

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

**EM 30 DE SETEMBRO DE 2023**  
**E RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES**

## Conteúdo

|  |    |    |
|--|----|----|
| Relatório dos auditores independentes .....  | 3  |    |
| Declaração dos diretores.....  | 7  |    |
| Balanco patrimonial .....  | 8  |    |
| Demonstração dos resultados.....   | 9  |    |
| Demonstração dos resultados abrangentes.....   | 10 |    |
| Demonstração das mutações do patrimônio líquido .....  | 11 |    |
| Demonstração dos fluxos de caixa .....   | 12 |    |
| Demonstração do valor adicionado .....   | 13 |    |
| Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras   |    |    |
| 1 Contexto operacional.....  | 14 |    |
| 2 Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras intermediárias.....  | 14 |    |
| 3 Resumo das principais práticas contábeis .....   | 14 |    |
| 4 Caixa e Equivalentes de caixa .....  | 17 |    |
| Aplicações financeiras.....  |    | 17 |
| 5 Direitos creditórios sem aquisição substancial de riscos e/ou benefícios .....   | 18 |    |
| 6 Contas a pagar .....   | 19 |    |
| 7 Obrigações fiscais .....   | 19 |    |
| 8 Debêntures .....   | 19 |    |
| 9 Patrimônio líquido .....   | 20 |    |
| 10 Despesas de captação .....  | 21 |    |
| 11 Resultado financeiro.....   | 21 |    |
| 12 Ações judiciais .....   | 22 |    |
| 13 Gerenciamento de riscos - Instrumentos financeiros .....  | 22 |    |
| 14 Análise de sensibilidade .....  | 23 |    |
| 15 Informação se os auditores independentes prestam outro tipo de serviço, que não o de auditoria, à emissora Securitizadora ..... | 23 |    |
| 16 Eventos subsequentes .....  | 23 |    |

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

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Referente ao período findo em 30 de setembro de 2023.



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 SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

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

### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias da GAIA IMPACTO VIVENDA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente, para o período de três e nove meses findo naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias de acordo com a NBC TG 21(R4) Demonstração Intermediária, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

### Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade). A revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

## **Conclusão sobre as informações intermediárias**

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21(R4) aplicável à elaboração de Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

### **Ênfase**

#### **Continuidade Operacional**

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 1, a Companhia foi constituída em 26 de julho de 2021. As informações contábeis, previamente referidas, foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a uma Companhia em atividade normal, as quais pressupõem a realização dos ativos, bem como a liquidação das obrigações no curso normal dos negócios. Conforme evidenciado nas demonstrações contábeis, a continuidade normal da Companhia dependerá da capacidade de realização de seus ativos em valores suficientes para cobrir as obrigações de curto e longo prazo. A cobertura do patrimônio líquido negativo de R\$ 251 mil dependerá da realização de ativos em valores superiores aos registrados na contabilidade ou redução dos valores do passivo. Nossa conclusão não contém modificação em função deste assunto.

### **Outros assuntos**

#### **Demonstração do valor adicionado**

As informações trimestrais acima referidas incluem a demonstração do valor adicionado (DVA), referente ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentada como informação suplementar para fins de IAS 34. Essa demonstração foi submetida a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se ela está conciliada com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essa demonstração do valor adicionado não foi elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias tomadas em conjunto.

Barueri, 9 de novembro de 2023.

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

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 25.684.186 (SSP/SP), inscrito no CPF/MF sob o n.º 267.616.938-61, 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 2023 e 31 de dezembro de 2022; 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 2023 e 31 de dezembro 2022.

São Paulo, 09 de novembro de 2023.

