

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**GAIA IMPACTO SECURITIZADORA S.A.
33ª EMISSÃO E 1ª SÉRIE**

**31 de dezembro de 2021
E RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES**

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras do patrimônio separado

Aos Administradores e Acionistas da
Gaia Impacto Securitizadora S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do patrimônio separado da Gaia Impacto Securitizadora S.A. (“Companhia”), referente a Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI” ou “certificado”) de Emissão 0033 e Série 01, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o período de 15 de setembro de 2021 a 31 de dezembro de 2021, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais práticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do patrimônio separado da Gaia Impacto Securitizadora S.A., referente a Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI” ou “certificado”) de Emissão 0033 e Série 01 em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 15 de setembro de 2021 a 31 de dezembro de 2021, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, para atendimento ao requerido nos termos da Instrução CVM 600.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional e Normas Profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, para atendimento ao requerido nos termos da Instrução CVM 600 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras do patrimônio separado, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional em termos de ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance, da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 31 de março de 2022

Mazars Auditores Independentes
CRC 2SP023701/O-8

DocuSigned by:

823E6D3FC28C4F6...
Douglas Souza Oliveira
Sócio
Contador CRC nº 1 SP 191325/O-0

Gaia Impacto Securitizadora S.A.

Balanço patrimonial em 31 de dezembro Patrimônio separado Emissão 33ª, Série 1ª (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota	2021
Circulante		
Aplicações financeiras	4	196
Contas a receber	5	15.120
Tributos a recuperar		7
Total do ativo circulante		10.323
Não circulante		
Contas a receber	6	0
Total do ativo não circulante		0
Total do ativo		15.323
Passivo e patrimônio líquido	Nota	2021
Circulante		
Contas a pagar		83
Obrigações fiscais		14
Total do passivo circulante		97
Não circulante		
Certificados de recebíveis imobiliários - Sêniores	6	15.113
Certificados de recebíveis imobiliários – Juros a pagar sêniores	6	7
Total do passivo não circulante		15.120
Patrimônio líquido emissão		
Fundo de reserva	11	196
Residual operação	11	(90)
Total do patrimônio líquido		106
Total do passivo e patrimônio líquido		15.323

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Gaia Impacto Securitizadora S.A.

Demonstração dos resultados

Patrimônio separado Emissão 33ª, Série 1ª

Período de 15 de setembro a 31 de dezembro
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>
Receita de operação de securitização	12	436
Receitas (Despesas) operacionais		
Despesas de captação	13	(440)
Total		(440)
Prejuízo operacional antes do resultado financeiro		(4)
Resultado financeiro		
Receitas financeiras	15	5
Despesas financeiras	15	(1)
Total		4
Lucro líquido (Prejuízo) do exercício		-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Gaia Impacto Securitizadora S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto
Patrimônio separado Emissão 33ª, Série 1ª
Período de 15 de setembro a 31 de dezembro
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>2021</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recomposição do fundo de reserva	615
Pagamentos contas a pagar	<u>(419)</u>
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	<u>196</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	
Aquisição dos de recebíveis imobiliários	<u>(14.750)</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	<u>(14.750)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Emissão de certificados de recebíveis imobiliários	<u>14.750</u>
Caixa líquido provenientes das atividades de financiamentos	<u>14.750</u>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>196</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	<u>196</u>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u><u>196</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Gaia Impacto Securitizadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 do patrimônio separado Emissão 33ª, Série 1ª (Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

A 33ª emissão 1ª série foi emitida em 15 de setembro de 2021 cujo objetivo foi a aquisição de direitos creditórios oriundos de contratos de locação atípica e contratos de locação CCB que foram cedidos pela Companhia Hipotecária Piratini – CHP. Foram emitidos 14.750 (quatorze mil setecentos e cinquenta) certificados de recebíveis imobiliários (CRI), cujo valor nominal unitário é de R\$ 1.000 (mil reais) totalizando R\$ 14.750 (quatorze milhões setecentos e cinquenta mil reais). O valor nominal dos créditos que lastreiam a operação é de R\$ 14.750 (quatorze milhões e setecentos e cinquenta mil reais) e o valor de aquisição foi de R\$ 14.750 (quatorze milhões e setecentos e cinquenta mil reais).

