

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**GAIA IMPACTO VIVENDA SECURITIZADORA DE CREDITOS FINANCEIROS  
S.A.**

**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022  
E RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES**

## Conteúdo

Relatório dos auditores independentes .....	3
Declaração dos diretores.....	9
Balanco patrimonial .....	11
Demonstração dos resultados.....	12
Demonstração dos resultados abrangentes.....	13
Demonstração das mutações do patrimônio líquido .....	14
Demonstração dos fluxos de caixa .....	15
Demonstração do valor adicionado.....	16
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras	
<b>1</b> Contexto operacional.....	17
<b>2</b> Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras .....	17
<b>3</b> Resumo das principais práticas contábeis .....	17
<b>4</b> Caixa e Equivalentes de caixa .....	20
<b>5</b> Aplicações financeiras avaliadas ao valor justo por meio do resultado .....	20
<b>6</b> Direitos creditórios sem aquisição substancial de riscos e/ou benefícios .....	21
<b>7</b> Contas a pagar .....	22
<b>8</b> Obrigações fiscais .....	22
<b>9</b> Debêntures .....	22
<b>10</b> Patrimônio líquido .....	23
<b>11</b> Despesas gerais e administrativas.....	23
<b>12</b> Resultado financeiro.....	24
<b>13</b> Ações judiciais .....	24
<b>14</b> Gerenciamento de riscos - Instrumentos financeiros .....	24
<b>15</b> Análise de sensibilidade .....	25
<b>16</b> Informação se os auditores independentes prestam outro tipo de serviço, que não o de auditoria, à emissora Securitizadora .....	26

# GAIA IMPACTO VIVENDA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A.

Relatório do auditor independente sobre as  
demonstrações contábeis

Referente ao exercício 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 DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Aos**

**Acionistas e aos Administradores da  
GAIA IMPACTO VIVENDA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS  
FINANCEIROS S.A.  
São Paulo – SP**

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações contábeis da Gaia Impacto Vivenda Securitizadora de Créditos Financeiros S.A., (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido 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 contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia, em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### **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 “Reponsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Ênfase

### Continuidade Operacional

No exercício de 2022, a Companhia apresentou prejuízo acumulado e patrimônio líquido negativo (passivo a descoberto) no montante de R\$ 251 mil. Conforme descrito na Nota Explicativa no 1, a Companhia foi constituída em 26 de julho de 2021 e obteve seu registro na JUCESP em 15 de setembro de 2021. 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 mil em debêntures simples não conversíveis em ações e com valor unitário de R\$ 100 mil cada, sendo: 70 debêntures da classe sênior totalizando um valor de R\$ 7.000 mil e 30 debêntures da classe subordinada totalizando um valor de R\$ 3.000 mil. Até 31 de dezembro de 2022 foram emitidas e integralizadas a totalidade das debêntures da classe sênior e subordinadas. As demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram preparadas no pressuposto da continuidade normal das atividades e não incluem nenhum ajuste relativo à realização e à classificação dos valores de ativos ou aos valores e à classificação de passivos que seriam requeridos na impossibilidade de a Companhia continuar operando. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

### Principais assuntos de auditoria

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.

### Debêntures

A Companhia possui Debêntures, cujo saldo atualizado em 31 de dezembro de 2022 representava R\$ 10.016 mil. Conforme Notas Explicativas no 1 e 9, em 21 de junho de 2022, a Companhia emitiu duas séries de Debêntures no valor total de R\$ 10.000 mil, com vencimento em 15 de junho de 2033 e que foram totalmente integralizados em 19 de outubro de 2022. Os recursos captados por meio da emissão serão utilizados pela Companhia para adquirir os direitos creditórios provenientes dos contratos celebrados entre os clientes e empresas terceiras parceiras da Vivenda.

A remuneração das debêntures ocorre sobre valor nominal ou o saldo nominal das debêntures incidirá juros remuneratórios correspondentes à taxa pré-fixada de 1% ao ano, para a 1ª e 2ª séries. Com garantias de obrigações garantidas e garantia real. E com prêmio a partir do final do 9º ano, inclusive, de vigência da escritura. Caso o saldo do valor nominal unitário das debêntures alcançarem o valor mínimo de mil reais, a companhia pagará a debenturista, uma única vez, além da amortização de principal incidente sobre o valor nominal unitário e da remuneração, um prêmio a ser calculado nos termos da escritura.

### **Como nossa auditoria conduziu esse assunto**

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros testes, a avaliação e a efetividade operacional dos controles internos sobre as Debêntures. Examinamos toda a documentação da emissão das debêntures disponibilizada pela Companhia, que confirma o saldo contábil. Adicionalmente, realizamos confronto dos valores das bases analíticas com os correspondentes saldos dos registros contábeis das debêntures; procedemos com análise das condições das escrituras das debêntures emitidas; fizemos avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações contábeis. Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas e suficientes para suportar a titularidade da Companhia sobre os direitos das debêntures, assim como a correta mensuração e contabilização dos respectivos ativos e passivos.