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

## Balanço patrimonial

Períodos findos em 30 de setembro

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

| <b>Ativo</b>                                 | <b>Nota</b> | <b>30/09/2023</b> | <b>31/12/2022</b> |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Circulante</b>                            |             |                   |                   |
| Caixa e equivalentes de caixa                | 4           | 10.461            | 9.808             |
| Impostos a recuperar                         |             | 5                 | 1                 |
| Adiantamentos                                |             | 4                 | -                 |
| Carteira de créditos                         | 5           | 70                | 5                 |
| <b>Total do ativo circulante</b>             |             | <b>10.540</b>     | <b>9.814</b>      |
| <b>Não circulante</b>                        |             |                   |                   |
| Carteira de créditos                         | 5           | 21                | 7                 |
| <b>Total do ativo não circulante</b>         |             | <b>21</b>         | <b>7</b>          |
| <b>Total do ativo</b>                        |             | <b>10.561</b>     | <b>9.821</b>      |
| <b>Passivo e patrimônio líquido</b>          | <b>Nota</b> | <b>30/09/2023</b> | <b>31/12/2022</b> |
| <b>Circulante</b>                            |             |                   |                   |
| Contas a pagar                               | 6           | 1                 | 39                |
| Obrigações fiscais                           | 7           | -                 | 17                |
| <b>Total do passivo circulante</b>           |             | <b>1</b>          | <b>56</b>         |
| <b>Não circulante</b>                        |             |                   |                   |
| Debêntures                                   | 8           | 10.811            | 10.016            |
| <b>Total do passivo não circulante</b>       |             | <b>10.811</b>     | <b>10.016</b>     |
| <b>Patrimônio líquido</b>                    | 9           |                   |                   |
| Capital subscrito                            |             | 1                 | 1                 |
| (-) Capital a integralizar                   |             | (1)               | (1)               |
| Prejuízos acumulados                         |             | (251)             | (251)             |
| <b>Total do patrimônio líquido</b>           |             | <b>(251)</b>      | <b>(251)</b>      |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b> |             | <b>10.561</b>     | <b>9.821</b>      |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



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

### Demonstração dos resultados

Períodos findos em 30 de setembro

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

|  | Nota | 2023         |                      | 2022         |                      |
|--|------|--------------|----------------------|--------------|----------------------|
|  |      | 3° Trimestre | Acumulado 30/09/2023 | 3° Trimestre | Acumulado 30/09/2022 |
| Receita líquida de prestação de serviços                           |      | -            | -                    | -            | -                    |
| <b>Receitas (Despesas) operacionais</b>                            |      |              |                      |              |                      |
| Despesas de captação   | 10   | (40)         | (124)                | (10)         | (34)                 |
| <b>Resultado bruto</b>   |      | <b>(40)</b>  | <b>(124)</b>         | <b>(10)</b>  | <b>(34)</b>          |
| <b>Resultado operacional antes do resultado financeiro</b>         |      | <b>(40)</b>  | <b>(124)</b>         | <b>(10)</b>  | <b>(34)</b>          |
| <b>Resultado financeiro</b>  | 11   |              |                      |              |                      |
| Receitas financeiras   |      | 315          | 919                  | -            | -                    |
| Despesas financeiras   |      | (275)        | (795)                | -            | -                    |
| <b>Resultado financeiro, líquido</b>                               |      | <b>40</b>    | <b>124</b>           | <b>-</b>     | <b>-</b>             |
| <b>Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social</b> |      | <b>-</b>     | <b>-</b>             | <b>(10)</b>  | <b>(34)</b>          |
| Imposto de renda e contribuição social                             |      | -            | -                    | -            | -                    |
| <b>Prejuízo do período</b>   |      | <b>-</b>     | <b>-</b>             | <b>(10)</b>  | <b>(34)</b>          |
| <b>Média ponderada das ações no fim do período</b>                 |      | <b>-</b>     | <b>-</b>             | <b>-</b>     | <b>-</b>             |
| <b>Prejuízo por ação do capital social no fim do período - R\$</b> |      | <b>-</b>     | <b>-</b>             | <b>-</b>     | <b>-</b>             |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## 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\$)

|  | 2023                      |            | 2022                      |             |
|--|---------------------------|------------|---------------------------|-------------|
|  | 3º Acumulado<br>Trimestre | 30/09/2023 | 3º Acumulado<br>Trimestre | 30/09/2022  |
| <b>Prejuízo do período</b>             | -                         | -          | (10)                      | (34)        |
| Outros resultados abrangentes          | -                         | -          | -                         | -           |
| <b>Resultado abrangente do período</b> | -                         | -          | <b>(10)</b>               | <b>(34)</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

