



# Smart REPORT

RELATÓRIO ANUAL DO  
AGENTE FIDUCIÁRIO 2024

**GAFISA S/A.**

Debênture

1ª e 2ª Séries da 17ª Emissão



**VX Pavarini**



**VORTX**



## CARTA AOS INVESTIDORES

Conforme obrigação constante da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 ("Resolução nº 17/21") disponibilizamos para análise dos investidores e do mercado em geral, o relatório anual deste Agente Fiduciário ano base de 2024. O relatório foi confeccionado de acordo com as informações prestadas pelo Emissor e/ou Devedor no âmbito das obrigações contraídas no instrumento de emissão e seus aditamentos, todas elas registradas e monitoradas por este Agente via plataforma VxInforma, onde os investidores que tiverem interesse podem solicitar acesso para maior transparência e informação sobre o seu investimento.

Concebemos este relatório tendo em mente dois objetivos: trazer a clareza necessária para uma análise criteriosa das informações relacionadas com suas operações e também uma profundidade de dados só alcançada com o uso de inteligência artificial.

A partir de agora, e através de tecnologia, buscamos trazer mais riqueza e qualidade para a sua análise, visando principalmente transformar o relatório anual em uma ferramenta de análise gerencial eficiente e efetiva para um olhar do que foi realizado, mas principalmente como uma boa base para sua visão de futuro. Esperamos que ele sirva a este propósito.

Este relatório foi emitido em versão online e disponibilizado no prazo regulatório no endereço eletrônico: [www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br) para consulta pública, e está acompanhado de todos os documentos, informações e relatórios pertinentes a oferta.

# 1. Características da operação

## 1.1 Dados da emissora

|      |                    |
|------|--------------------|
| Nome | GAFISA S/A.        |
| CNPJ | 01.545.826/0001-07 |

## 1.2 Dados da emissão

### Série 1

|                                 |                                                           |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| IF                              | GFSAA7                                                    |
| ISIN                            | BRGFSADBO046                                              |
| PU de emissão                   | R\$10.000,00                                              |
| Quantidade emitida              | 12.500                                                    |
| Volume emitido                  | R\$125.000.000,00                                         |
| Remuneração                     | CDI + 100%                                                |
| Amortização                     | Mensal                                                    |
| Data emissão                    | 14/12/2021                                                |
| Data vencimento                 | 14/12/2024                                                |
| Distribuição                    | ICVM 476                                                  |
| Rating                          | Não existe rating para esse operação no período analisado |
| Pagamento de juros              | Mensal                                                    |
| Data da primeira integralização | 29/12/2021                                                |

|                                                 |                         |
|-------------------------------------------------|-------------------------|
| Data do primeiro pagamento previsto em contrato | 14/12/2024              |
| Início da rentabilidade                         | Primeira Integralização |
| Inadimplemento no período                       | Inadimplente            |
| Risco                                           | Corporativo             |
| Lastro                                          | -                       |

Série 2

|                                                 |                                                           |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| IF                                              | GFSAB7                                                    |
| ISIN                                            | BRGFSADBO053                                              |
| PU de emissão                                   | R\$10.000,00                                              |
| Quantidade emitida                              | 12.500                                                    |
| Volume emitido                                  | R\$125.000.000,00                                         |
| Remuneração                                     | CDI + 100%                                                |
| Amortização                                     | Mensal                                                    |
| Data emissão                                    | 14/12/2021                                                |
| Data vencimento                                 | 14/12/2024                                                |
| Distribuição                                    | ICVM 476                                                  |
| Rating                                          | Não existe rating para esse operação no período analisado |
| Pagamento de juros                              | Mensal                                                    |
| Data da primeira integralização                 | 29/12/2021                                                |
| Data do primeiro pagamento previsto em contrato | 14/12/2024                                                |
| Início da rentabilidade                         | Primeira Integralização                                   |

| Inadimplemento no período | Adimplente |
|---------------------------|------------|
| Risco                     | -          |
| Lastro                    | -          |

