

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO 2025

GAFISA S/A.

Debênture

1ª e 2ª Séries da 17ª Emissão



CARTA AOS INVESTIDORES

Conforme obrigação constante da Resolução CVM nº 17/2021), disponibilizamos para análise dos investidores e do mercado em geral, o relatório anual deste Agente Fiduciário ano base de 2025.

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 monitoradas por este Agente via plataforma online, onde os investidores que tiverem interesse podem solicitar acesso para maior transparência e informação sobre o seu investimento.

Por meio do uso de ferramentas, expertise e tecnologia, buscamos conferir maior profundidade e qualidade às análises apresentadas, com o objetivo de tornar o relatório anual uma ferramenta gerencial eficiente e efetiva, não apenas como um registro do que foi realizado, mas, sobretudo, como uma base sólida para a sua visão de futuro. Esperamos que este material atenda a esse propósito.

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

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente,

Vórtx

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	Corporativo
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

Nome do contrato

Emissao Debentures

1.4 Ativos em circulação em 31.12.2025**Série 1**

IF	GFSAA7
Emitida	12.500
Em circulação	0
Saldo cancelado ou não integralizado	0
Convertidas	12.255
Resgatadas	0
Saldo	R\$ 0,00

Série 2

IF	GFSAB7
Emitida	12.500
Em circulação	0
Saldo cancelado ou	0

não integralizado

Convertidas	12.256
Resgatadas	0
Saldo	R\$ 0,00

1.5 Eventos financeiros

Operação sem fluxos de pagamento no período analisado.

2. Fatos relevantes

Eventuais fatos relevantes relacionados a esta emissão, divulgados ao longo do exercício, podem ser consultados no [site da Vórtx](#) ou no site da Emissora, no detalhamento da respectiva operação e na seção "Fatos Relevantes".

3. Assembleias

Não foram realizadas assembleias no período analisado.

4. Destinação de recursos

6. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 6.1. 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 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@vortx.com.br.

5. Parecer e declaração do agente fiduciário

A Escritura de Emissão previa a necessidade de conversão mandatária das debêntures em ações da Companhia na Data de Vencimento da operação, ou seja, 14/12/2024. No entanto, por ocasião do respectivo vencimento, não ocorreu a conversão pela Emissora, em razão da existência de processo judicial que tramitou em segredo de justiça, ajuizado em meados de 2022 pelo acionista minoritário da Emissora, no qual foi proferida decisão de suspensão dos efeitos da cláusula de conversibilidade e vencimento antecipado da emissão em razão da ausência de conversibilidade das debêntures em ações.

Em 24 de março de 2025 este agente fiduciário publicou Comunicado ao Mercado informando que a Emissora comunicou ao mercado, por meio de Fato Relevante publicado em mesma data, sobre seu aumento do capital social, em decorrência da conversão automática e mandatária da totalidade das debêntures da 17ª (décima sétima) emissão de debêntures conversíveis em ações ordinárias, da espécie quirografária, em 2 (duas) séries (“Debêntures”), com a conversão de 24.511 (vinte e quatro mil, quinhentas e onze) Debêntures, sendo 12.255 (doze mil, duzentas e cinquenta e cinco) Debêntures da 1ª série e 12.256 (doze mil, duzentas e cinquenta e seis) Debêntures da 2ª série (“Conversão”), no montante total de R\$ 354.851.980,15 (trezentos e cinquenta e quatro milhões, oitocentos e cinquenta e um mil, novecentos e oitenta reais e quinze centavos), com a emissão de 18.639.332 (dezoito milhões, seiscentas e trinta e nova mil, trezentas e trinta e duas) novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal (“Ações”), ao preço de conversão de R\$ 19,04 (dezenove reais e quatro centavos) (“Aumento de Capital”).

As novas Ações emitidas em decorrência do Aumento de Capital conferirão, ao seu titular, em igualdade de condições com as já existentes, os mesmos direitos concedidos a estas, inclusive dividendos, juros sobre o capital próprio e eventuais remunerações de capital que vierem a ser aprovadas pela Companhia após o dia 24 de março de 2025.

A VX Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., declara que está (i) plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório; (ii) não foram entregues bens à sua administração; e, (iii) 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

GAFISA | 19ª EMISSÃO 1ª SÉRIE

Tipo	DEB
Emissora	GAFISA S/A.
IF	GFSAA9
Volume emitido	R\$20.000.000,00
Quantidade	20.000
Remuneração	CDI + 6,0000%
Data de emissão	21/10/2025
Data de vencimento	13/11/2030
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas

GAFISA | 19ª EMISSÃO 2ª SÉRIE

Tipo	DEB
Emissora	GAFISA S/A.
IF	GFSAB9
Volume emitido	R\$30.000.000,00

Quantidade	30.000
Remuneração	CDI + 6,0000%
Data de emissão	21/10/2025
Data de vencimento	12/12/2030
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas