



# Smart REPORT

RELATÓRIO ANUAL DO  
AGENTE FIDUCIÁRIO 2023

**GAIA IMPACTO VIVENDA SECURITIZADORA  
DE CREDITOS FINANCEIROS S A**

Debênture

1ª e 2ª Séries da 1ª Emissão





## 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 2023. 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 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 dentro do prazo regulatório no endereço eletrônico: [www.vortx.com.br](http://www.vortx.com.br) para consulta pública, e está acompanhado de todos os documentos, informações e relatório pertinentes a oferta.

# 1. Características da operação

## 1.1 Dados da emissora

Nome	GAIA IMPACTO VIVENDA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S A
CNPJ	43.530.613/0001-43

## 1.2 Dados da emissão

### Série 1

IF	GIVS11
ISIN	BRGIVSDBS005
PU de emissão	R\$100.000,00
Quantidade emitida	70
Volume emitido	R\$7.000.000,00
Remuneração	1,0000%
Amortização	Bullet
Data emissão	15/06/2022
Data vencimento	15/06/2033
Distribuição	ICVM 476
Rating	Não existe rating para esse operação no período analisado
Pagamento de juros	Bullet

<b>Data da primeira integralização</b>	03/11/2022
<b>Data do primeiro pagamento previsto em contrato</b>	15/06/2033
<b>Início da rentabilidade</b>	Primeira Integralização
<b>Inadimplemento no período</b>	Adimplente
<b>Risco</b>	Pulverizado
<b>Lastro</b>	-

## Série 2

<b>IF</b>	GIVS21
<b>ISIN</b>	BRGIVSDBS013
<b>PU de emissão</b>	R\$100.000,00
<b>Quantidade emitida</b>	30
<b>Volume emitido</b>	R\$3.000.000,00
<b>Remuneração</b>	1,0000%
<b>Amortização</b>	Bullet
<b>Data emissão</b>	15/06/2022
<b>Data vencimento</b>	15/06/2033
<b>Distribuição</b>	Colocação Privada
<b>Rating</b>	Não existe rating para esse operação no período analisado
<b>Pagamento de juros</b>	Bullet
<b>Data da primeira integralização</b>	20/10/2022
<b>Data do primeiro pagamento previsto em contrato</b>	15/06/2033

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](#).

<b>Nome do contrato</b>
ACORDO OPERACIONAL
CF
CF - 1 ADITAMENTO
CF - 2 ADITAMENTO
CF - 3 ADITAMENTO
CF - 4 ADITAMENTO
CF - 5 ADITAMENTO
CF - 6 ADITAMENTO
CF - 7 ADITAMENTO
CF - 8 ADITAMENTO
CF - 9 ADITAMENTO
CF - 10 ADITAMENTO
EMISSAO DEBENTURES
EMISSAO DEBENTURES
EMISSAO DEBENTURES - 1 ADITAMENTO

**Nome do contrato**

EMISSAO DEBENTURES - 2 ADITAMENTO

PROMESSA CESSAO

## 1.4 Ativos em circulação em 31.12.2023

### Série 1

IF	GIVS11
Emitida:	70
Em circulação:	70
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0
Resgatadas:	0
Saldo:	R\$7.080.336,54

## 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. Obrigações

A Vórtx informa que as obrigações desta emissão foram cadastradas no sistema VxInforma, tendo o Emissor recebido as cobranças nas respectivas datas de cumprimento. Eventuais obrigações em aberto no período de análise deste Relatório foram objeto de notificação e se encontram disponíveis para consulta e acompanhamento no  [site da Vórtx](#).

## 4. Informações financeiras

### 4.1 Informações financeiras da emissora

 [GAIA IMPACTO VIVENDA SECURITIZADORA - DF 2022.pdf](#)

#### Observação

Nos termos do art. 27 da Instrução CVM 80/2022, conforme alterada, caso a Emissora tenha apresentado ao Agente Fiduciário a demonstração financeira auditada da Emissora relativa ao exercício findo, esta encontra-se disponível neste item 4.1, para consulta dos investidores. O Agente Fiduciário recomenda a leitura do documento disponibilizado.

## 5. Informações societárias da emissora

As eventuais alterações societárias da Emissora, com impactos para os titulares, foram objeto, quando aplicável e quando disponibilizadas ao Agente Fiduciário, de assembleia de titulares ou de comunicados através de Fatos Relevantes pela 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

Conforme cláusula 3.9. do Escritura de Emissão de Debêntures, os recursos obtidos com a integralização dos Debêntures serão utilizados para adquirir os Direitos Creditórios (conforme abaixo definido) provenientes de “Instrumento Particular de Contrato de Financiamento Imobiliário para Reforma e Manutenção de Baixa Complexidade”, celebrados entre os clientes de empresas terceiras parceiras da Vivenda Tecnologia Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. José de Moura Resende, nº 491, Caxingui, CEP 05517-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.439.278/0001-98 (“Contrato de Financiamento”, “Clientes”, “Parceiros Executores” e “Vivenda”, respectivamente), com companhias hipotecárias, com intuito de viabilizar o pagamento dos “Contratos de Prestação de Serviço de Reforma Habitacional de Baixa Complexidade”, celebrados entre os Parceiros Executores e os Clientes (“Contratos de Prestação de Serviços”), com a interveniência da Vivenda. Os créditos financeiros oriundos dos Contratos de Financiamento serão cedidos para a Emissora por meio do “Instrumento Particular de Contrato de Promessa Cessão e Aquisição de Direitos Creditórios e Outras Avenças” e dos aditamentos ao Contrato de Promessa de Cessão a serem celebrados de tempos em tempos entre a Emissora e as companhias hipotecárias (“Créditos Financeiros”, “Contrato de Promessa de Cessão” e “Aditamentos ao Contrato de Promessa de Cessão”).

O Agente Fiduciário ainda não recebeu os documentos comprobatórios da correta destinação dos recursos. Sem prejuízo das informações contidas neste item, o Agente Fiduciário está diligenciando junto à Emissora para recebimento de todos os documentos faltantes para a comprovação da destinação de recursos.

## 9. Manutenção da suficiência e exequibilidade de garantias

### 9.1 Constituição de Garantias

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

#### Consolidado

Nome do Contrato	Constituição
Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	NÃO

Os documentos que comprovam a situação atual das garantias, se disponibilizados ao Agente Fiduciário, podem ser encontrados no [site da Vórtx](#).

### 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 ou, ainda, de inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela companhia, dentro dos parâmetros estabelecidos na documentação da emissão; (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