamente com a Primeira Data de Conversão das Debêntures Série I e com a Segunda Data de Conversão das Debêntures Série I, as "Datas de Conversão das Debêntures Série I") ("Conversão Total das Debêntures Série I" e, quando referida indistintamente com a Primeira Conversão das Debêntures Série I e com a Segunda Conversão das Debêntures Série I, a "Conversão das Debêntures Série I"); (iii) na data de ocorrência de qualquer dos Evento de Conversão Mandatória, a totalidade das Debêntures Série I deverá ser obrigatoriamente convertida em Ações Decorrentes da Conversão. Para os fins aqui previstos, considera-se (i) "Data de Aniversário das Debêntures Série I" o dia 14 de dezembro de cada ano; e (ii) "Dia do Cálculo" o terceiro Dia Útil anterior a Primeira Data de Integralização das Debêntures Série I.

Bases da Conversão e Outras Condições das Debêntures Série II. (i) a partir da 2ª (segunda) Data de Aniversário das Debêntures da Série II (inclusive) e por um prazo de 14 (quatorze) dias corridos, os titulares, a seu exclusivo critério, poderão converter suas Debêntures em Ações Decorrentes da Conversão ("Primeira Conversão das Debêntures Série II" e "Primeira Data de Conversão das Debêntures Série II", respectivamente); (ii) na Data de Vencimento das Debêntures Série II, a integralidade das Debêntures em Circulação deverá ser automática e mandatoriamente convertida em Ações Decorrentes da Conversão ("Data de Conversão das Debêntures Série II" e, quando referida indistintamente com a Primeira Data de Conversão das Debêntures Série II e com a Segunda Data de Conversão das Debêntures Série II, as "Datas de Conversão das Debêntures Série II") ("Conversão Total das Debêntures Série II" e, quando referida indistintamente com a Primeira Conversão das Debêntures Série II e com a Segunda Conversão das Debêntures Série II, a "Conversão das Debêntures Série II"); (iii) na data de ocorrência de qualquer dos Evento de Conversão Mandatória, a totalidade das Debêntures Série II deverá ser obrigatoriamente convertida em Ações Decorrentes da Conversão. Para os fins aqui previstos, considera-se (i) "Data de Aniversário das Debêntures Série II" o dia 14 de dezembro de cada ano; e (ii) "Dia do Cálculo" o terceiro Dia Útil anterior Primeira Data de Integralização das Debêntures Série II.

## 2.2 Preço de Conversão

Cada Debênture será convertida em uma quantidade de Ações da Emissora a ser apurada de acordo com a aplicação da seguinte fórmula ("**Fórmula de Conversão**"):

$$QAC = (VNe+J) / PCA$$

Onde:

QAC: Quantidade de ações por debênture resultante da conversão, em números inteiros, sem arredondamento;

VNe: Valor Nominal Unitário das Debêntures, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;



J= Remuneração no período, calculada conforme disposto na cláusula 9.6.1 da Escritura de Emissão; e

PCA = preço de conversão por ação, sem arredondamento, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, calculado de acordo com a seguinte fórmula (“Preço de Conversão Por Ação”):

$$PCA = (V30) / N30$$

Sendo:

V30 = volume (valor em Reais) transacionado de ações da Emissora (GFSA3) na B3, lote padrão, nos 30 (trinta) pregões nos quais as ações GFSA3 tenham sido negociadas e imediatamente anteriores ao dia do cálculo; e

N30 = número total de ações da Emissora (GFSA3) transacionadas na B3, lote padrão, nos 30 (trinta) pregões nos quais as ações GFSA3 tenham sido negociadas e imediatamente anteriores ao dia do cálculo.

Caso no dia do cálculo não haja 30 (trinta) pregões nos quais as ações GFSA3 tenham sido negociadas e imediatamente anteriores ao dia do cálculo serão utilizados o número de pregões nos quais as ações GFSA3 tenham sido negociadas e imediatamente anteriores ao dia do cálculo.

Este cálculo deverá ser ajustado na ocorrência de eventos de desdobramento (“split”), agrupamento ou, bonificação que ocorram no período.

## 2.3 Procedimento de Conversão

As Ações decorrentes da Conversão das Debêntures Série I e da Conversão das Debêntures Série II serão mandatoriamente escrituradas e transferidas aos respectivos Debenturistas na respectiva Data de Conversão Obrigatória, mediante averbação no livro escritural das ações de emissão da Emissora junto ao Itaú Unibanco S.A. (**“Escriturador das Ações”**), fora do ambiente e dos sistemas da B3, observado o disposto na Escritura de Emissão. Caso qualquer Debenturista deseje que a conversão seja efetivada no ambiente e sistemas da B3, o respectivo Debenturista deverá efetuar tal solicitação em até 4 (quatro) Dias Úteis antes de cada Data de Conversão Obrigatória, mediante envio de carta registrada com aviso de recebimento à B3, à Emissora, ao Escriturador das Ações, ao Agente Fiduciário, ao Banco Liquidante e ao Escriturador, nos moldes do Anexo I a Escritura de Emissão (**“Solicitação de Conversão nos Sistemas B3”**). A quantidade de Ações a ser emitida em cada Data de Conversão Obrigatória será calculada mediante aplicação da Fórmula de Conversão.

Para fins de viabilizar a entrega das Ações aos respectivos Debenturistas de forma escritural na respectiva Data de Conversão Obrigatória, a Emissora e



o Escriurador obrigam-se a enviar ao Escriurador das Ações cópia da posição consolidada de custódia das Debêntures no Dia Útil imediatamente subsequente à (a) última Data de Integralização das Debêntures Série I ou a Data Limite de Subscrição e Integralização das Debêntures Série I, o que ocorrer primeiro, com relação à Série I, e (b) última Data de Integralização das Debêntures Série II ou a Data Limite de Integralização das Debêntures Série II, o que ocorrer primeiro, com relação à Série II (**“Data de Envio da Posição Consolidada ao Escriurador das Ações”**). Qualquer alteração à posição consolidada de custódia das Debêntures após as respectivas Datas de Envio da Posição Consolidada ao Escriurador das Ações deverá ser comunicada ao Escriurador das Ações com a antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva Data de Conversão Obrigatória. Ainda, a Emissora obriga-se a enviar ao Escriurador das Ações até as 10:00h da respectiva Data de Conversão Obrigatória, (i) cópia da ata de Reunião do Conselho de Administração da Emissora deliberando sobre o aumento do capital social da Emissora decorrente da conversão das Debêntures em Ações, nos termos da Escritura de Emissão, e (ii) o número de Ações a serem entregues aos Debenturistas na respectiva Data de Conversão Obrigatória.

Ainda, para fins de atendimento da regulamentação aplicável ao Escriurador das Ações, a Emissora obriga-se a entregar ao Escriurador das Ações até a Data Limite de Subscrição e Integralização das Debêntures Série I ou a Data Limite de Integralização das Debêntures Série II, conforme o caso, (i) os formulários cadastrais fornecidos pelo Escriurador das Ações à Emissora, devidamente preenchidos por cada um dos Debenturistas (**“Formulários Cadastrais”**), exceto se o respectivo Debenturista já possuir cadastro atualizado junto ao Escriurador das Ações, bem como (ii) originais ou cópias autenticadas dos documentos dos Debenturistas constantes da lista de documentos cadastrais entregues pelo Escriurador das Ações à Emissora (**“Documentos Cadastrais”**). A Emissora não poderá ser responsabilizada por eventuais atrasos na conversão das Debêntures Série I e das Debêntures Série II em decorrência de (i) falha do Debenturista em fornecer tempestivamente à Emissora os Formulários Cadastrais devidamente preenchidos, bem como os Documentos Cadastrais; (ii) preenchimento equivocado ou incompleto dos Formulários Cadastrais pelo Debenturista; (iii) exigência, pelo Escriurador das Ações, de apresentação e/ou preenchimento de documentos adicionais, além dos Formulários Cadastrais e Documentos Cadastrais; e/ou (iv) descumprimento dos prazos previstos na Escritura de Emissão por falha do Escriurador.

