

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO 2025

GAFISA S/A.

Debênture

1ª e 2ª Séries da 19ª 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	GFSAA9
ISIN	BRGFSADBS0B4
PU de emissão	R\$1.000,00
Quantidade emitida	20.000
Volume emitido	R\$20.000.000,00
Remuneração	CDI + 6%
Amortização	Bullet
Data emissão	21/10/2025
Data vencimento	13/11/2030
Distribuição	Res CVM 160
Rating	Não existe rating para esse operação no período analisado
Pagamento de juros	Bullet
Data da primeira integralização	31/10/2025
Data do primeiro pagamento previsto em contrato	13/11/2030
Início da rentabilidade	Primeira Integralização

Inadimplemento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	-

Série 2

IF	GFSAB9
ISIN	BRGFSADBS0C2
PU de emissão	R\$1.000,00
Quantidade emitida	30.000
Volume emitido	R\$30.000.000,00
Remuneração	CDI + 6%
Amortização	Bullet
Data emissão	21/10/2025
Data vencimento	12/12/2030
Distribuição	Res CVM 160
Rating	Não existe rating para esse operação no período analisado
Pagamento de juros	Bullet
Data da primeira integralização	31/10/2025
Data do primeiro pagamento previsto em contrato	12/12/2030
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

AF IMOVEL - SPE Chami
AF IMOVEL - SPE Epitacio
AF IMOVEL - SPE Marina
AF PARTICIPACOES - Chami
AF PARTICIPACOES - Epitacio
AF PARTICIPACOES - Marina
AF PARTICIPACOES - SPE CANTO
CF - Epitacio
EMISSAO DEBENTURES

1.4 Ativos em circulação em 31.12.2025

Série 1

IF	GFSAA9
Emitida	20.000
Em circulação	0
Saldo cancelado ou não integralizado	0
Convertidas	0
Resgatadas	0
Saldo	R\$ 0,00

Série 2

IF	GFSAB9
Emitida	30.000
Em circulação	0
Saldo cancelado ou não integralizado	0
Convertidas	30.000
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. Obrigações

A Vórtx informa que as obrigações relativas a esta emissão foram cadastradas em sua plataforma, tendo o Emissor sido regularmente acionado nas respectivas datas de vencimento. Eventuais obrigações não adimplidas no prazo, durante o período de análise deste Relatório, foram objeto de notificação, as quais se encontram disponíveis para consulta e acompanhamento no [site da Vórtx](#), no detalhamento da respectiva operação, na seção "Documentos", como "Notificações".

4. Informações financeiras

4.1 Informações financeiras da emissora

[GAFISA SA. - DF 2025.pdf](#)

Observação

Até o fechamento deste relatório, o Agente Fiduciário não recepcionou as demonstrações financeiras da Emissora relativas ao exercício findo em 31.12.2025.

5. Informações societárias da emissora

Eventuais alterações societárias da Emissora ocorridas no período em referência, com impacto para os titulares, foram, quando aplicável e quando devidamente comunicadas ao Agente Fiduciário, objeto de deliberação em assembleia de titulares ou de divulgação por meio de Fatos Relevantes, pela própria Emissora ou pelo Agente Fiduciário.

6. Assembleias

Não foram realizadas assembleias no período analisado.

7. Constituição e aplicação de fundos

As análises sobre a Constituição e Aplicação de Fundos constam nos itens 4.2 ou 9 deste relatório, conforme aplicável.

8. Destinação de recursos

3.2.1. Os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Debêntures serão destinados pela Emissora, em sua integralidade, exclusivamente para pagamento dos custos e despesas futuras de natureza imobiliária relativos a usufruto, financiamento imobiliário, aquisição de direitos, direta ou indireta (inclusive por meio de aquisição de participação em sociedade de propósito específico com fins imobiliários ou cotas de fundos de investimento imobiliário), reforma, manutenção, construção e/ou expansão dos imóveis de titularidade ou que sejam explorados pela Emissora e/ou por quaisquer sociedades sob controle, direto ou indireto, da Emissora, conforme imóveis listados no Anexo V desta Escritura de Emissão. Tendo em vista que a primeira comprovação da destinação de recursos pela Devedora deve ocorrer após 12 (doze) meses contados da data de Emissão, a verificação da destinação dos recursos pelo Agente Fiduciário não é objeto de análise do relatório anual referente ao exercício de 2025.

9. Manutenção da suficiência e exequibilidade de garantias

9.1 Constituição de Garantias

A Vórtx, na condição de Agente Fiduciário, apresenta na tabela abaixo a situação de constituição de cada garantia da operação, com base na documentação disponibilizada pelo Emissor:

Consolidado

Nome do Contrato	Constituição
Fiança	-
Alienação Fiduciária de Ações	-
Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	-
Alienação Fiduciária de Imovel	-
Alienação Fiduciária de Quotas	-

Os documentos comprobatórios da situação atual das garantias, quando disponibilizados ao Agente Fiduciário, encontram-se no [site da Vórtx](#), no detalhamento da referida emissão, na seção "Documentos".

9.2 Suficiência de Garantias

As análises da Suficiência de Garantias, quando aplicáveis, se encontram na aba "Relatórios de Garantias" ao acessar a operação no [site da Vórtx](#).

10. Covenants financeiros

As análises de Covenants Financeiros, quando aplicáveis, se encontram na aba "Relatórios de Garantias" ao acessar a operação no [site da Vórtx](#).

11. Bens entregues ao fiduciário

Não foram entregues bens à administração do Agente Fiduciário no período analisado.

12. Verificação de lastro

Não aplicável.

13. Parecer e declaração do agente fiduciário

A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. declara que (i) está plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório; (ii) não tem conhecimento de eventual omissão ou inverdade contida nas informações divulgadas pela companhia; (iii) não foram entregues bens e valores à sua administração; e, (iv) não possui qualquer conflito com a Emissora que o impeça 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.

14. Outras emissões

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