

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS
GAIA IMPACTO VIVENDA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS
S.A.

EM 30 DE SETEMBRO DE 2022
E RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras Intermediárias e sobre o Relatório dos Auditores Independentes

João Paulo dos Santos Pacífico, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG n.º [REDACTED] (SSP/SP), inscrito no CPF/MF sob o n.º [REDACTED] residente e domiciliado na capital do Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 633, 8º Andar, Vila Nova Conceição, CEP 04544-051, na qualidade de Diretor Presidente da GAIA IMPACTO VIVENDA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS S.A., sociedade por ações com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 633, 8º andar, CEP 04544-051, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.876.090/0001-93, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o NIRE 35.300.418.514 ("Companhia"), DECLARAM, para todos os fins e efeitos, que:

- (i) Reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras intermediárias da Companhia, datadas de 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021; e
- (ii) Reviram, discutiram e concordam com as conclusões expressas no relatório dos auditores independentes referente às demonstrações financeiras intermediárias da Companhia datadas de 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro 2021.

São Paulo, 09 de dezembro de 2022.

Gaia Impacto Vivenda Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.

Demonstração dos resultados abrangentes

Períodos findos em 30 de setembro

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

Ativo	Nota	30/09/2022	31/12/2021
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa		-	-
		-	-
Total do ativo		-	-
Passivo e patrimônio líquido	Nota	30/09/2022	31/12/2021
Circulante			
Contas a pagar	4	20	-
Impostos a recolher		1	-
Partes relacionadas	7	13	-
		34	-
Patrimônio líquido	5		
Capital subscrito		1	1
(-) Capital a integralizar		(1)	(1)
Prejuízos acumulados		(34)	-
		(34)	-
Total do passivo e patrimônio líquido		-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias.

Gaia Impacto Vivenda Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.

Demonstração dos resultados abrangentes
Períodos findos em 30 de setembro
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

		2022		2021	
	Nota	3º Trimestre	Acumulado 30/09/2022	3º Trimestre	Acumulado 30/09/2021
Receita de operação da securitização		-	-	-	-
Receitas (Despesas) operacionais					
Despesas de captação	6	(34)	(34)	-	-
Outras receitas operacionais		-	-	-	-
Resultado bruto		(34)	(34)	-	-
Resultado operacional antes do resultado financeiro		(34)	(34)	-	-
Resultado financeiro					
Despesas financeiras		-	-	-	-
Resultado financeiro, líquido		-	-	-	-
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		-	-	-	-
Imposto de renda e contribuição social		-	-	-	-
Prejuízo do período		(34)	(34)	-	-
Média ponderada das ações no fim do período		1	1	1	1
Prejuízo por ação do capital social no fim do período - R\$		(0,03429)	(0,03429)	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias.

Gaia Impacto Vivenda Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.

Demonstração dos resultados abrangentes

Períodos findos em 30 de setembro

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

	2022		2021	
	3º Acumulado Trimestre 30/09/2022	3º Acumulado Trimestre 30/09/2022	3º Acumulado Trimestre 30/09/2021	3º Acumulado Trimestre 30/09/2021
Prejuízo do exercício				
Outros resultados abrangentes	(34)	(34)	-	-
Resultado abrangente do exercício	(34)	(34)	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias.

Gaia Impacto Vivenda Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Períodos findos em 30 de setembro

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

	<u>Capital social</u>	<u>Capital a integralizar</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 1º de janeiro de 2021	-	-	-	-
Subscrição de capital	1	(1)	-	-
Saldos em 30 de setembro de 2021	<u>1</u>	<u>(1)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2021	1	(1)	-	-
Prejuízo do período	-	-	(34)	(34)
Saldos em 30 de setembro de 2022	<u>1</u>	<u>(1)</u>	<u>(34)</u>	<u>(34)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias.

Gaia Impacto Vivenda Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa método indireto

Períodos findos em 30 de setembro

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

	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2021</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	<u>(34)</u>	<u>-</u>
Variações nos ativos e passivos:		
Impostos a recolher	1	-
Contas a pagar	20	-
Partes relacionadas	13	-
	<u>34</u>	<u>-</u>
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	<u>-</u>	<u>-</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	-	-
Integralização de capital	-	-
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	<u>-</u>	<u>-</u>
Aumento (Redução) de caixa e equivalentes de caixa	<u>-</u>	<u>-</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	<u>-</u>	<u>-</u>
Aumento (Redução) de caixa e equivalentes de caixa	<u>-</u>	<u>-</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras intermediárias.

Gaia Impacto Vivenda Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.

Demonstração do valor adicionado
Períodos findos em 30 de setembro
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2022</u>
Receitas	-	-
Receita bruta de prestação de serviço	-	-
Outras receitas	-	-
Insumos adquiridos de terceiros	(34)	-
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(34)	-
Valor adicionado bruto	(34)	-
Valor adicionado líquido produzido pela companhia	-	-
Valor adicionado recebido em transferência		
Receitas financeiras	-	-
Valor adicionado total a distribuir	(34)	-
Distribuição do valor adicionado	(34)	-
Pessoal	-	-
Remuneração direta	-	-
Impostos, taxas e contribuições	-	-
Federais	-	-
Municipais	-	-
Remuneração de capital de terceiros	-	-
Juros	-	-
Remuneração de capitais próprios	(34)	-
Prejuízo do período	(34)	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras Intermediárias.

Gaia Impacto Vivenda Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

A Gaia Impacto Vivenda Securitizadora de Créditos Financeiros S.A. é uma sociedade anônima, com sede na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 633, 8º andar, conjunto 81 e 82, - Vila Nova Conceição - São Paulo - SP, foi constituída em 26 de julho de 2021 e obteve seu registro na JUCESP em 15 de setembro de 2021. Tem por objetivo: (i) a aquisição e securitização de créditos exclusivamente oriundos de operações praticadas por bancos múltiplos, bancos comerciais, bancos de investimentos, sociedades de créditos imobiliários, sociedades de arrendamento mercantil, sociedades de créditos, financiamentos e investimentos, associações de poupança e empréstimos, caixas econômicas e companhias hipotecárias; (ii) a emissão e colocação, privada ou junto ao mercado financeiro e de capitais, de qualquer título de crédito ou valor mobiliário compatível com suas atividades, respeitando os trâmites da legislação aplicável; (iii) a realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos supracitadas; e (iv) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos.

A Companhia foi fundada para realizar a emissão de debêntures simples não conversíveis em ações denominadas “debêntures financeiras”, cujo objetivo de captação é financiar reformas de baixa complexidade, cujo projeto é operacionalizado pelo “Programa Vivenda”.

Em 21 de junho de 2022 foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária (AGE) a emissão até R\$ 10.000 (dez milhões de reais) em debêntures simples não conversíveis em ações e com valor unitário de R\$ 100 (cem mil reais) cada, sendo:

70 (setenta) debêntures da classe sênior totalizando um valor de R\$ 7.000 (sete milhões de reais) e 30 (trinta) debêntures da classe subordinada totalizando um valor de R\$ 3.000 (três milhões de reais).

Até 30 de setembro de 2022 foram emitidas a totalidade das debêntures da classe sênior e subordinadas, porém não houve a integralização das debêntures até o período findo em 30 de setembro de 2022.

2 Elaboração e apresentação das informações financeiras intermediárias

(a) Declaração de conformidade com relação às normas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC)

As presentes informações financeiras intermediárias incluem as informações trimestrais preparadas, conforme as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (“IFRSs”), emitidas pelo “International Accounting Standards Board - IASB”, e de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

As informações financeiras intermediárias foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - “Demonstrações Intermediárias” e condizentes com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

As Informações Financeiras Trimestrais foram aprovadas pela Administração da Companhia para sua emissão no dia 09 de dezembro de 2022.

3 Resumo das principais práticas contábeis

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

(a) Base de mensuração

As demonstrações financeiras intermediárias foram preparadas com base no custo histórico, com

Gaia Impacto Vivenda Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

exceção dos seguintes itens materiais reconhecidos nos balanços patrimoniais: (i) os instrumentos financeiros mensurados custo amortizado, (ii) instrumentos financeiros mensurados a valor justo por meio do resultado (VJR), e (iii) instrumentos financeiros mensurados a valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA).

(b) Moeda funcional e moeda de apresentação

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

(c) Caixa e equivalentes de caixa

Inclui caixa, saldos positivos em conta movimento, fundos de investimentos e aplicações financeiras pós-fixadas resgatáveis a qualquer momento, com riscos insignificantes de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades. As aplicações financeiras são registradas ao valor justo, considerando os rendimentos proporcionalmente auferidos até as datas de encerramento dos exercícios.

(d) Estimativas contábeis

A elaboração das demonstrações financeiras intermediárias 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 Companhia revisa suas estimativas e premissas periodicamente em exercício não superior a um ano.

(e) Ativos financeiros não derivativos

Os ativos financeiros são classificados entre:

(i) Custo amortizado

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

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

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

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

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

Gaia Impacto Vivenda Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(f) Passivos financeiros não derivativos

São reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis na data de negociação na qual a Companhia 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 Companhia 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 Companhia tem as contas representativas de fornecedores e outras contas a pagar como passivos financeiros não derivativos.

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

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.

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.

(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 Companhia 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.

Gaia Impacto Vivenda Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(k) Resultado por ação

Calculado de acordo com o CPC 41 (R1), o resultado por ação é obtido dividindo-se o resultado do exercício atribuído aos acionistas da Companhia pela média ponderada da quantidade de ações em circulação.