Os Formulários Cadastrais e a Lista dos Documentos Cadastrais deverão ser entregues pela Emissora ao Debenturista no ato de subscrição das respectivas Debêntures.

Em caso de haver frações de ações resultantes da conversão das Debêntures, tais frações serão pagas em moeda corrente nacional, na data



que efetivamente ocorrer a Conversão das Debêntures Série I e/ou a Conversão das Debêntures Série II, conforme aplicável, pelo Preço de Conversão por Ação. Alternativamente, o Debenturista que detiver mais de uma Debênture poderá agrupar as frações de ações a que tenha direito, com o fim de atingir um número inteiro, de modo a receber o maior número de ações possível.

O aumento de capital da Emissora decorrente da conversão das Debêntures em Ações (i) será ratificado em ata do Conselho de Administração da Emissora na mesma data em que efetivamente ocorrer a conversão, considerando a pré-aprovação de aumento de capital social constante da presente ata, nos termos do artigo 6º do estatuto social da Emissora, observado que a referida ata deverá ser arquivada na JUCESP no prazo de até 30 (trinta) dias da data de sua realização, nos termos do disposto no inciso III e no parágrafo primeiro do artigo 166 da Lei das Sociedades por Ações, e (ii) não importará em direito de preferência para os acionistas da Emissora, conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 171 da Lei das Sociedades por Ações.

A Conversão Total das Debêntures implicará na quitação automática de todas as obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Escritura de Emissão.

### 3 Procedimento da Oferta Prioritária

No contexto da Oferta Prioritária, será assegurado o Direito de Prioridade dos Acionistas, a ser exercido mediante o preenchimento de formulário específico, junto a um único Agente de Custódia (conforme abaixo definido) por Acionista (**“Pedido de Subscrição Prioritária”**) durante o período compreendido entre 15 de dezembro de 2021, inclusive, e 21 de dezembro de 2021, inclusive (**“Período de Subscrição Prioritária”**), até o limite proporcional de participação de tal Acionista no capital social total da Companhia, assim evidenciado na Data de Corte, desconsiderando as ações de emissão da Companhia mantidas em tesouraria (**“Limite de Subscrição Proporcional”**), ou seja, cada ação ordinária de emissão da Companhia dará direito à subscrição de 0,00003707 Debêntures Série I e 0,00003707 Debêntures Série II. Adicionalmente, caso a relação resulte em fração de debênture, o valor de subscrição será limitado ao valor inteiro apurado, desconsiderando-se eventuais frações de Debênture, bem como não será realizado rateio no âmbito da Oferta Prioritária.

De forma a assegurar o Direito de Prioridade dos Acionistas, tomar-se-á como base a participação acionária dos respectivos Acionistas verificada nas posições em custódia ao final da Data de Corte: (i) na Central Depositária de Ativos da B3 (**“Central Depositária”**); e (ii) no Itaú Unibanco S.A., instituição responsável pela escrituração das ações ordinárias de emissão da Companhia (**“Escriturador das Ações”**).