Períodos findos em 30 de setembro

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

|   | <u>Capital social</u> | <u>Capital a<br/>integralizar</u> | <u>Prejuízos<br/>acumulados</u> | <u>Total</u> |
|---|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------|--------------|
| <b>Saldos em 1º de janeiro de 2022</b>  | 1                     | (1)                               | -                               | -            |
| Prejuízo do período                     | -                     | -                                 | (34)                            | (34)         |
| <b>Saldos em 30 de setembro de 2022</b> | <u>1</u>              | <u>(1)</u>                        | <u>(34)</u>                     | <u>(34)</u>  |
| <b>Saldos em 1º de janeiro de 2023</b>  | 1                     | (1)                               | (251)                           | (251)        |
| Prejuízo do período                     | -                     | -                                 | -                               | -            |
| <b>Saldos em 30 de setembro de 2023</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  
Períodos findos em 30 de setembro  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

|  | <u>30/09/2023</u> | <u>30/09/2022</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                  |                   |                   |
| <b>Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social</b> | <u>-</u>          | <u>(34)</u>       |
| <b>Variações nos ativos e passivos:</b>                            |                   |                   |
| Carteira de crédito  | (79)              | -                 |
| Impostos a recuperar   | (4)               | -                 |
| Adiantamentos  | (4)               | -                 |
| Contas a pagar   | (38)              | 20                |
| Partes relacionadas  | -                 | 13                |
| Obrigações fiscais   | (17)              | 1                 |
| <b>Total caixa líquido consumido nas atividades operacionais</b>   | <u>(142)</u>      | <u>34</u>         |
| <b>Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais</b>         | <u>(142)</u>      | <u>34</u>         |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>              |                   |                   |
| Captação de debêntures   | 795               | -                 |
| <b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento</b>   | <u>795</u>        | <u>-</u>          |
| <b>Aumento (Redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>          | <u>653</u>        | <u>-</u>          |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do período                 | 9.808             | -                 |
| Caixa e equivalentes de caixa no fim do período                    | <u>10.461</u>     | <u>-</u>          |
| <b>Aumento (Redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>          | <u>653</u>        | <u>-</u>          |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## 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>30/09/2023</u> | <u>30/09/2022</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Receitas</b>  | -                 | -                 |
| Outras receitas  | -                 | -                 |
| <b>Insumos adquiridos de terceiros</b>                   | <b>(919)</b>      | <b>(34)</b>       |
| Materiais, energia, serviços de terceiros e outros       | (919)             | (34)              |
| <b>Valor adicionado bruto</b>                            | <b>(919)</b>      | <b>(34)</b>       |
| <b>Valor adicionado líquido produzido pela companhia</b> | <b>(919)</b>      | <b>(34)</b>       |
| <b>Valor adicionado recebido em transferência</b>        | <b>919</b>        | -                 |
| Receitas financeiras                                     | 919               | -                 |
| <b>Valor adicionado total a distribuir</b>               | <b>-</b>          | <b>(34)</b>       |
| <b>Distribuição do valor adicionado</b>                  | <b>-</b>          | <b>(34)</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>(34)</b>       |
| Prejuízo do período                                      | -                 | (34)              |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

## Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2023

(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).

Em 31 de dezembro de 2022 foram emitidas e integralizadas a totalidade das debêntures da classe sênior e subordinadas.

Até o período findo em 30 de setembro de 2023 não houve novas emissões.

### 2 Elaboração e apresentação das demonstrações 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 Intermediárias 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 novembro de 2023.

### 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 exercícios apresentados nessas demonstrações financeiras.

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

## Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2023

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

---

### (a) Base de mensuração

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

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

## Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2023

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

---

contemplados nesta categoria. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.

### (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



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

## Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2023

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

líquido.

### (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>30/09/2023</u> | <u>31/12/2022</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Depósitos bancários                       | -                 | 2                 |
| <b>Total</b>                              | <b>-</b>          | <b>2</b>          |
| <b>Aplicações financeiras</b>             |                   |                   |
|   | <u>30/09/2023</u> | <u>31/12/2022</u> |
| Certificados de Depósitos Bancários – CDB | 10.461            | 9.806             |
|   | <b>10.461</b>     | <b>9.806</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 96% da taxa dos depósitos interfinanceiros - DI, com vencimentos para outubro de 2027.