### **Outros assuntos**

#### **Demonstração do Valor Adicionado**

A Demonstração do Valor Adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaborada sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentada como informação suplementar, foi submetida a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essa demonstração foi conciliada com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

## **Informações contábeis comparativas**

As demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentadas para fins de comparabilidade, não foram auditadas por nós, nem por outros auditores independentes, em virtude de a Companhia ter iniciado suas operações em 2022.

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

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

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

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

## **Responsabilidade 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 da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se 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 a Companhia a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



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

Fornecemos também, aos responsáveis pela governança, declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria a menos que a lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Barueri, 24 de março de 2023

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

ROGER MACIEL  
DE  
OLIVEIRA: [REDACTED]  
[REDACTED]

Assinado de forma digital  
por ROGER MACIEL DE  
OLIVEIRA [REDACTED]  
Dados: 2023.03.27  
15:24:41 -03'00'

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

## **Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras e sobre o Parecer 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 da Companhia, datadas de 31 de dezembro 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 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro 2021.

São Paulo, 24 de março de 2023.

# Gaia Impacto Vivenda Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.

## Balço patrimonial

Exercícios findos 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>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	2	-
Aplicações financeiras	5	9.806	-
Impostos a recuperar		1	-
Carteira de créditos	6	5	-
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>9.814</b>	<b>-</b>
<b>Não circulante</b>			
Carteira de créditos	6	7	-
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>7</b>	<b>-</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>9.821</b>	<b>-</b>
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>	<b>Nota</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Circulante</b>			
Contas a pagar	7	39	-
Obrigações fiscais	8	17	-
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>56</b>	<b>-</b>
<b>Não circulante</b>			
<b>Exigível ao longo prazo</b>			
Debêntures	9	10.016	-
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>10.016</b>	<b>-</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	10		
Capital subscrito		1	1
(-) Capital a integralizar		(1)	(1)
Prejuízos acumulados		(251)	-
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>(251)</b>	<b>-</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>9.821</b>	<b>-</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Gaia Impacto Vivenda Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.

### Demonstração dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Receita de operação da securitização</b>		-	-
<b>Receitas (Despesas) operacionais</b>			
Despesas de captação	11	(442)	-
<b>Resultado bruto</b>		<b>(442)</b>	-
<b>Resultado operacional antes do resultado financeiro</b>		<b>(442)</b>	-
<b>Resultado financeiro</b>			
Receitas financeiras	12	192	-
Despesas financeiras	12	(1)	-
<b>Resultado financeiro, líquido</b>		<b>191</b>	-
<b>Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		-	-
Imposto de renda e contribuição social		-	-
<b>Prejuízo do exercício</b>		<b>(251)</b>	-
<b>Média ponderada das ações no fim do exercício</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Prejuízo por ação do capital social no fim do exercício - R\$</b>		<b>(0,25133)</b>	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Gaia Impacto Vivenda Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.

### Demonstração dos resultados abrangentes

Exercícios findos em dezembro

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

---

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Prejuízo do exercício</b>	<b>(251)</b>	-
Outros resultados abrangentes	-	-
<b>Resultado abrangente do exercício</b>	<b><u>(251)</u></b>	<b><u>-</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Gaia Impacto Vivenda Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.

## Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em dezembro

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

	<u>Capital social</u>	<u>Capital a integralizar</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos em 1º de janeiro de 2021</b>	-	-	-	-
Subscrição de capital	1	(1)	-	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	<u>1</u>	<u>(1)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Saldos em 1º de janeiro de 2022</b>	1	(1)	-	-
Prejuízo do exercício	-	-	(251)	(251)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<u>1</u>	<u>(1)</u>	<u>(251)</u>	<u>(251)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Gaia Impacto Vivenda Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.

### Demonstração dos fluxos de caixa

Exercícios findos em dezembro

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
<b>Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<u>(251)</u>	-
<b>Variações nos ativos e passivos:</b>		
Carteira de crédito	(12)	-
Impostos a recuperar	(1)	-
Contas a pagar	39	-
Obrigações fiscais	17	-
<b>Total caixa líquido consumido nas atividades operacionais</b>	<u>43</u>	-
<b>Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais</b>	<u>(208)</u>	-
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		-
Captação de debêntures	10.016	-
<b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento</b>	<u>10.016</u>	-
<b>Aumento (Redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>9.808</u>	-
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	<u>9.808</u>	-
<b>Aumento (Redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>9.808</u>	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Gaia Impacto Vivenda Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.