A emissão é composta por 1 (uma) série com prazo de vencimento para 24 de setembro de 2046.

(a) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios

Não há previsão de revolvência de créditos para esta operação.

(b) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos

Os derivativos são utilizados para proteger os riscos de oscilação do indexador usado para remunerar os titulares dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI's). Todas as vezes que acontece uma aquisição de carteira é realizada uma opção de DI para proteger os créditos dos impactos de elevação da taxa DI.

(c) Garantias envolvidas na estrutura da securitização, tais como sobrecolateralização, subordinação ou coobrigação e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o exercício

Os certificados de recebíveis imobiliários contam com as seguintes garantias:

(i) Regime fiduciário

Foi instituído o regime fiduciário sobre o Patrimônio Separado, regido nos termos da Lei nº 9.514/97, Lei nº 11.076/04 e Instrução CVM nº 600/18.

(ii) Alienação Fiduciária de Imóvel

Significa a alienação fiduciária de imóvel, nos termos da legislação vigente, transferindo a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta do imóvel, cuja propriedade será adquirida pela Devedora nos termos do Compromisso de Compra e Venda e da Escritura de Compra e Venda nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel” (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”), a ser constituída em garantia da CCB na data de liquidação dos CRI.

(iii) Alienação Fiduciária de Quotas

Significa a alienação fiduciária da totalidade das quotas da SPE, nos termos da legislação vigente, transferindo a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta das quotas da SPE, de propriedade da SOMA, livres e desembaraçadas de todos e quaisquer Gravames, conforme descritos no Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Quotas”, a ser(em) celebrado(s) entre a SOMA, a Emissora e a Devedora, com a anuência da respectiva SPE (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”).

Gaia Impacto Securitizadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 do patrimônio separado Emissão 33ª, Série 1ª (Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

(iv) Fundo de despesas

A Emissora descontará do valor da cessão e reterá na conta do Patrimônio Separado, na data de integralização, parcela dos recursos recebidos em virtude da integralização dos CRI para constituição de um fundo de despesas para pagamento das despesas indicadas na cláusula 14.1 do Termo de Securitização, e eventuais despesas extraordinárias, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado ("Fundo de Despesas"). O valor inicial total do Fundo de Despesas será de R\$ 50.000 (cinquenta mil reais), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas de R\$ 20.000 (vinte mil reais) durante toda a vigência dos CRI.

2 Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As Demonstrações Financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas na Lei das Companhias por Ações e dos Pronunciamentos Técnicos emitidos pelo do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e para atendimento ao requerido nos termos da Instrução CVM 600, art. 34, que determina a apresentação de demonstrações financeiras individuais para cada patrimônio separado não consolidado nas demonstrações financeiras da Companhia Securitizadora.

As Demonstrações Financeiras foram aprovadas pela Administração da Emissora para sua emissão no dia 31 de março de 2022.

3 Resumo das principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras estão descritas abaixo, aplicadas de modo consistente a todos os exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras.

(a) Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos seguintes itens materiais reconhecidos nos balanços patrimoniais: (i) os instrumentos financeiros mensurados custo amortizado, e (ii) instrumentos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado (VJR).

(b) Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras da Companhia são apresentadas em reais, que é sua moeda funcional e de apresentação.

(c) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem caixa, contas bancárias e investimentos de curto prazo com liquidez imediata e vencimento original de 90 dias ou menos e com baixo risco de variação no valor de mercado, sendo demonstrados pelo custo acrescido de juros auferidos.

(d) Ativos financeiros

Os ativos financeiros são classificados no seu reconhecimento inicial. A sua classificação depende da finalidade para o qual eles foram adquiridos e do modelo de negócios da Companhia, os quais são classificados nas seguintes categorias:

Gaia Impacto Securitizadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 do patrimônio separado Emissão 33ª, Série 1ª (Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

(i) Custo amortizado

São os ativos mantidos dentro do modelo de negócio cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais e em termos contratuais derem origem a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto (critério de “somente P&J”). O Custo amortizado é reduzido por perdas por impairment. A Receita de Juros, ganhos e perdas cambiais e impairment são reconhecidos no resultado.