Cada um dos Acionistas que desejarem exercer seu Direito de Prioridade e participar da Oferta Prioritária deverão se cadastrar ou, caso já sejam cadastrados, se certificarem que seus respectivos cadastros estejam atualizados perante um único agente de custódia detentor de autorização de acesso para custódia de ativos no ambiente da B3, devidamente habilitado para atuar no exercício de direito de prioridade no âmbito de ofertas públicas com esforços restritos (“**Agente de Custódia**”), pelo qual desejem efetivar seus respectivos Pedidos de Subscrição Prioritária. Tais Acionistas estarão sujeitos às normas e procedimentos internos das respectivas instituições participantes, custodiantes, representantes de investidores não residentes e da B3, em especial às regras e normas aplicáveis à Central Depositária, não tendo a Companhia, nem o Coordenador Líder e nem a B3 responsabilidade por quaisquer perdas, demandas, prejuízos, danos ou obrigações decorrentes do não atendimento pelos Acionistas dos requisitos para exercício do Direito de Prioridade e, consequente participação da Oferta Prioritária, estabelecidos neste Fato Relevante.

Cada Acionista é o único responsável por tomar as medidas cabíveis para cadastrar-se ou atualizar seu cadastro, conforme o caso, junto ao respectivo Agente de Custódia em tempo hábil para permitir a efetivação do Pedido de Subscrição Prioritária durante o Período de Subscrição Prioritária, observados os procedimentos do Agente de Custódia, bem como os procedimentos previstos neste Fato Relevante, não tendo a Companhia, nem o Coordenador Líder e nem a B3 responsabilidade por quaisquer perdas, demandas, prejuízos, danos ou obrigações decorrentes de problemas e/ou desatualização cadastrais. O Agente de Custódia atuará com a estrita finalidade de atender os Acionistas na Oferta Prioritária, sendo que, em nenhuma hipótese, poderá realizar qualquer tipo de esforço de venda ou colocação das Debêntures no contexto da Oferta Prioritária, uma vez que a Oferta Restrita é destinada exclusivamente aos Investidores Profissionais, sendo garantida aos Acionistas apenas a prioridade na subscrição das Debêntures, nos termos da Instrução CVM 476.

Tendo em vista os procedimentos operacionais adotado pelo Agente de Custódia, recomenda-se aos Acionistas que desejarem participar da Oferta Prioritária que entrem em contato com o seu respectivo Agente de Custódia antes de realizarem os seus respectivos Pedidos de Subscrição Prioritária, para: (i) verificarem a necessidade de manutenção de recursos em conta nele aberta e/ou mantida, para fins de garantia dos seus respectivos Pedidos de Subscrição Prioritária; (ii) verificarem a possibilidade de débito antecipado da conta por parte do Agente de Custódia; (iii) obterem informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos para a realização do Pedido de Subscrição Prioritária, observados os procedimentos operacionais adotados pelo Agente de Custódia, bem como os procedimentos previstos neste Fato Relevante; e, se for o caso, (iv) atualizarem e/ou efetuarem o cadastro junto ao Agente de Custódia.

Os Pedidos de Subscrição Prioritária são irrevogáveis e irretratáveis, observadas as condições do próprio instrumento de Pedido de Subscrição Prioritária e de acordo com as seguintes condições:



- (i) observado o Limite de Subscrição Proporcional, cada Acionista interessado em participar da Oferta Prioritária deverá efetuar o respectivo Pedido de Subscrição Prioritária junto a um único Agente de Custódia, mediante seu preenchimento durante o Período de Subscrição Prioritária, indicando a quantidade máxima de Debêntures que pretende subscrever por meio do Pedido de Subscrição Prioritária. **Dada a conversibilidade das Debêntures, os Acionistas devem estar cientes de que terão concordado em aumentar sua participação proporcional no capital social da Companhia na hipótese de subscrição e integralização de Debêntures;**
- (ii) não há quantidade mínima de Debêntures a ser adquirida pelos Acionistas, sendo certo, no entanto, que a quantidade máxima de Debêntures, no âmbito da Oferta Prioritária, está sujeito ao respectivo Limite de Subscrição Proporcional;
- (iii) não haverá a possibilidade de solicitação de subscrição de sobras na Oferta Prioritária, sendo que, após a alocação das Debêntures na Oferta Prioritária, observado o Limite de Subscrição Proporcional, as Debêntures que eventualmente remanescerem serão destinadas à Oferta Institucional;
- (iv) a quantidade de Debêntures a ser subscrita deverá ser informada a cada Acionista pelo respectivo Agente de Custódia até às 16:00h do Dia Útil subsequente à data de recebimento pelo Agente de Custódia do comunicado sobre a alocação das Debêntures a ser enviado pela B3 após a (a) conclusão do Período de Subscrição Prioritária e (b) a definição quanto à alocação das Debêntures remanescentes no âmbito da Oferta Institucional;
- (v) cada um dos Acionistas deverá efetuar o pagamento à vista do valor indicado no item (iv) acima, junto ao Agente de Custódia com que tenha realizado o respectivo Pedido de Subscrição Prioritária, (a) em recursos imediatamente disponíveis, em moeda corrente nacional, até as 10:00 horas da Data de Liquidação, ou (b) mediante compensação de créditos detidos contra a Companhia, salvo se de outra forma exigido pelo Agente de Custódia;
- (vi) as Debêntures subscritas que não sejam integralizadas até as 10:00 horas da Data da Primeira Liquidação (conforme indicada no cronograma constante do item 6 abaixo) serão automaticamente realocadas para a Oferta Institucional, não tendo a Companhia, o Coordenador Líder, ou a B3 responsabilidade por quaisquer perdas, demandas, prejuízos ou danos incorridos pelo respectivo subscritor inadimplente;
- (vii) na eventualidade de determinado subscritor depositar apenas parte dos recursos devidos a título de integralização de suas Debêntures, a parcela de Debêntures de tal subscritor que não for integralizada até o horário limite indicado nos itens (v) e (vi) acima será automaticamente realocada para a



Oferta Institucional, não tendo a Companhia, o Coordenador Líder, ou a B3 responsabilidade por quaisquer perdas, demandas, prejuízos ou danos incorridos pelo respectivo subscritor inadimplente;

- (viii) na Data da Primeira Liquidação, até as 16:00 horas, o Agente de Custódia que tenha recebido o respectivo Pedido de Subscrição Prioritária entregará a cada um dos Acionistas que tiver efetuado o Pedido de Subscrição Prioritária e que tiver efetuado a integralização das Debêntures a quantidade de Debêntures informada ao Acionista nos termos do item (i) acima. Caso tal relação resulte em fração de Debêntures, a quantidade a ser subscrita será limitada apenas à parte inteira, desconsiderando-se eventuais frações de Debêntures, as quais serão reunidas pelo Coordenador Líder e as correspondentes Debêntures formadas por tais frações serão realocadas à Oferta Institucional;
- (ix) caso (a) não haja conclusão da Oferta Restrita; (b) em caso de rescisão do Contrato de Distribuição; ou (c) de cancelamento ou revogação da Oferta Restrita, todos os Pedidos de Subscrição Prioritária serão cancelados e o Agente de Custódia que tenha recebido o respectivo Pedido de Subscrição Prioritária comunicará ao respectivo Acionista o cancelamento da Oferta Restrita, o que poderá ocorrer mediante divulgação de fato relevante.

As Debêntures da Oferta Restrita que não forem subscritas e/ou integralizadas por Acionistas na Oferta Prioritária, inclusive nas hipóteses previstas nos itens (vii), (viii) e (ix) acima, serão destinadas aos Investidores Profissionais no âmbito da Oferta Institucional.

#### **4 Destinação de Recursos**

Os recursos líquidos obtidos pela Emissora com a Emissão das Debêntures serão utilizados integralmente para pagamento, pela Emissora, do preço de aquisição de quotas representativas do capital das SPEs.

#### **5 Diluição**

O Acionista que não exercer seu Direito de Prioridade no âmbito da Oferta Prioritária das Debêntures ou exercer seu Direito de Prioridade no âmbito da Oferta Prioritária das Debêntures subscrivendo quantidade de Debêntures inferior à sua respectiva proporção na posição acionária, poderá ser diluído.

