

# GAIA IMPACTO SECURITIZADORA S.A.

Relatório dos Auditores Independentes

Referente ao período findo em 31 de dezembro de 2022.



Aponte a câmera de seu celular para a imagem acima e preencha nossa pesquisa de satisfação. Caso não compatível, obtenha um leitor de *QR Code* para acessar o conteúdo da imagem.

## **RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**Aos**

**Administradores e aos acionistas da  
GAIA IMPACTO SECURITIZADORA S.A.  
São Paulo – SP**

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado da operação de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI” ou “certificado”) de emissão 0033 e Série 001 (“Patrimônio Separado”), administrado pela Gaia Impacto Securitizadora S.A. (“Securitizadora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei nº 14.430/22, e consideram as disposições previstas na resolução CVM nº 60/21 para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme nota explicativa nº 2.

### **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 “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Patrimônio Separado, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, 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.

### **Ênfase – Base de elaboração e apresentação das demonstrações contábeis e restrição sobre o uso**

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 2, que descreve que a base contábil dessas demonstrações financeiras, elaboradas exclusivamente para atendimento à Lei nº 14.430/22 e à Resolução CVM nº 60/21, requer que a Securitizadora considere cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta informações para fins de elaboração de demonstrações financeiras individuais. Consequentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

## Principais assuntos de auditoria

Os principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos durante a auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis, como um todo, e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis. Logo, não expressamos opiniões separadas sobre esses assuntos.

### Existência de direitos creditórios detidos pelo Patrimônio Separado

Devido à relevância do saldo em direitos creditórios detidos pelo Patrimônio Separado em 31 de dezembro de 2022, consideramos a verificação da existência dos lastros dos direitos creditórios como um assunto significativo.

Como nossa auditoria conduziu o assunto. Os nossos procedimentos incluíram:

- Confirmação, por meio de circularização, dos saldos bancários junto às instituições financeiras;
- Teste de existência, por meio da inspeção da totalidade dos documentos que comprovam os lastros desses direitos creditórios;
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Patrimônio Separado;
- Comparação dos dados contratuais de taxa de juros, índice de atualização e prazos de recebimento/pagamento com as informações utilizadas nas memórias de cálculo do contas a receber e a pagar, respectivamente.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos de auditoria anteriormente resumidos, consideramos aceitáveis os saldos dos direitos creditórios no tocante a sua existência e às divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 tomadas em conjunto.

## Outros assuntos

### Auditoria dos Valores Correspondentes aos Períodos Anteriores.

O balanço patrimonial do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentado para fins de comparabilidade, foi anteriormente auditado por outros auditores independentes que emitiram relatório datado de 31 de março de 2022, com opinião sem modificação sobre as demonstrações contábeis.

## **Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

A administração da Securitizadora é a responsável pela elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela Lei nº 14.430/22 e que também consideram as disposições previstas na resolução CVM nº 60/21, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração das demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração da Securitizadora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Lei nº 14.430/22, pela avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando conforme o Termo de Securitização dos Créditos, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, 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 do Patrimônio Separado;
- Avaliamos a adequação das políticas 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 do Patrimônio Separado. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 o Patrimônio Separado a não mais se manter em continuidade operacional.

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

Barueri, 30 de março de 2023

RUSSELL BEDFORD GM  
AUDITORES INDEPENDENTES S/S  
2 CRC RS 5.460/O-0 "T" SP

ROGER MACIEL DE  
OLIVEIRA:90238  
435091

Assinado de forma  
digital por ROGER  
MACIEL DE  
OLIVEIRA:90238435091  
Dados: 2023.04.04  
17:52:34 -03'00'

Roger Maciel de Oliveira  
Contador 1 CRC RS 71.505/O-3 "T" SP  
Sócio Responsável Técnico

## Gaia Impacto Securitizadora S.A.

### Balço patrimonial

Patrimônio separado Emissão 33ª, Série 1ª

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Circulante</b>			
Aplicações financeiras	4	51	196
Contas a receber	5	-	10.120
Tributos a recuperar		8	7
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>59</b>	<b>10.323</b>
<b>Não circulante</b>			
Contas a receber	5	16.238	5.000
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>16.238</b>	<b>5.000</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>16.297</b>	<b>15.323</b>
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>			
<b>Circulante</b>			
Contas a pagar		-	83
Cedentes a pagar		993	-
Obrigações fiscais		5	14
Certificado de recebíveis do agronegócio – Juros a pagar sêniores		-	-
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>998</b>	<b>97</b>
<b>Não circulante</b>			
Certificados de recebíveis do agronegócio - Sêniores	6	15.243	15.113
Certificado de recebíveis do agronegócio – Juros a pagar sêniores	6	5	7
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>15.248</b>	<b>15.120</b>
<b>Patrimônio líquido emissão</b>			
Fundo de reserva	11	51	196
Residual da operação	11	-	(90)
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>51</b>	<b>106</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>16.297</b>	<b>15.323</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Gaia Impacto Securitizadora S.A.