(ii) Instrumentos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado abrangente

Um ativo financeiro é mensurado ao valor justo por meio do resultado abrangente caso ele satisfaça ao critério de “somente P&J”, ou seja, fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros em aberto, e que seja mantido em um modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pela obtenção de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda do ativo financeiro. Os rendimentos de juros calculados utilizando o método dos juros efetivo, ganhos e perdas cambiais e impairment são reconhecidos no resultado. Outros resultados líquidos são reconhecidos em Outros Resultados Abrangentes.

(iii) Instrumentos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

Um ativo financeiro é mensurado ao valor justo através do resultado quando os ativos não atendem os critérios de classificação das demais categorias anteriores ou quando no reconhecimento inicial for designado para eliminar ou reduzir descasamento contábil. Os ativos financeiros derivativos estão contemplados nesta categoria. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.

(iv) Ativos não financeiros

O valor contábil dos ativos não financeiros da Companhia, que não o imposto de renda e contribuição social diferidos, é revisto a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

(e) Passivos financeiros - Não derivativos

São reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis na data de negociação na qual a Emissora se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. São medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos e sua baixa ocorre quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou vencidas. Os ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Emissora tenha o direito legal de compensar os valores e tenha a intenção de liquidar em uma base líquida ou de realizar o ativo e quitar o passivo simultaneamente. A Emissora tem as contas representativas de fornecedores e outras contas a pagar como passivos financeiros não derivativos.

(f) Estimativas contábeis

A elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que a Administração se utilize de premissas e julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis, que se baseiam na experiência histórica e expectativa de eventos futuros. A Emissora revisa suas estimativas e premissas periodicamente em período não superior a um ano.

Gaia Impacto Securitizadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 do patrimônio separado Emissão 33ª, Série 1ª (Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

(g) Direitos creditórios sem aquisição substancial de riscos

São registrados pelo com base no valor de nominal, ajustados conforme taxa interna de retorno dos contratos pelo critério do ajuste a valor presente. A taxa interna de retorno é calculada com base no valor de custo de aquisição, valor de vencimento e prazo de recebimentos dos direitos creditórios.

(h) Outros ativos e passivos circulantes

Os demais ativos e passivos são demonstrados ao custo, incluindo os rendimentos e as variações monetárias auferidas e, quando aplicável, o efeito do seu ajuste para o valor justo ou de realização.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

(i) Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são apresentadas de acordo com as regras estabelecidas no CPC 25: (i) ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado; (ii) passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados; e (iii) Obrigações legais são registradas independentemente da avaliação sobre as probabilidades de êxito dos processos em que a Emissora questiona a inconstitucionalidade de impostos ou tributos.

(j) Imposto de renda e contribuição social

A provisão para imposto de renda, quando aplicável, é constituída com base no lucro real (tributável) à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável que exceder a R\$ 240 no exercício para imposto de renda e de 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro líquido.

(k) Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)

(i) Ativos financeiros

São avaliados a cada data de apresentação, para verificar se há evidência objetiva de que tenha ocorrido perda no seu valor recuperável. A redução do valor recuperável é calculada pela diferença entre o valor contábil e o valor presente dos futuros fluxos de caixa estimados, descontados à taxa de juros efetiva original do ativo. As perdas são reconhecidas no resultado e refletidas em uma conta de provisão contra recebíveis. Os juros sobre o ativo que perdeu valor continuam sendo reconhecidos através da reversão do desconto. Quando um evento subsequente indica reversão da perda de valor, a diminuição na perda de valor é revertida e registrada no resultado.

(ii) Ativos não financeiros

O valor contábil dos ativos não financeiros da Emissora, que não o imposto de renda e contribuição social diferidos, é revisto a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

(l) Apuração do resultado

As receitas e despesas são reconhecidas por competência pela Emissora até a data-base do balanço.

Gaia Impacto Securitizadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 do patrimônio separado Emissão 33ª, Série 1ª (Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

4 Aplicações financeiras avaliadas ao valor justo por meio do resultado

Os instrumentos financeiros a valor justo por meio do resultado da Companhia são compostos por certificados de depósitos bancários (pós-fixados), Fundos de Investimentos DI e Certificados de recebíveis imobiliários cujo valor de custo atualizado desses títulos é o seu valor justo.