#### **6 Cronograma Estimado da Oferta**

Encontra-se abaixo um cronograma estimado das principais etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir desta data:

| Nº | Evento                                                                                                                                    | Data de Realização/<br>Data Prevista <sup>1</sup> |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 1. | Data de Corte                                                                                                                             | 14 de dezembro de 2021                            |
| 2. | Aprovação da Emissão e da Oferta Restrita pelo Conselho de Administração da Companhia;                                                    | 10 de dezembro de 2020                            |
| 3. | (i) Divulgação deste Fato Relevante; e<br>(ii) Início das apresentações a potenciais investidores.                                        | 14 de dezembro de 2021                            |
| 4. | Início do Período de Subscrição Prioritária                                                                                               | 15 de dezembro de 2021                            |
| 5. | (i) Encerramento do Período de Subscrição Prioritária; e<br>(ii) Encerramento das apresentações a potenciais investidores.                | 21 de dezembro de 2021                            |
| 6. | Data de liquidação física e financeira das Debêntures no âmbito da Oferta Prioritária (" <b>Data da Primeira Liquidação</b> "), se houver | 24 de dezembro de 2021                            |
| 7. | Data de liquidação física e financeira das Debêntures                                                                                     | 29 de dezembro de 2021                            |

## 7 Informações Adicionais

Este Fato Relevante não deve, em qualquer circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Debêntures. Ao decidir investir nas Debêntures, os Acionistas deverão realizar sua própria análise e avaliação da situação financeira da Companhia, de suas atividades e dos riscos decorrentes do investimento nas Debêntures.

A Oferta está automaticamente dispensada do registro de distribuição pública pela CVM de que trata o artigo 19 da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, e nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, não estando sujeita, portanto, à análise da prévia da CVM. Por se tratar de uma oferta pública com esforços restritos de distribuição, a Oferta Restrita será objeto de registro na ANBIMA no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da data de envio do comunicado de encerramento da Oferta Restrita à CVM, exclusivamente para fins de informação a ser submetida na base de dados da ANBIMA, nos termos do artigo 16 do Código ANBIMA.

**A COMPANHIA E COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM FORTEMENTE QUE OS ACIONISTAS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, SEUS TERMOS E CONDIÇÕES, AS INFORMAÇÕES**

<sup>1</sup> Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Companhia e do Coordenador Líder. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta Restrita, tal cronograma poderá ser alterado.



**CONSTANTES DESTE FATO RELEVANTE, BEM COMO DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NO ITEM “4. FATORES DE RISCO”, BEM COMO OS ITENS “17. CAPITAL SOCIAL” E “18. VALORES MOBILIÁRIOS”, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

Para fins do disposto neste Fato Relevante, considerar-se-á(ão) “Dia(s) Útil(eis)” qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional ou, ainda, quando não houver expediente bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ou Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, ressalvados os casos de obrigações pecuniárias, inclusive para fins de cálculo, hipótese em que “Dia Útil” significará qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriado declarado nacional.

Quaisquer comunicados aos Acionistas relacionados à Oferta Restrita, incluindo eventuais alterações do cronograma da Oferta Restrita, serão divulgados por meio de comunicado ao mercado ou fato relevante nas páginas eletrônicas da CVM (<http://www.cvm.gov.br>), da B3 (<http://www.b3.com.br>) e da Companhia (<http://ri.gafisa.com.br>).

A Companhia manterá os seus acionistas e o mercado em geral informados sobre o processo da Oferta Restrita, nos termos da regulamentação aplicável. Informações adicionais poderão ser obtidas no Departamento de Relações com Investidores da Companhia, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 1830, 3º andar, cj. 32, bloco 2, Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900 ou na página eletrônica da Companhia (<http://ri.gafisa.com.br>).