

Mais inteligente. Mais completo. Mais Beyond

SMART REPORT

RELATÓRIO ANUAL 2022

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 2022. 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 on line e disponibilizado no prazo regulatório no endereço eletrônico: www.vortx.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	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

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

Série 2

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

Início da rentabilidade	Primeira Integralização
Inadimplemento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	-

1.3 Principais contratos e partes

ACORDO OPERACIONAL

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Anuente	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP	18.282.093/0001-50
Anuente	GAIA IMPACTO VIVENDA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S A	43.530.613/0001-43
Anuente	VIVENDA TECNOLOGIA LTDA.	19.439.278/0001-98

CF

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Cedente	GAIA IMPACTO VIVENDA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S A	43.530.613/0001-43
Anuente	VIVENDA TECNOLOGIA LTDA.	19.439.278/0001-98
Cessionario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

CF - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Fiduciante	GAIA IMPACTO VIVENDA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S A	43.530.613/0001-43
Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

EMISSAO DEBENTURES

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	GAIA IMPACTO VIVENDA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S A	43.530.613/0001-43
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

EMISSAO DEBENTURES - 1 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	GAIA IMPACTO VIVENDA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S A	43.530.613/0001-43
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

EMISSAO DEBENTURES - 2 ADITAMENTO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Emissor	GAIA IMPACTO VIVENDA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S A	43.530.613/0001-43
Agente Fiduciario	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	22.610.500/0001-88

PROMESSA CESSAO

Parte	Nome	CPF/CNPJ
Cedente	COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP	18.282.093/0001-50
Cessionario	GAIA IMPACTO VIVENDA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S A	43.530.613/0001-43
Anuente	VIVENDA TECNOLOGIA LTDA.	19.439.278/0001-98

1.4 Fluxograma



1.5 Ativos em circulação em 31.12.2022

Série 1

IF	GIVS11
Emitida:	70
Em circulação:	70
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0

Resgatadas:	0
Saldo:	R\$7.011.064,66

Série 2

IF	GIVS21
Emitida:	30
Em circulação:	30
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0
Resgatadas:	0
Saldo:	R\$3.012.106,91

1.6 Eventos financeiros

Operação sem fluxos de pagamento no período analisado.

2. Fatos relevantes

Sem prejuízo de todas as informações constantes deste Relatório Anual que devem ser observadas, em sua integralidade, pelos investidores, não foram publicados no site do Agente Fiduciário fatos relevantes para o período.

3. Obrigações

Observação

A Vórtx informa que as obrigações relativas ao exercício de 2022 foram cadastradas no sistema VX Informa, tendo o Emissor recebido as cobranças nas respectivas datas de cumprimento. Eventuais obrigações em aberto no período foram objeto de notificação e se encontram disponíveis para consulta e acompanhamento no site do Agente Fiduciário.

4. Informações financeiras

4.1 Informações financeiras da emissora

Nome auditor	RUSSELL BEDFORD GM AUDITORES INDEPENDENTES S/S
CNPJ	13.098.174/0001-80

 [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

5.1 Informações societárias

 [GAIA IMPACTO VIVENDA SECURITIZADORA - AGE 20221101.pdf](#)

 [GAIA IMPACTO VIVENDA SECURITIZADORA - AGE 20221118.pdf](#)

Observação

O Agente Fiduciário disponibiliza aos investidores neste item todos os documentos societários que foram encaminhados pelo Emissor ou disponibilizados para acesso no site da Comissão de Valores Mobiliários. Abaixo fazemos seguir a lista dos documentos disponibilizados: Ata de Assembleia Geral Extraordinária, datada de 01 de novembro de 2022; Ata de Assembleia Geral Extraordinária, datada de 18 de novembro de 2022.

5.2 Organograma

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

6. Assembleias

Não foram realizadas assembleias no período analisado.

7. Constituição e aplicação de fundos

Não 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”).

Tendo em vista que a primeira comprovação da destinação de recursos pela Devedora deve ocorrer após 6 (seis) 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 2022.

9. Manutenção da suficiência e exequibilidade de garantias

1ª Garantia: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Valor: R\$ 0,00

Porcentagem: 0%

Cessão Fiduciária de (a) 70% (setenta por cento) para as Debêntures 1ª Série e 30% (trinta por cento) para as Debêntures 2ª Série da totalidade dos direitos creditórios, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de titularidade da Cedente Fiduciante, presentes e futuros oriundos dos Contratos de Financiamento e (b) 70% (setenta por cento) para as Debêntures 1ª Série e 30% (trinta por cento) para as Debêntures 2ª Série da totalidade dos direitos, atuais ou futuros, detidos ou a serem detidos nos termos deste Contrato, como resultado dos valores depositados ou que venham a ser depositados em favor da Cedente Fiduciante. Foi apresentada a seguinte comprovação para constituição da garantia: (i) registro do referido contrato no 8º Cartório de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo - SP, sob o nº 1.544.092. O Agente Fiduciário não recebeu a confirmação da notificação do(s) Devedor(es) sobre a cessão dos créditos. De modo que não pode afirmar que a garantia está devidamente constituída. Não foi atribuído valor à garantia pelas Partes.

Consolidado

Soma total	Soma porcentagem	Saldo devedor em 31.12.2022
R\$ 0,00	0%	R\$10.023.171,57

Observação

Em relação à suficiência e exequibilidade de cada garantia constituída nos termos deste item, observamos individualmente seu valor atribuído de forma percentual, frente ao saldo devedor da operação em 31.12.2022. Alertamos os investidores que nos casos em que a garantia não possui representatividade percentual em relação ao saldo devedor da operação, este fato decorre exclusivamente da ausência expressa de valor atribuído pelas partes nos documentos da operação ou do não envio de informações ao Agente Fiduciário. Esta informação não deprecia a garantia formalizada, uma vez que, eventualmente em um procedimento de execução, será atribuído valor de acordo com o procedimento estabelecido no referido contrato.

10. Covenants financeiros

Não aplicável.

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