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

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

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

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

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

A tabela a seguir apresenta hierarquia do valor justo dos “Instrumentos financeiros 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 intermediárias em 30 de setembro de 2023

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

| Tipo de Instrumento                               | 30/09/2023 |         |         | 31/12/2022 |         |         |
|---|------------|---------|---------|------------|---------|---------|
|   | Nível 1    | Nível 2 | Nível 3 | Nível 1    | Nível 2 | Nível 3 |
| Certificados de Depósitos Bancários - Valor justo | -          | 10.461  | -       | -          | 9.806   | -       |

#### 4.2 Movimentação das aplicações financeiras

|                      | 30/09/2023    | 31/12/2022   |
|----------------------|---------------|--------------|
| <b>Saldo inicial</b> | <b>9.806</b>  | -            |
| Aplicação/(resgate)  | (260)         | 9.614        |
| Receita financeira   | 915           | 192          |
| <b>Saldo final</b>   | <b>10.461</b> | <b>9.806</b> |

#### 5 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>30/09/2023</u> | <u>31/12/2022</u> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Companhia Hipotecária Piratini – CHP | 91                | 12                |
| <b>Total</b>                         | <b>91</b>         | <b>12</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 30 de setembro de 2023 está representada abaixo:

|                                      | <u>30/09/2023</u>    | <u>31/12/2022</u>    |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Direitos creditórios a vencer</b> | <b>Saldo devedor</b> | <b>Saldo devedor</b> |
| 0 a 30 dias                          | 6                    | 1                    |
| 31 a 60 dias                         | 6                    | 1                    |
| 61 a 90 dias                         | 6                    | 1                    |
| 91 a 120 dias                        | 6                    | 1                    |
| 121 a 180 dias                       | 6                    | 1                    |
| > 180 dias                           | 61                   | 7                    |
| <b>Total</b>                         | <b>91</b>            | <b>12</b>            |
| Parcela no ativo circulante          | 70                   | 5                    |
| Parcela no ativo não circulante      | 21                   | 7                    |

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

### Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2023

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

| <b>(c) Movimentação</b>   |  | <u>30/09/2023</u> | <u>31/12/2022</u> |
|---|--|-------------------|-------------------|
| <b>Saldo inicial</b>  |  | <b>12</b>         | -                 |
| Aquisições de carteiras   |  | 87                | 12                |
| Amortizações  |  | (12)              | -                 |
| Juros sobre a carteira de crédito   |  | 4                 | -                 |
| <b>Saldo final</b>  |  | <b>91</b>         | <b>12</b>         |
| <b>6 Contas a pagar</b>   |  | <u>30/09/2023</u> | <u>31/12/2022</u> |
| Contas a pagar  |  | 1                 | 39                |
|   |  | <b>1</b>          | <b>39</b>         |
| <b>7 Obrigações fiscais</b>   |  | <u>30/09/2023</u> | <u>31/12/2022</u> |
| CSRF a recolher   |  | -                 | 12                |
| IRRF a recolher   |  | -                 | 5                 |
|   |  | <b>-</b>          | <b>17</b>         |
| <b>8 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 30 de setembro de 2023, estão representadas da seguinte forma:   |  |                   |                   |
|   |  | <u>30/09/2023</u> | <u>31/12/2022</u> |
| 1ª Emissão série única  |  | 7.000             | 7.000             |
| 2ª Emissão série única  |  | 3.000             | 3.000             |
| Amortizações  |  | -                 | -                 |
| Juros sobre as debêntures   |  | 86                | 16                |
| Prêmios a pagar   |  | 725               | -                 |
| <b>Total</b>  |  | <b>10.811</b>     | <b>10.016</b>     |
| Parcela no passivo circulante   |  | -                 | -                 |
| Parcela no passivo não circulante   |  | 10.811            | 10.016            |

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

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

## Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2023

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

**Espécie:** com garantia real.

|                | <u>1ª Emissão</u><br><u>Série única</u> | <u>2ª Emissão</u><br><u>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 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.

