

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM DUAS SÉRIES, COM VANTAGEM ADICIONAL EM BÔNUS DE SUBSCRIÇÃO PARA AS DEBÊNTURES DA SÉRIE JÚNIOR, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, DA 19ª (DÉCIMA NONA) EMISSÃO, DA



GFSA
B3 LISTED NM

GAFISA S.A.

Companhia Aberta de Capital Autorizado

CNPJ nº 01.545.826/0001-07 | NIRE 35.300.147.952

Avenida Pres. Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 13º andar – Bloco I, Vila Nova Conceição -
CEP 04543-900, São Paulo – SP

no valor total de

R\$ 50.000.000,00

(cinquenta milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DAS DEBÊNTURES DA PRIMEIRA SÉRIE: BRGFSADBS0B4

CÓDIGO ISIN DAS DEBÊNTURES DA SEGUNDA SÉRIE: BRGFSADBS0C2

CÓDIGO ISIN DOS BÔNUS DE SUBSCRIÇÃO: BRGFSAN03OR3

REGISTRO DA OFERTA CONCEDIDO AUTOMATICAMENTE PELA CVM EM 30 DE OUTUBRO DE 2025, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/DEB/PRI/2025/784 PARA AS DEBÊNTURES DA PRIMEIRA SÉRIE E CVM/SRE/AUT/DEB/PRI/2025/785 PARA AS DEBÊNTURES DA SEGUNDA SÉRIE

1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

A **GAFISA S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta na categoria “A” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) sob o nº 01610-1, em fase operacional, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Pres. Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 13º andar – Bloco I, Vila Nova Conceição – CEP 04543-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 01.545.826/0001-07, na qualidade de emissora de valores mobiliários (“**Companhia**” ou “**Emissora**”), em conjunto com o **BANCO FATOR S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, Itaim, CEP 04.530-001, inscrito no CNPJ sob o nº 33.644.196/0001-06 (“**Coordenador Líder**”), vêm a público, por meio deste anúncio de início (“**Anúncio de Início**”), **COMUNICAR** o início do período de

distribuição da oferta pública de até 50.000 (cinquenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em duas séries, com vantagem adicional de bônus de subscrição para as debêntures da série júnior, da 19ª (décima nona) emissão da Emissora ("**Debêntures**"), cada uma com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão, qual seja, 21 de outubro de 2025 ("**Data de Emissão**"), perfazendo o montante total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão ("**Emissão**"), observada a possibilidade de distribuição parcial, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme abaixo definido), com intermediação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Debêntures, em conformidade com os termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("**Lei das Sociedades por Ações**"), conforme alterada, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e nos termos do artigo 26, incisos II, alínea "a" e V, alínea "a", da Resolução CVM 160, observados os requisitos elencados no artigo 27, inciso I, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("**Oferta de Debêntures**").

Adicionalmente, nos termos do artigo 77 da Lei das Sociedades por Ações, serão atribuídos, como vantagem adicional gratuita, bônus de subscrição ("**Bônus de Subscrição**"), sendo 100 (cem) Bônus de Subscrição para cada 1 (uma) Debênture Júnior integralizada no âmbito da Oferta de Debêntures ("**Oferta de Bônus de Subscrição**" e, em conjunto com a Oferta de Debêntures, "**Oferta**").

As Debêntures são emitidas de acordo com as condições previstas no "*Instrumento Particular de Escritura da 19ª (Décima Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Duas Séries, com Vantagem Adicional em Bônus de Subscrição para as Debêntures da Série Júnior, para Distribuição Pública, Sob o Rito de Registro Automático da Gafisa S.A.*", celebrado entre a Emissora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário, em 21 de outubro de 2025 ("**Escritura de Emissão**").

Termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, terão o significado que lhes é atribuído na Escritura de Emissão.

2. RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta é realizada sob o rito de registro automático e, portanto, não foi e nem será submetida à análise prévia da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"), da CVM ou de qualquer entidade reguladora ou autorreguladora, nos termos do artigo 26, incisos II, alínea "a" e inciso V, alínea "a", da Resolução CVM 160, tendo em vista que a Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definição prevista nos artigos 11 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Investidores Profissionais**"). Contudo, a Oferta será registrada na ANBIMA, pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 15 das "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas", em vigor desde 24 de março de 2025, no prazo máximo de 7 (sete) dias

a contar da data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

3. CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

Encontra-se abaixo um cronograma indicativo e tentativo das principais etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Primeira Data de Corte	20/10/2025
2.	Protocolo de Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Fato Relevante ⁽²⁾ Divulgação deste Aviso ao Mercado	21/10/2025
3.	Início do Período de Subscrição Prioritária Início do Período para Cessão de Direitos de Prioridade	22/10/2025
4.	Fim do Período para Cessão de Direitos de Prioridade	24/10/2025
5.	Segunda Data de Corte	27/10/2025
6.	Encerramento do Período de Subscrição Prioritária	28/10/2025
7.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i> Realização do Procedimento de Alocação da Oferta Prioritária Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início	30/10/2025
8.	Data de Liquidação das Debêntures e dos Bônus de Subscrição	A partir do dia 31/10/2025
9.	Data de Início da Negociação dos Bônus de Subscrição	No dia útil seguinte a cada data de integralização das Debêntures Juniores
10.	Data do Crédito dos Bônus de Subscrição nas Contas de Custódia dos Subscritores das Debêntures Juniores na Razão de 100 (cem) Bônus de Subscrição para cada 1 (uma) Debênture Júnior	No dia útil seguinte a cada data de integralização das Debêntures Juniores
11	Data Limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 dias contados da divulgação do Anúncio de Início

- (1) Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Emissora e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto no artigo 67, da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69, da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.
- (2) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos previstos no artigo 13, da Resolução CVM 160.

4. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Nos termos do artigo 59, §3º, inciso V da Resolução CVM 160, esclarece-se que mais informações sobre a Oferta poderão ser obtidas com a Emissora, com o Coordenador Líder, com a CVM e/ou com a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO II, ALÍNEA “A”, E INCISO V, ALÍNEA “A”, DA RESOLUÇÃO CVM 160, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDIU DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM E/OU DA ANBIMA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS DEBÊNTURES, AOS BÔNUS DE SUBSCRIÇÃO E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM E/OU PELA ANBIMA.

ADICIONALMENTE, AS DEBÊNTURES ESTÃO SUJEITAS A RESTRIÇÕES DE REVENDA, CONFORME INDICADO NO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DE LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 9º, INCISO I, E DO PARÁGRAFO 1º, DO ARTIGO 23, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DA ESCRITURA DE EMISSÃO E DO SUMÁRIO DE DÍVIDA, BEM COMO O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”.

A OFERTA É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DA EMISSORA E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DA EMISSORA OU DE PESSOAS A ELA VINCULADAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 58, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, BEM COMO SOBRE AS DEBÊNTURES A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A data deste Anúncio de Início é 30 de outubro de 2025.



Coordenador Líder