(l) Apuração do resultado

A receita pela prestação de serviços de emissão e administração dos certificados de recebíveis agrícolas (CRA) é reconhecida por competência e com base na execução dos serviços realizados pela Companhia até a data-base do balanço.

(m) Demonstrações de valor adicionado

A Companhia elaborou demonstrações do valor adicionado (DVA) de acordo com o pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, as quais são requeridas pela legislação societária para companhias abertas, enquanto para o IFRS representam informação financeira suplementar.

4 Contas a pagar

	<u>30/09/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Fornecedores	20	-
	<u>20</u>	<u>-</u>

5 Patrimônio líquido

Capital social

Em 30 de setembro de 2022, o capital social, totalmente subscrito é de R\$ 1, dividido em 1.000 ações ordinárias nominativas.

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, o capital social era dividido da seguinte forma:

<u>Acionistas</u>	<u>%</u>	<u>Quantidade de ações</u>	
		<u>30/09/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Gaia Impacto Assessoria Financeira Ltda.	99,99%	999	999
Outros (a)	0,01%	1	1
Capital subscrito	100%	0,1	0,1
Capital a integralizar	90%	0,999	0,999
Capital subscrito e integralizado	100%	1	1

(a) referem-se à participação do sócio João Paulo dos Santos Pacífico.

Reserva legal

A reserva legal é constituída mediante a apropriação de, no mínimo, 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social nos termos do artigo 193 da Lei nº 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

Gaia Impacto Vivenda Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Reservas estatutárias

O lucro líquido após as destinações de dividendos mínimos deverá ser destinado a reserva estatutária para a futura distribuição de dividendos aos acionistas da Companhia.

Dividendos

Aos acionistas está assegurado, pelo estatuto social da Companhia, um dividendo mínimo correspondente a 10% do lucro líquido apurado em cada exercício social, calculado nos termos da Lei das Sociedades por Ações (Lei nº 6.404/76).

6 Despesas gerais e administrativas

A composição das despesas gerais e administrativas nos períodos findos em 30 de setembro de 2022 e de 2021 encontram-se demonstrada a seguir:

	<u>2022</u>		<u>2021</u>	
	<u>3º Trimestre</u>	<u>Acumulado 30/09/2022</u>	<u>3º Trimestre</u>	<u>Acumulado 30/09/2021</u>
Despesas agente fiduciário	(18)	(18)	-	-
Outras despesas relacionadas à emissão	(16)	(16)	-	-
	<u>(34)</u>	<u>(34)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

7 Partes relacionadas

(a) Participação acionária

A Companhia é controlada direta da Gaia Impacto Securitizadora S.A. que, em 30 de setembro de 2022, esta possui participação de 99,99% do seu capital.

(b) Transações com partes relacionadas

A Companhia informa que outra empresa do grupo efetuou pagamento de despesas pois não havia saldo em caixa e que os mesmos foram quitados em novembro de 2022.

Abaixo os saldos gerados entre as transações de partes relacionadas em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021:

	<u>30/09/2022</u>		<u>31/12/2021</u>	
	<u>Ativo (passivo)</u>	<u>Receita (despesa)</u>	<u>Ativo (passivo)</u>	<u>Receita (despesa)</u>
Rateio de custos (a)	-	-	-	-
Contas a pagar (b)	(13)	-	-	-
Total líquido	<u>(13)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Gaia Impacto Vivenda Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8 Eventos subsequentes

Conforme mencionado na nota explicativa nº 1 “Contexto operacional” houve a integralização das debêntures emitidas pela Companhia no dia 07 de novembro de 2022 conforme quadro informativo:

Descrição	Quantidade	Valor unitário	Total	Taxa de remuneração	Vencimento
Debêntures Classe Sênior	70	R\$ 100.000,00	R\$ 7.000.000,00	1% a.a.	15/06/2033
Debêntures Classe Subordinada	30	R\$ 100.000,00	R\$ 3.000.000,00	1% a.a.	15/06/2033

* * *

JOAO PAULO DOS
SANTOS
PACIFICO:26761693861

Assinado de forma digital por
JOAO PAULO DOS SANTOS
PACIFICO:26761693861
Dados: 2022.12.13 13:59:29 -03'00'

Presidente e Diretor Financeiro
João Paulo dos Santos Pacífico

EMERSON
ROMUALDO
FERNANDES:391426
21844

Assinado de forma digital
por EMERSON ROMUALDO
FERNANDES:39142621844
Dados: 2022.12.13
13:59:55 -03'00'

Responsável Técnico
Emerson Romualdo Fernandes
Contador - CRC 1SP301254/O-1
CRC 1SP301316/O-3