	<u>2021</u>
Aplicações financeiras	<u>196</u>
	<u>196</u>

4.1 Hierarquia de níveis - ativos e passivos financeiros reconhecidos a valor justo

A mensuração da estimativa do valor justo por nível baseia-se na seguinte hierarquia:

Nível 1: Preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos idênticos.

Nível 2: Classificado quando se utiliza uma metodologia de fluxo de caixa descontado ou outra metodologia para precificação do ativo com base em dados de mercado e quando todos esses dados são observáveis no mercado aberto.

Nível 3: Mensuração do valor justo são as derivadas de técnicas de avaliação que incluem entradas para os ativos ou passivos que não são baseadas em dados observáveis de mercado (dados não observáveis).

A tabela a seguir apresenta hierarquia do valor justo dos instrumentos financeiros mantidos pela Emissora:

Tipo de instrumento	<u>2021</u>
Nível 2	<u>196</u>
Total	<u>196</u>

4.2 Movimentação das aplicações financeiras

	<u>2021</u>
Saldo inicial	-
Aplicação/ (resgate)	191
Receitas financeiras	<u>5</u>
Saldo final	<u>196</u>

5 Direitos creditórios sem aquisição substancial de riscos e /ou benefícios

(a) Descrição dos direitos creditórios imobiliários adquiridos;

Os direitos creditórios adquiridos pela operação são de natureza imobiliária e foram originados por contratos de locação atípica e cedidos para a emissora na data de emissão dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI's).

Gaia Impacto Securitizadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 do patrimônio separado Emissão 33ª, Série 1ª (Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

Para a aquisição dos direitos creditórios foram emitidas 2 (duas) cédulas de créditos imobiliários (CCI) que representam 100% do saldo devedor dos direitos creditórios.

As cédulas de crédito imobiliário (CCI) foram emitidas para as devedoras Associação Sistema Organizado de Moradia Acessível S.O.M.A., inscrita sob o CNPJ 40.997.271/0001-88 com sede em Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 633, 8º Andar, conjunto 82, Vila Nova Conceição, Estado de São Paulo, CEP 04544-050 e para Soma 001 Participações Ltda., inscrita sob o CNPJ 42.628.726/0001-13 com sede em Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 633, 8º Andar, conjunto 82, Vila Nova Conceição, Estado de São Paulo, CEP 04544-050. Os direitos creditórios são remunerados com base no percentual de 100% do certificado de depósitos interfinanceiros (CDI) a.a.

Cedente

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP	14.750
Remuneração	2% do CDI a.a.
Data de emissão	15/09/2021
Data de vencimento	24/09/2046

(b) **Valores vencidos e a vencer, por faixa de vencimento, incluindo os montantes a vencer com parcelas vencidas**

A carteira adquirida pela operação aberta por faixa de recebimento e classificados como direitos creditórios a vencer e direitos creditórios vencidos em 31 de dezembro de 2021, está representada abaixo:

	<u>2021</u>
<u>Direitos creditórios a vencer</u>	<u>Valor nominal</u>
> 180 dias	15.120
Total	15.120
<u>Movimentação dos direitos creditórios</u>	<u>2021</u>
Saldo inicial	
(+) Aquisições	14.750
(+) Juros	370
Saldo final	15.120

(c) **Montante da provisão constituída e a sua movimentação durante o exercício**

A emissora faz um acompanhamento periódico dos direitos creditórios que compõe a carteira da operação, visando identificar indicadores que resultem na necessidade de constituição de provisão para perdas.

Considerando as características dos direitos creditórios que possui um único devedor, as evidências observadas são: 1) Pagamentos recebidos em atraso; 2) Parcelas vencidas e não pagas; 3) Risco de crédito; e 4) Probabilidade de default.

Portanto, não há indícios suficientes que indiquem possível ou provável possibilidade de perdas ou default para o devedor da operação.

Gaia Impacto Securitizadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 do patrimônio separado Emissão 33ª, Série 1ª (Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

(d) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.