### Demonstração dos resultados

Patrimônio separado Emissão 33ª, Série 1ª

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2022</u>
<b>Receita de operação de securitização</b>	<b>12</b>	<b>275</b>	<b>436</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>			
Despesas de captação	13	(282)	(440)
<b>Total</b>		<b>(282)</b>	<b>(440)</b>
<b>Prejuízo operacional antes do resultado financeiro</b>		<b>(7)</b>	<b>(4)</b>
<b>Resultado financeiro</b>			
Receitas financeiras	14	7	5
Despesas financeiras	14	-	(1)
<b>Total</b>		<b>7</b>	<b>4</b>
<b>Lucro líquido (prejuízo) do exercício</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

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  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recomposição fundo de reserva	83	615
Contas a pagar	<u>(228)</u>	<u>(419)</u>
<b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>	<b><u>(145)</u></b>	<b><u>196</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>		
Aquisição de recebíveis do agronegócio	<u>-</u>	<u>(14.750)</u>
<b>Caixa líquido aplicado das atividades de investimentos</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>(14.750)</u></b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Emissão de certificados de recebíveis do agronegócio	<u>-</u>	<u>14.750</u>
<b>Caixa líquido aplicado das atividades de financiamento</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>14.750</u></b>
<b>Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b><u>(145)</u></b>	<b><u>196</u></b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	196	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u>51</u>	<u>196</u>
<b>Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b><u>(145)</u></b>	<b><u>196</u></b>

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 2022 e 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

Não há derivativos para esta operação.

#### (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

Significa, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, conseqüente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, até o seu pagamento integral, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados.

##### (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”), 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”, celebrado 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 2022 e 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 descontou do valor da cessão e reteve 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 constituído foi 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 Resolução CVM 60, 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 21 de março de 2023.

#### **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:

##### **(i) Custo amortizado**

São os ativos mantidos dentro do modelo de negócio cujo objetivo seja manter ativos financeiros com

## **Gaia Impacto Securitizadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 do patrimônio separado Emissão 33ª, Série 1ª (Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

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 pela obtenção de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda do ativo financeiro. Os rendimentos de juros calculados utilizando o método dos juros efetivo, ganho 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 contas a pagar 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.

#### **(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.

## **Gaia Impacto Securitizadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 do patrimônio separado Emissão 33ª, Série 1ª (Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

#### **(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.

## **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.

## Gaia Impacto Securitizadora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 do patrimônio separado Emissão 33ª, Série 1ª (Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Aplicação Financeira	51	196
	<u>51</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 “Títulos para negociação” e dos “Títulos disponíveis para venda” mantidos pela Emissora:

<u>Tipo de instrumento</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nível 2	51	196
<b>Total</b>	<u>51</u>	<u>196</u>

#### 4.2 Movimentação das aplicações financeiras

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Saldo Inicial</b>	<b>196</b>	-
Aplicação/(resgate)	(152)	191
Receitas financeiras	7	5
<b>Total</b>	<u>51</u>	<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).

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%

## Gaia Impacto Securitizadora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 do patrimônio separado Emissão 33ª, Série 1ª (Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, está representada abaixo:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Direitos creditórios a vencer</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Valor nominal</u>
> 180 dias	16.238	15.120
<b>Total</b>	<b>16.238</b>	<b>15.120</b>
<b>Movimentação dos direitos creditórios</b>	<u>2021</u>	<u>2022</u>
<b>Saldo Inicial</b>	<b>15.120</b>	-
(+) Aquisições	-	14.750
(+) Juros	1.118	370
<b>Saldo final</b>	<b>16.238</b>	<b>15.120</b>
Parcela no ativo circulante	-	10.120
Parcela no ativo não circulante	16.238	5.000