## 1.3 Principais Contratos

Os contratos listados abaixo podem ser encontrados na aba Documentos da página da respectiva operação no  [site da Vórtx](#).

| Nome do contrato        |
|-------------------------|
| Assembleia Investidores |
| Emissao Debentures      |

## 1.4 Ativos em circulação em 31.12.2024

### Série 1

| IF                                    | GFSA7        |
|---------------------------------------|--------------|
| Emitida:                              | 12.500       |
| Em circulação:                        | 12.255       |
| Saldo cancelado ou não integralizado: | 245          |
| Convertidas:                          | 0            |
| Resgatadas:                           | 0            |
| Saldo:                                | R\$14.094,64 |

## Série 2

| IF                                    | GFSAB7       |
|---------------------------------------|--------------|
| Emitida:                              | 12.500       |
| Em circulação:                        | 12.256       |
| Saldo cancelado ou não integralizado: | 244          |
| Convertidas:                          | 0            |
| Resgatadas:                           | 0            |
| Saldo:                                | R\$14.094,64 |

## 1.5 Eventos financeiros

Operação sem fluxos de pagamento no período analisado.

## 2. Fatos relevantes

Eventuais fatos relevantes desta emissão podem ser consultados no  [site da Vórtx](#).

## 3. Assembleias

Não foram realizadas assembleias no período analisado.

## 4. Destinação de recursos

6. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS6.1. Destinação dos Recursos das Debêntures. 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, sendo o valor remanescente utilizado pela Emissora em seu capital de giro (“Destinação dos Recursos”).

6.2. A Emissora se obriga, desde já, a destinar todo o valor relativo aos recursos das Debêntures na forma estabelecida nas Cláusulas 6.1 acima independentemente do Vencimento Antecipado das Debêntures, cabendo ao Agente Fiduciário verificar o emprego de tais recursos, conforme a seguir estabelecido.

6.3. Comprovação da Destinação de Recursos. Cabe ao Agente Fiduciário a verificação do emprego dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures. Para tanto, a Emissora apresentará, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados de solicitação nesse sentido, a comprovação da Destinação de Recursos, acompanhada respectiva documentação de suporte.

6.4. Sempre que solicitado pelo Agente Fiduciário, a Emissora deverá comprovar, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados de solicitação nesse sentido, a realização da Destinação dos Recursos mediante a apresentação de documentos que comprovem o efetivo emprego dos Recursos na forma prevista nesta Escritura de Emissão.

A destinação dos recursos foi verificada pelo Agente Fiduciário através da apresentação, pelo Emissor, de relatório descritivo da destinação dos recursos, bem como dos respectivos documentos comprobatórios. Desta forma, a destinação de recursos apresentada é total, considerando o valor integralizado. Desta forma a Emissora já realizou a apresentação do montante total da emissão ao Agente Fiduciário. Maiores detalhes da apuração pelo Agente Fiduciário da destinação de recursos pode ser realizada através do e-mail [vxinforma@vortex.com.br](mailto:vxinforma@vortex.com.br).

## 5. Parecer e declaração do agente fiduciário

A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. declara que até a data do resgate do ativo (i) se manteve plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório; (ii) não teve conhecimento de eventual omissão ou inverdade contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, de inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora, dentro dos parâmetros estabelecidos na documentação da emissão; (iii) não foram entregues bens e valores à sua administração; e, (iv) não possuía qualquer conflito com a Emissora que o impedisse de exercer sua função.

As informações contidas no presente relatório estão baseadas exclusivamente na documentação recebida pelo Agente Fiduciário nos termos dos instrumentos da emissão, incluindo a documentação fornecida pela Emissora e devedores, conforme o caso.

As informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos.

\*Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para elaboração deste Relatório e estão em formato de link, encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta online no site do Agente Fiduciário.

\*\* Ressaltamos que os valores expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca dos Instrumentos da operação, se existentes, não implicando em compromisso legal ou financeiro.

## 6. Outras emissões

A presente Emissora não possui outras emissões nas quais a Vórtx exerce o papel de Agente Fiduciário