### Demonstração do valor adicionado

Exercícios findos em dezembro

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Receitas</b>	-	-
Receita bruta de prestação de serviço	-	-
Outras receitas	-	-
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>	<b>(442)</b>	-
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(442)	-
<b>Valor adicionado bruto</b>	<b>(442)</b>	-
<b>Valor adicionado líquido produzido pela companhia</b>	<b>(442)</b>	-
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>		
Receitas financeiras	191	-
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<b>(251)</b>	-
<b>Distribuição do valor adicionado</b>	<b>(251)</b>	-
<b>Pessoal</b>	-	-
Remuneração direta	-	-
<b>Impostos, taxas e contribuições</b>	-	-
Federais	-	-
Municipais	-	-
<b>Remuneração de capital de terceiros</b>	-	-
Juros	-	-
<b>Remuneração de capitais próprios</b>	<b>(251)</b>	-
Prejuízo do exercício	(251)	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



# Gaia Impacto Vivenda Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em 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 31 de dezembro de 2022 foram emitidas e integralizadas a totalidade das debêntures da classe sênior e subordinadas.

### 2 Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

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

As Demonstrações Financeiras foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC.

A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo CPC que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2022.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração da Companhia para sua emissão no dia 22 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

# Gaia Impacto Vivenda Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

---

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 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 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 em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em 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 em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

---

### (k) Resultado por ação

Calculado de acordo com o CPC 41, 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 Caixa e Equivalentes de caixa

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Depósitos bancários	2	-
<b>Total</b>	<b><u>2</u></b>	<b><u>-</u></b>

## 5 Aplicações financeiras avaliadas ao valor justo por meio do resultado

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Certificados de Depósitos Bancários - CDB	9.806	-
	<b><u>9.806</u></b>	<b><u>-</u></b>

As aplicações financeiras da Companhia são compostas por certificados de depósitos bancários (pós-fixados) cujo valor de custo atualizado desses títulos é o seu valor justo. A taxa de juros média contratada dos certificados de depósitos bancários é de 5% da taxa dos depósitos interfinanceiros - DI, com vencimentos para dezembro de 2024.

### 5.1 Hierarquia de níveis - Ativos e Passivos financeiros reconhecidos a valor justo

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

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

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

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

A tabela a seguir apresenta hierarquia do valor justo dos "Instrumentos financeiros avaliados ao valor justo por meio do resultado" mantidos pela Companhia:

## Gaia Impacto Vivenda Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

	Tipo de Instrumento	2022			2021		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
	Certificados de Depósitos Bancários - Valor justo	-	9.806	-	-	-	-
<b>5.2</b>	<b>Movimentação das aplicações financeiras</b>				<b>2022</b>		<b>2021</b>
	<b>Saldo inicial</b>				-		-
	Aplicação/(resgate)				9.614		-
	Receita financeira				192		-
	<b>Saldo final</b>				<b>9.806</b>		<b>-</b>

## 6 Direitos creditórios sem aquisição substancial de riscos e/ou benefícios

### (a) Descrição das características dos direitos creditórios

São representados por direitos creditórios provenientes dos Contratos de financiamento celebrados entre os clientes e companhias hipotecárias, com intuito de viabilizar o pagamento dos contratos de prestação de serviços, celebrados entre os parceiros executores e os clientes, com a interveniência da Vivenda conforme definidos na Escritura de Emissão da operação.

<u>Cedente</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Companhia Hipotecária Piratini – CHP	12	-
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>-</b>

### (b) Composição da carteira de crédito

A carteira adquirida pela operação aberta por faixa de recebimento e classificados como direitos creditórios a vencer e direitos creditórios vencidos em 31 de dezembro de 2022 está representada abaixo:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Direitos creditórios a vencer</u>	<u>Saldo devedor</u>	<u>Saldo devedor</u>
0 a 30 dias	1	-
31 a 60 dias	1	-
61 a 90 dias	1	-
91 a 120 dias	1	-
121 a 180 dias	1	-
> 180 dias	7	-
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>-</b>
Parcela no ativo circulante	5	-
Parcela no ativo não circulante	7	-

## Gaia Impacto Vivenda Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

<b>(c) Movimentação</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<b>Saldo inicial</b>	-	-
	Aquisições de carteiras	12	-
	<b>Saldo final</b>	<u>12</u>	<u>-</u>
<b>7</b>	<b>Contas a pagar</b>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	Contas a pagar	39	-
		<u>39</u>	<u>-</u>
<b>8</b>	<b>Obrigações fiscais</b>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	CSRF a recolher	12	-
	IRRF a recolher	5	-
		<u>17</u>	<u>-</u>
<b>9</b>	<b>Debêntures</b>		

Em 21 de junho de 2022, a Companhia emitiu 2 (duas) séries de Debêntures no valor total de R\$ 10.000 (dez milhões de reais), com vencimento em 15 de junho de 2033 e que foram totalmente integralizados em 19 de outubro de 2022.