## 9 Patrimônio líquido

### Capital social

Em 30 de setembro de 2023, o capital social, totalmente subscrito é de R\$ 1, dividido em 1.000 ações ordinárias nominativas.

Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, o capital social era dividido da seguinte forma:

| <u>Acionistas</u>                        | <u>%</u>    | <u>Quantidade de ações</u> |                   |
|--|-------------|----------------------------|-------------------|
|  |             | <u>30/09/2023</u>          | <u>31/12/2022</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             |
| <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.

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

## Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2023

(Valores expressos em 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).

## 10 Despesas de captação

A composição das despesas de captação nos períodos findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022 encontra-se demonstrada a seguir:

|  | <u>2023</u>         |                             | <u>2022</u>         |                             |
|--|---------------------|-----------------------------|---------------------|-----------------------------|
|  | <u>3º Trimestre</u> | <u>Acumulado 30/09/2023</u> | <u>3º Trimestre</u> | <u>Acumulado 30/09/2022</u> |
| Despesas com administração             | (22)                | (65)                        | -                   | -                           |
| Despesas com anúncios e publicações    | -                   | (12)                        | -                   | -                           |
| Despesas com agente liquidante         | (4)                 | (15)                        | -                   | -                           |
| Despesas com auditoria                 | (8)                 | (18)                        | (3)                 | (3)                         |
| Despesas agente fiduciário             | (4)                 | (9)                         | -                   | (18)                        |
| Outras despesas relacionadas à emissão | (2)                 | (5)                         | (7)                 | (13)                        |
|  | <u>(40)</u>         | <u>(124)</u>                | <u>(10)</u>         | <u>(34)</u>                 |

## 11 Resultado financeiro

A composição das receitas financeiras, auferidas exclusivamente pelas aplicações em certificados de depósitos bancários, e das despesas financeira nos períodos findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022 encontram-se demonstradas a seguir:

|                                | <u>2023</u>         |                             | <u>2022</u>         |                             |
|--------------------------------|---------------------|-----------------------------|---------------------|-----------------------------|
|                                | <u>3º Trimestre</u> | <u>Acumulado 30/09/2023</u> | <u>3º Trimestre</u> | <u>Acumulado 30/09/2022</u> |
| Rendimentos de aplicações      | 313                 | 915                         | -                   | -                           |
| Receita de operação de crédito | 2                   | 5                           | -                   | -                           |
| Prêmios investidor             | (249)               | (725)                       | -                   | -                           |
| Juros sobre debêntures         | (26)                | (70)                        | -                   | -                           |
| Despesas bancárias             | -                   | (1)                         | -                   | -                           |
|                                | <u>40</u>           | <u>124</u>                  | <u>-</u>            | <u>-</u>                    |

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

## Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2023

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

---

### 12 Ações judiciais

Durante o período findo em 30 de setembro de 2023, a companhia não é parte citada em ações judiciais.

### 13 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 período findo em 30 de setembro de 2023, 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

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 30 de setembro de 2023, a Companhia possuía R\$ 10.461 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.

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

## Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias em 30 de setembro de 2023

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

---

### 14 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 30 de setembro de 2023, 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 30 de setembro de 2023, foram definidos 3 cenários diferentes com base em projeções divulgadas pelo boletim Focus, pelo Banco Central em 29 de setembro de 2023, definiu-se a taxa provável para SELIC média para os próximos 12 meses de 12,75% 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 9,56% a.a. 6,38% 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 30 de setembro de 2023.

| <u>Operação</u>      | <u>Posição em set/23</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 | 10.461                   | CDI                   | 12,75%                    | 9,56%                       | 6,38%                        |
| Receita projetada    | -                        | -                     | 1.306                     | 980                         | 653                          |

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

Em atendimento a Resolução CVM nº 162, de 14 de julho de 2022, informamos que a operação, no período findo em 30 de setembro de 2023, 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

### 16 Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes após a data de emissão da Demonstração Financeira.

\* \* \*

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

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