#### (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.

#### (d) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios

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

## **Gaia Impacto Securitizadora S.A.**

### **Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 do patrimônio separado Emissão 33ª, Série 1ª (Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

**(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 2022, 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;

Cessão de direitos creditórios para os quais o cedente ou parte relacionada, garanta, 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

## Gaia Impacto Securitizadora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 do patrimônio separado Emissão 33ª, Série 1ª (Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

	<u>Emissão</u>	<u>Série</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
P.U dos certificados de recebíveis do agronegócio	33	1	3,26	3,23
<b>Saldo Devedor</b>			<b>15.248</b>	<b>15.120</b>
Quantidade emitida nº de CRIS			14.750	14.750
Quantidade integralizada nº de CRIS 1ª série			12.870	4.670

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Saldo Inicial</b>	<b>15.120</b>	-
(+) Captações	-	14.750
(+) Despesas com juros	128	370
<b>Saldo final</b>	<b>15.248</b>	<b>15.120</b>
Parcela no passivo circulante	-	-
Parcela no passivo não circulante	15.248	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.

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

## Gaia Impacto Securitizadora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 do patrimônio separado Emissão 33ª, Série 1ª (Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

(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 2022, não foram realizadas assembleias.

#### 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
Gaia Impacto Assessoria Financeira LTDA	Administração	Fixa	Mensal
Russell Bedford GM Auditores Independentes	Auditoria	Fixa	Anual

As despesas incorridas estão apresentadas na nota explicativa nº 13.

#### 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 2022 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>2022</u>	<u>2021</u>
Fundo de Reserva	51	196
Residual operação	-	(90)
	<u>51</u>	<u>106</u>

## Gaia Impacto Securitizadora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 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 operações de securitização da Emissora nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, encontra-se demonstrada a seguir:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Receita de operação de securitização (a)	1.117	370
Consumo fundo reserva (b)	<u>(842)</u>	<u>66</u>
<b>Saldo Final</b>	<b><u>275</u></b>	<b><u>436</u></b>

(a) Refere-se substancialmente a receita de juros da carteira de crédito

(b) 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

A composição das despesas incorridas pela estruturação de operações de securitização da Emissora nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, encontra-se demonstrada a seguir:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Despesas com administração	(28)	(88)
Remuneração do investidor	(54)	(21)
Despesas com agente fiduciário	(17)	(16)
Despesa com custodiante	(4)	(4)
Despesa com auditoria	(4)	-
Outras (a)	<u>(175)</u>	<u>(311)</u>
<b>Saldo Final</b>	<b><u>(282)</u></b>	<b><u>(440)</u></b>

(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. O resultado financeiro apurado durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 está representado a seguir:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Receitas financeiras	7	5
Despesas financeiras	<u>-</u>	<u>(1)</u>
<b>Saldo final</b>	<b><u>7</u></b>	<b><u>4</u></b>

#### 15 Ações judiciais

Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, 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 2022 e 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 2022 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 2022, a Emissora possuía R\$ 51 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**

Os instrumentos financeiros (aplicações financeiras) da Companhia 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 2022, se aproxima dos valores de mercado. Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados à variação da taxa dos depósitos interfinanceiros - DI para as suas aplicações financeiras.

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 Companhia possuía exposição ativa na data base 31 de dezembro de 2022, foram definidos 3 cenários diferentes com base em projeções

## Gaia Impacto Securitizadora S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 do patrimônio separado Emissão 33ª, Série 1ª (Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

divulgadas pelo boletim Focus, pelo Banco Central em 30 de dezembro de 2022, definiu-se a taxa provável para SELIC média para os próximos 12 meses de 13,75% 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 10,31% a.a. 6,88% 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 2022.

<u>Operação</u>	<u>Posição em 31 de dezembro de 2022</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	51	CDI	13,75%	10,31%	6,88%
Receita projetada	-	-	7	5	4

#### 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 2022, contratou a Russell Bedford GM 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 Conciliação Lucro Líquido e o fluxo de caixa operacional

Tendo em vista que a Companhia não apresenta resultado no exercício, a conciliação entre o lucro líquido e o fluxo de caixa líquido das atividades operacionais, conforme previsto no item 20 A, da NBC TG 03 (R3) – Demonstração dos Fluxos de Caixa, não está sendo apresentada.

#### 20 Eventos subsequentes

Não houve qualquer evento subsequente para as demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2022.

\* \* \*