

GAIA IMPACTO SECURITIZADORA S.A.

44ª Emissão 1ª e 2ª Série

Relatório do auditor independente sobre as
demonstrações contábeis

Referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.



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 DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

**Aos
Acionistas e aos Administradores 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 0044 e Série(s) 01 e 02 (“Patrimônio Separado”), administrado pela Gaia Impacto Securitizadora S.A. (“Securitizadora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 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 também consideram as disposições previstas na Resolução CVM n.º 60/21 para elaboração dessas demonstrações contábeis 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 n.º 2, que descreve que a base contábil dessas demonstrações contábeis, elaboradas exclusivamente para atendimento à Lei nº 14.430/22 e à Resolução CVM n.º 60/21, requer que a Securitizadora considere cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta informações para fins de elaboração de demonstrações contábeis individuais. Conseqüentemente, as demonstrações contábeis podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

Valores correspondentes

Conforme consta nas Notas Explicativas nº 1 e 2, em 10 de junho de 2025 ocorreu a 44ª emissão, 1ª e 2ª séries, cujo objetivo foi a aquisição de direitos creditórios oriundos das CCBs (Créditos Imobiliários). Desta forma, o balanço patrimonial e as demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa não foram apresentados com comparabilidade ao exercício anterior. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Os principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa 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 e, portanto, não expressamos uma opinião separada 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 2025, 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 à sua existência e às divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração da Securitizadora é a responsável pela elaboração das demonstrações contábeis 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 n.º 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 contábeis, 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 detecta 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 de serem causados 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, 25 de março de 2026.

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

ROGER MACIEL DE
OLIVEIRA:902384350
91

Assinado de forma digital por
ROGER MACIEL DE
OLIVEIRA:90238435091
Dados: 2026.03.27 17:04:11 -03'00'

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

**DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS
DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**GAIA IMPACTO SECURITIZADORA S.A.
44ª EMISSÃO E 1ª E 2ª SÉRIE**

**31 de dezembro de 2025
E RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES**

Gaia Impacto Securitizadora S.A.

Balanço patrimonial

Patrimônio separado Emissão 44^a, Séries 1^a E 2^a

Em 31 de dezembro de 2025

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

Ativo	Nota	2025
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	4	315
Total do ativo circulante		315
Não circulante		
Contas a receber	5	10.888
Total do ativo não circulante		10.888
Total do ativo		11.203
Passivo e patrimônio líquido	Nota	2025
Circulante		
Cedente a pagar	6	87
Total do passivo circulante		87
Não circulante		
Certificados de recebíveis imobiliários – Sêniores	7	8.000
Certificados de recebíveis imobiliários – Juros a pagar sêniores	7	617
Certificados de recebíveis imobiliários – Subordinados	7	2.000
Certificados de recebíveis imobiliários – Juros a pagar subordinados	7	184
Total do passivo não circulante		10.801
Patrimônio líquido emissão		
Fundo de reserva	12	315
Total do patrimônio líquido		315
Total do passivo e patrimônio líquido		11.203

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Gaia Impacto Securitizadora S.A.

Demonstração dos resultados
Patrimônio separado Emissão 44ª, Séries 1ª E 2ª
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>
Receita de operação de securitização	13	1.136
Receitas (despesas) operacionais		
Despesas de captação	14	(1.159)
Total		(1.159)
Lucro operacional antes do resultado financeiro		(23)
Resultado financeiro		
Receitas financeiras	15	30
Despesas financeiras	15	(7)
Total		23
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 44ª, Séries 1ª E 2ª
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recomposição do fundo de reserva	673
Pagamentos a fornecedores	(358)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	315
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	
Aquisição de recebíveis do imobiliário	(10.000)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(10.000)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Emissão de certificados de recebíveis do imobiliário	10.000
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	10.000
Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa	315
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	315
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	315

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 2025 do patrimônio separado Emissão 44ª, Séries 1ª e 2ª (Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

A 44ª emissão 1ª e 2ª série foi emitida em 10 de junho de 2025 cujo objetivo foi a aquisição de direitos creditórios oriundos das CCBs (Créditos Imobiliários) que foram cedidos pela SM02 – Edifício TTL SPE Ltda, destinados ao financiamento de capital de giro. Para a 1ª série foram emitidos 8 (oito mil) certificados de recebíveis imobiliário (CRI) e para a 2ª série foram emitidos 2 (dois mil) certificados de recebíveis imobiliário (CRI), cujo valor nominal unitário do CRI Sênior é de R\$ 1 (mil reais) e do CRI Subordinado é de R\$ 1 (mil reais) totalizando R\$ 10.000 (dez milhões de reais). O valor nominal dos créditos que lastreiam a operação é de R\$ 10.000 (dez milhões de reais) e o valor de aquisição foi de R\$ 10.000 (dez milhões de reais).

A emissão é composta por 2 (duas) séries, sendo a 1ª série da classe sênior e a 2ª série da classe subordinada, ambas com prazo de vencimento para 28 de dezembro de 2027.