(e) Procedimentos de cobrança dos direitos creditórios inadimplidos, incluindo a execução de garantias e custos envolvidos

Os procedimentos de cobrança para direitos creditórios para operações sem aquisição substancial de riscos e benefícios é realizado mensalmente pelo agente de cobrança, quando há devedores inadimplentes e/ou a identificação de possíveis devedores que possam ser inadimplentes, o agente de cobrança informa o cedente da operação para que sejam iniciados os procedimentos de cobrança. Considerando a relação entre cedente e devedor, o primeiro contato para cobrança de devedores inadimplentes é realizado pelo cedente por causa de questões comerciais, com o devido acompanhamento do agente de cobrança. Se o cedente não consegue recuperar o devedor inadimplido, o agente de cobrança inicia o processo de cobrança tais como negociação do saldo devedor, negativação do devedor e execução de garantias. Os custos envolvidos são suportados pela operação.

(g) Eventos de pré-pagamento ocorridos durante o exercício e o impacto sobre o resultado e a rentabilidade dos investidores

Os eventos de pré-pagamento podem ocorrer por antecipação de valores pelos devedores da operação ou por gatilhos de amortização estabelecidos no termo de securitização da operação.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, não houve antecipações.

(h) Informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira, incluindo, a metodologia adotada pela emissora para a definição dessa avaliação, os valores dos direitos creditórios adquiridos com ou sem retenção substancial de riscos e, para os direitos creditórios adquiridos sem retenção substancial de riscos, a segregação dos valores por entidade que reteve substancialmente os riscos e benefícios;

(i) Operações com aquisição substancial de riscos e benefícios são aquelas em que a operação adquire substancialmente todos os riscos de propriedade do direito creditório objeto da operação e que, como consequência, enseja a baixa do direito creditório nos registros contábeis do cedente.

Cessão incondicional de direito creditório incluindo o direito de vendê-lo pelo valor justo, em sua totalidade, de forma autônoma e sem imposição de restrições adicionais à operação de venda; e Cessão de direito creditório em conjunto com opção de revenda pelo valor justo no momento da revenda.

(ii) Operações sem aquisição substancial de riscos e benefícios, aquelas em que a operação não adquire substancialmente todos os riscos e benefícios de propriedade do direito creditório objeto da operação e que, como consequência, não ensejam a baixa do direito creditório nos registros contábeis do cedente.

Cessão de direito creditório em conjunto com compromisso de revenda do mesmo ativo a preço fixo ou preço de compra adicionado de qualquer rendimento;

Cessão de direito creditório em conjunto com operações de derivativos ou seguros nas quais o cedente ou parte relacionada garanta um retorno mínimo a quaisquer classes de cotas ou transfira a exposição ao risco de mercado ou de crédito de volta ao cedente ou parte relacionada;

Gaia Impacto Securitizadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 do patrimônio separado Emissão 33ª, Série 1ª (Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

Cessão de direitos creditórios para os quais o cedente ou parte relacionada, garantida, por qualquer forma, inclusive com a aquisição de cotas subordinadas, compensar o fundo, no mínimo, pelas perdas de crédito prováveis de ocorrer, observado o disposto no art. 4º da Instrução Normativa nº 489/11; e quaisquer outros mecanismos, fora das condições normais de mercado, que visem mitigar a exposição ao risco de mercado ou de crédito do fundo, tais como recompra, substituição ou permuta de direitos creditórios ou ainda aporte de cotas subordinadas pelo cedente ou parte relacionada, de forma recorrente ou sistemática.

6 Certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)

(i) Características dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)

Emissão	33
Série sênior	1
Remuneração	2% do CDI a.a
Data de emissão	15/09/2021
Vencimento	24/09/2046

(ii) P.U dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)

	<u>Emissão</u>	<u>Série</u>	<u>2021</u>
	33	1	3,23
Saldo devedor			<u>15.120</u>
Quantidade emitida nº de CRIS			14.750
Quantidade integralizada nº de CRIS 1ª série			4.670

(iii) Movimentação dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)

	<u>2021</u>
Saldo inicial	-
(+) Captações	14.750
(+) Despesa com juros	370
Saldo final	<u>15.120</u>
Parcela no passivo circulante	-
Parcela no passivo não circulante	15.120

(iv) Amortização dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)

<u>Data</u>			<u>Amortização</u>
24/09/2046	33	1	100%

7 Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificados

Aos investidores cabem o direito de voto, onde cada certificado de recebíveis imobiliários (CRI's) correspondem a um voto e poderá ser admitida a constituição de mandatários desde que observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei 6.404/1976.