Em 31 de dezembro de 2022, estão representadas da seguinte forma:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1ª Emissão série única	7.000	-
2ª Emissão série única	3.000	-
Amortizações	-	-
Juros sobre as debêntures	16	-
<b>Total</b>	<u>10.016</u>	<u>-</u>
Parcela no passivo circulante	-	-
Parcela no passivo não circulante	10.016	-

**Tipo:** simples, não conversíveis em ações e nem permutáveis.

**Espécie:** com garantia real.

	<u>1ª Emissão Série única</u>	<u>2ª Emissão Série única</u>
Valor original	7.000	3.000
Valor unitário	1	1

**Destinação dos recursos:** Os recursos captados por meio da emissão serão utilizados pela

# Gaia Impacto Vivenda Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

Companhia para adquirir os direitos creditórios provenientes dos contratos celebrados entre os clientes e empresas terceiras parceiras da Vivenda.

**Remuneração das debêntures:** sobre o valor nominal ou o saldo nominal das debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes à taxa pré-fixada de 1% (um por cento) ao ano, para a 1ª e 2ª série.

**Garantias:** obrigações garantidas e garantia real.

**Prêmio:** a partir do final do 9º ano, inclusive, de vigência da escritura, caso o saldo do valor nominal unitário das debêntures alcancem o valor mínimo de R\$ 1 (mil reais), a companhia pagará a debenturista, uma única vez, além da amortização de principal incidente sobre o valor nominal unitário e da remuneração, um prêmio a ser calculado nos termos da escritura.

### 10 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 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, o capital social era dividido da seguinte forma:

Acionistas	%	Quantidade de ações	
		2022	2021
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
<b>Capital subscrito e integralizado</b>	<b>100%</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

(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.

#### 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).

### 11 Despesas gerais e administrativas

# Gaia Impacto Vivenda Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

A composição das despesas gerais e administrativas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 encontra-se demonstrada a seguir:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Despesa com administração	(253)	-
Despesa com advogados	(66)	-
Despesa com agente fiduciário	(20)	-
Remuneração do investidor	(16)	-
Despesa com agente liquidante	(9)	-
Despesa com auditoria	(3)	-
Outras despesas relacionadas à emissão	(75)	-
	<u>(442)</u>	<u>-</u>

### 12 Resultado financeiro

A composição das receitas financeiras, auferidas exclusivamente pelas aplicações em certificados de depósitos bancários, e das despesas financeira nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 encontram-se demonstradas a seguir:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Rendimento aplicações	192	-
Despesas bancárias	(1)	-
	<u>191</u>	<u>-</u>

### 13 Ações judiciais

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a companhia não é parte citada em ações judiciais.

### 14 Gerenciamento de riscos - Instrumentos financeiros

#### Instrumentos financeiros

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

#### Instrumentos financeiros derivativos

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia não executou transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

#### Política de gestão de riscos

A Companhia 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.

#### Risco de crédito



# Gaia Impacto Vivenda Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

---

O risco de crédito é o risco que surge da possibilidade de prejuízo resultante do não recebimento, de terceiros, dos valores contratados. O caixa da Companhia é investido em títulos de renda fixa, que investimentos estão sujeitos a risco de crédito. Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possuía R\$ 9.806 aplicados em certificado de depósitos bancários de instituições financeiras brasileiras.

### Risco de mercado acionário

Considerado como a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com seus clientes, que os levem a não honrar os compromissos assumidos com a Companhia. Para minimizar esse risco todos os créditos ofertados são submetidos à rigorosa análise qualitativa, abrangendo, entre outros quesitos, a análise histórica da pontualidade na solvência das obrigações e a relação entre saldos devedores e garantias a eles relacionadas. Adicionalmente, quando aplicável, os créditos adquiridos estão garantidos por coobrigação dos cedentes, assegurando a integralidade do fluxo de caixa previsto mesmo na hipótese de inadimplência dos devedores. Quanto ao gerenciamento dos recursos em tesouraria, este tem como parâmetro, entre outros, a pulverização das disponibilidades de caixa entre instituições financeiras com adequada classificação de risco.

### Risco de liquidez

Considerado pela capacidade de a Companhia gerenciar os prazos de recebimento dos seus ativos em relação aos pagamentos derivados das obrigações assumidas. Esse risco é eliminado 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 Companhia 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 Companhia.

A Companhia 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.

## 15 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 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.

## Gaia Impacto Vivenda Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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

---

<u>Operação</u>	<u>Posição em dez/22</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	9.806	CDI	13,75%	10,31%	6,88%
Receita projetada	-	-	1.348	1.011	674

#### **16 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.

\* \* \*

**Presidente e Diretor Financeiro**  
João Paulo dos Santos Pacífico

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