(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 do imobiliário (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 do imobiliário contam com as seguintes garantias:

(i) Regime fiduciário

Nos termos previstos pelas Leis 14.430 foi instituído regime fiduciário sobre os Direitos Creditórios do Imobiliário e sobre as garantias a eles vinculadas, bem como sobre o Fundo de Reserva de cada Devedora. Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos certificados de recebíveis do imobiliário (CRI's) e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e se manterão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os certificados de recebíveis do imobiliário (CRI's) a que estejam afetados, nos termos do artigo 27, da Lei 14.430.

(ii) Fundo de despesas

Durante toda a vigência da emissão, a Emissora deverá manter na conta centralizadora recursos para pagamento das despesas relacionadas à manutenção do CRI, o montante inicial do Fundo de Despesas será de R\$ 319.625,91 (trezentos e dezenove mil seiscentos e vinte e cinco reais e noventa e um centavos).

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

Gaia Impacto Securitizadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 do patrimônio separado Emissão 44ª, Séries 1ª e 2ª (Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 Contábeis não foram apresentadas de forma comparativa pois a operação foi emitida em 10 de junho de 2025, não tendo base para comparabilidade.

As Demonstrações Financeiras foram aprovadas pela Administração da Emissora para sua emissão no dia 03 de março de 2026.

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 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 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

Gaia Impacto Securitizadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 do patrimônio separado Emissão 44^a, Séries 1^a e 2^a (Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 com base no valor 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

Gaia Impacto Securitizadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 do patrimônio separado Emissão 44^a, Séries 1^a e 2^a (Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 Caixa e equivalentes de caixa

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 do imobiliário cujo valor de custo atualizado desses títulos é o seu valor justo.

	2025
Aplicações financeiras	315
	315

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.

Gaia Impacto Securitizadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 do patrimônio separado Emissão 44ª, Séries 1ª e 2ª (Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

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:

Tipo de instrumento	2025
Nível 2	315
Total	315

4.2 Movimentação das aplicações financeiras

	2025
Saldo inicial	-
Aplicação/(resgate)	285
Receitas financeiras	30
Saldo final	315

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

(a) Descrição dos direitos creditórios do imobiliário adquiridos;

Os direitos creditórios adquiridos pela operação são de natureza imobiliária e foram originados por contratos créditos imobiliários oriundos das CCBs 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 bancários (CCB) que representam 100% do saldo devedor dos direitos creditórios.

As cédulas de crédito bancários (CCB) foram emitidas para a devedora SM002 – Edifício TTL SPE Ltda, inscrita sob o CNPJ 44.380.369/0001-42, com sede na Avenida São Luís, 86, conjunto 191, Sala 03, Estado de São Paulo, CEP 01046-904.

Os direitos creditórios são remunerados com base no percentual de 100% do certificado de depósitos interfinanceiros (CDI) a.a.

(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 2025, está representada abaixo:

Direitos creditórios a vencer	2025
> 180 dias	10.888
Total	10.888

Gaia Impacto Securitizadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 do patrimônio separado Emissão 44ª, Séries 1ª e 2ª (Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

Movimentação dos direitos creditórios	2025
Saldo inicial	
(-) Aquisições	10.000
(+) Juros	888
Saldo final	10.888
Parcela no ativo circulante	-
Parcela no ativo não circulante	10.888

(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

As CCBs contam com as seguintes garantias reais: (i) Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e (ii) Alienação Fiduciária de Quotas.

(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 2025, 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

Gaia Impacto Securitizadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 do patrimônio separado Emissão 44ª, Séries 1ª e 2ª (Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 creditórios ou ainda aporte de cotas subordinadas pelo cedente ou parte relacionada, de forma recorrente ou sistemática.

Devedor	2025
SM002 – EDIFICIO TTE SPE LTDA	10.888

6 Cedente a pagar

Refere-se ao excesso de lastro que poderá ser pago ao cedente no final da operação.

	2025
Cedente a pagar	87
	87

7 Certificados de recebíveis do imobiliário (CRI's)

(i) Características dos certificados de recebíveis do imobiliário (CRI's)

Emissão	44
Série sênior	1
Remuneração	15 % a.a.
Data de emissão	10/06/2025
Vencimento	23/12/2027

Gaia Impacto Securitizadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2025 do patrimônio separado Emissão 44^a, Séries 1^a e 2^a
(Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

Emissão	44
Série sênior	2
Remuneração	18 % a.a.
Data de emissão	10/06/2025
Vencimento	23/12/2027

(iii) P.U dos certificados de recebíveis do imobiliário (CRI's)

	<u>Emissão</u>	<u>Série</u>	<u>2025</u>
	44	1	1,00
	44	2	1,00
Saldo devedor			10.888
Quantidade emitida nº de CRIS			10.000
Quantidade integralizada nº de CRIS 1 ^a série			8.000
Quantidade integralizada nº de CRIS 2 ^a série			2.000

(iv) Movimentação dos certificados de recebíveis do imobiliário (CRI's)