Gaia Impacto Securitizadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 do patrimônio separado Emissão 33ª, Série 1ª (Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

As deliberações em Assembleia Geral serão tomadas por titulares de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's) representando, pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI's em circulação.

Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação em Assembleia Geral (AG), serão excluídos os certificados de recebíveis imobiliários (CRI's) que eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral (AG).

8 Sumário das principais deliberações de investidores reunidos em assembleia durante o exercício

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, não houve reunião de investidores.

9 Relação dos principais prestadores de serviço, sua forma de remuneração e as despesas incorridas no exercício;

<u>Principais prestadores de serviços</u>	<u>Relação</u>	<u>Remuneração</u>	<u>Periodicidade</u>
PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS	Custodiante	Fixa	Mensal
PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS	Agente Fiduciário	Fixa	Mensal
PLANETASEC ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA	Administração	Fixa	Mensal
MAZARS AUDITORES INDEPENDENTES	Auditoria	Fixa	Anual

10 Classificação de risco da emissão

Não houve classificação de risco para esta emissão.

11 Patrimônio líquido da emissão

O patrimônio líquido da emissão é formado pelo fundo de reserva e pelos lucros e/ou prejuízos do exercício e acumulados. Em 31 de dezembro de 2021 o patrimônio líquido da emissão está representado da seguinte forma:

(a) Fundo de reserva

O fundo de reserva da emissão corresponde a retenção de recursos realizada pela Emissora, na conta centralizadora da operação e deve ocorrer a partir dos recursos de integralização e subscrição dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI's).

	<u>2021</u>
Fundo de reserva	196
Residual operação	(90)
	<u>106</u>

Gaia Impacto Securitizadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 do patrimônio separado Emissão 33ª, Série 1ª (Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

12 Receitas de operação de securitização

A composição das receitas auferidas pelos juros de operações de securitização da Emissora nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 encontra-se demonstrada a seguir:

	<u>2021</u>
Receita de operação de securitização	370
Consumo fundo de reserva (a)	<u>66</u>
Saldo final	<u><u>436</u></u>

(a) Refere-se ao excesso de spread que será utilizado para manutenção do fundo de reserva, de despesas e para futuros repasses ao cedente no término da operação, podendo ser ajustado conforme o resultado positivo e/ou negativo. O evento decorre por diferença entre taxas e datas no cálculo da remuneração entre o ativo e passivo, assim como seu fluxo financeiro.

13 Despesas de captação

	<u>2021</u>
Despesas com administração	(88)
Remuneração do investidor	(21)
Despesas com agente fiduciário	(16)
Despesa com custodiante	(4)
Outras (a)	<u>(311)</u>
	<u><u>(440)</u></u>

(a) Refere-se substancialmente a despesas relacionadas a repasses ao cedente.

14 Resultado financeiro

O resultado financeiro é composto por receitas financeiras oriundas de aplicações em certificados de depósitos bancários (CDB's) e as despesas financeiras referem-se a tarifas bancárias e IOF sobre as aplicações financeiras. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 estão representadas a seguir:

	<u>2021</u>
Receitas financeiras	5
Despesas financeiras	<u>(1)</u>
	<u><u>4</u></u>

15 Ações judiciais

Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, não houve ações judiciais em qual a Emissora e/ou operação esteja envolvida.

Gaia Impacto Securitizadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 do patrimônio separado Emissão 33ª, Série 1ª (Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

16 Gerenciamento de riscos - Instrumentos financeiros

(i) Instrumentos financeiros

As aplicações financeiras da Gaia Impacto Securitizadora S.A. são realizadas através das aquisições de Certificados de Depósitos Bancários (CDB).

(ii) Instrumentos financeiros derivativos

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 a Emissora não executou transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

(iii) Política de gestão de risco

A Emissora possui uma política formal para gerenciamento de riscos cujo controle e gestão é responsabilidade da diretoria financeira, que se utiliza de instrumentos de controle através de sistemas adequados e de profissionais capacitados na mensuração, análise e gestão de riscos. Adicionalmente, não são permitidas operações com instrumentos financeiros de caráter especulativo.

(iv) Risco de crédito

O risco de crédito é o risco que surge da não recebimento, de terceiros, dos valores contratados. O caixa da Emissora é investido em títulos de renda fixa, os quais estão sujeitos a risco de crédito. Em 31 de dezembro de 2021, a Emissora possuía R\$ 196 em certificado de depósitos bancários de instituições financeiras brasileiras.