	<u>2025</u>
Saldo inicial	-
(-) Captações	10.000
(+) Despesas com juros	801
Saldo final	10.801
Parcela no passivo circulante	-
Parcela no passivo não circulante	10.801

(iv) Amortização dos certificados de recebíveis do imobiliário (CRI's)

<u>Data</u>	<u>Emissão</u>	<u>Série</u>	<u>Amortização</u>
23/12/2027	44	1	100%
23/12/2027	44	2	100%

8 Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificados

Aos investidores cabem o direito de voto, onde cada certificado de recebíveis do imobiliário (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 do imobiliário (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 do imobiliário (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

Gaia Impacto Securitizadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 do patrimônio separado Emissão 44^a, Séries 1^a e 2^a (Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

quórum de deliberação da Assembleia Geral (AG).

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não foram realizadas assembleias.

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

Principais prestadores de serviços	Relação	Remuneração	Periodicidade
Bloxs Crowdfunding Plataforma Eletrônica Ltda	Escriturador	Fixa	Mensal
Russell Bedford GM Auditores Independentes	Auditoria	Fixa	Anual
Gaia Impacto Assessoria Financeira Ltda	Administração	Fixa	Mensal

As despesas incorridas estão apresentadas na nota explicativa nº 14.

11 Classificação de risco da emissão

Não houve classificação de risco para esta emissão.

12 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 2025, 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 do imobiliário (CRI's).

	<u>2025</u>
Fundo de reserva	<u>315</u>
	<u><u>315</u></u>

13 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 2025, encontra-se demonstrada a seguir:

	<u>2025</u>
Receita de operação de securitização (a)	888
Consumo fundo de reserva (b)	<u>248</u>
Saldo Final	<u><u>1.136</u></u>

(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.

Gaia Impacto Securitizadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 do patrimônio separado Emissão 44^a, Séries 1^a e 2^a (Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

14 Despesas de captação

A composição das despesas incorridas pela estruturação de operações de securitização da Emissora nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025, encontra-se demonstrada a seguir:

	<u>2025</u>
Remuneração do investidor	(801)
Despesas com administração	(163)
Outras (a)	<u>(195)</u>
Saldo Final	<u><u>(1.159)</u></u>

(a) Refere-se substancialmente a despesas relacionadas a advogados, distribuição de títulos e demais despesas relacionadas a operação.

15 Resultado financeiro

O resultado financeiro é composto por receitas financeiras oriundas de aplicações em fundos de investimentos e as despesas financeiras referem-se a tarifas bancárias e IOF sobre as aplicações financeiras. O resultado financeiro apurado durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 está representado a seguir:

	<u>2025</u>
Receitas financeiras	30
Despesas financeiras	<u>(7)</u>
Saldo Final	<u><u>23</u></u>

16 Ações judiciais

Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve ações judiciais em qual a Emissora e/ou operação esteja envolvida.

17 Gerenciamento de riscos - Instrumentos financeiros

(i) Instrumentos financeiros

As aplicações financeiras da Gaia Impacto Securitizadora S.A. são realizadas através das aquisições de fundos de investimentos.

(ii) Instrumentos financeiros derivativos

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 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.

Gaia Impacto Securitizadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 do patrimônio separado Emissão 44^a, Séries 1^a e 2^a (Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

(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 2025, a Emissora possuía R\$ 315 em certificado de depósitos bancários de instituições financeiras brasileiras.

(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 fundos de investimentos, 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.

18 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 2025, 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 2025, foram definidos 3 cenários diferentes com base em projeções divulgadas pelo boletim Focus, pelo Banco Central em 26 de dezembro de 2025, definiu-se a taxa provável para SELIC média para os próximos 12 meses de 15% 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 11,25% a.a. 7,50% 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 2025.

Operação	Posição em 31 de dezembro de 2025	Fator de risco	Cenário I provável	Cenário II 25% menos	Cenário III 50% menos
Aplicação financeira	315	CDI	15%	11,50%	7,50%
Receita projetada	-	-	47	28	19

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

Informamos que a operação, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, 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.

Gaia Impacto Securitizadora S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 do patrimônio separado Emissão 44ª, Séries 1ª e 2ª (Valores expressos em milhares reais, exceto quando indicado de outra forma)

20 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.

21 Eventos subsequentes

Não houve qualquer evento subsequente para as demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2025.

* * *

JOAO PAULO DOS SANTOS PACIFICO:267616 93861	Assinado de forma digital por JOAO PAULO DOS SANTOS PACIFICO:26761693861 Dados: 2026.03.24 11:01:42 -03'00'
--	--

Presidente e Diretor Financeiro
João Paulo dos Santos Pacífico

EMERSON ROMUALDO FERNANDES:39142621844	Assinado de forma digital por EMERSON ROMUALDO FERNANDES:39142621844 Dados: 2026.03.24 11:02:02 -03'00'
---	--

Responsável Técnico
Emerson Romualdo Fernandes
Contador - CRC 1SP301254/O-1