Além do risco de crédito das instituições financeiras, a operação está exposta ao risco de crédito da carteira adquirida. Para mitigar este risco a operação conta com seguro de crédito que garante o pagamento dos créditos inadimplidos no limite de até R\$ 25.000 (vinte e cinco milhões de reais) após exceder a subordinação de 15% (quinze por cento) do papel.

(v) Risco de liquidez

Considerado pela capacidade de a Emissora gerenciar os prazos de recebimento dos seus ativos em relação aos pagamentos derivados das obrigações assumidas. Esse risco é mitigado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre títulos emitidos e lastros adquiridos, além da manutenção obrigatória de uma reserva mínima de liquidez, em montante não inferior a 2% do saldo dos títulos emitidos.

O caixa da operação é investido em Certificados de Depósito Bancário - CDBs, com liquidez diária, indexados a taxas de juros, portanto variações nas taxas de mercado podem afetar o fluxo de caixa da Emissora.

A Emissora administra sua estrutura de ativos, passivos e capital com o objetivo de buscar otimizar sua estrutura de capital, possibilitar um retorno adequado aos acionistas e minimizar o risco de liquidez.

17 Análise de sensibilidade

A Deliberação CVM nº. 550, de 17 de outubro de 2008, dispõe que as Emissoras abertas devem divulgar, em nota explicativa específica, informações qualitativas e quantitativas sobre todos os seus instrumentos financeiros, reconhecidos ou não como ativos ou passivos em seu balanço patrimonial.

Gaia Impacto Securitizadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 do patrimônio separado Emissão 33ª, Série 1ª (Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os instrumentos financeiros (aplicações financeiras) da Emissora são representados por certificados de depósitos bancários e estão registrados pelo valor de custo, acrescidos de rendimentos ou encargos incorridos, os quais até 31 de dezembro de 2021, se aproxima dos valores de mercado. Os principais riscos atrelados às operações da Emissora estão ligados à variação da taxa dos depósitos interfinanceiros - DI para as suas aplicações financeiras.

A instrução CVM nº. 475, de 17 de dezembro de 2008, dispõe sobre a apresentação de informações sobre instrumentos financeiros, em nota explicativa específica, e sobre a divulgação do quadro demonstrativo de análise de sensibilidade. Com a finalidade de verificar a sensibilidade das aplicações financeiras à taxa de juros média das respectivas remunerações, fator de risco de taxa de juros ao qual a Emissora possuía exposição ativa na data base 31 de dezembro de 2021, foram definidos 3 cenários diferentes com base em projeções divulgadas pelo boletim Focus, pelo Banco Central em 31 de dezembro de 2021, definiu-se a taxa provável para SELIC média para os próximos 12 meses de 9,25% a.a. A partir da variação das taxas prováveis em cenários de deterioração para o SELIC foram determinadas as variações 25% para menos e 50% para menos, ou seja, recalcularam-se as taxas anuais das aplicações financeiras, respectivamente com o SELIC a 6,94% a.a. 4,63% a.a.

Para cada cenário, foi calculada a “receita financeira bruta”, não se levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. Calculou-se a sensibilidade das aplicações financeiras aos cenários para as remunerações médias mensais, a partir do saldo existente em 31 de dezembro de 2021.

<u>Operação</u>	<u>Posição em 31 de dezembro de 2021</u>	<u>Fator de risco</u>	<u>Cenário I provável</u>	<u>Cenário II 25% menos</u>	<u>Cenário III 50% menos</u>
Aplicação financeira	196	CDI	9,25%	6,94%	4,63%
Receita projetada	-	-	18	14	9

18 Informação se os auditores independentes prestam outro tipo de serviço, que não o de auditoria, à emissora Securitizadora

Em atendimento a Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que a operação, no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, contratou a Mazars Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço para a operação.

19 Outros assuntos

Em decorrência do COVID-19 que se tornou pandemia em 11 de março de 2020, a economia mundial sofre sérias consequências e os compromissos contratuais financeiros dos devedores das operações securitizadas poderão incorrer em recebimentos em atraso dos recebíveis, elevando o risco de crédito para as operações. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, não houve impactos significativos.

* * *