

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

**EM 31 DE MARÇO DE 2024**  
**E RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES**

## Conteúdo

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

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

Relatório de revisão sobre as informações trimestrais

Referente ao trimestre findo em 31 de março de 2024.



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 II SECURITIZADORA DE CRÉDITOS  
FINANCEIROS S.A.  
São Paulo – SP**

### **Introdução**

Revisamos as informações contábeis intermediárias da GAIA IMPACTO VIVENDA II SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), referente ao trimestre findo em 31 de março de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2024, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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.

## Ênfases

### Continuidade Operacional

A Companhia apresentou prejuízo acumulado e patrimônio líquido negativo (passivo a descoberto) no montante de R\$ 251 mil em 31 de março de 2024 (R\$ 251 mil em 31 de dezembro de 2023). Conforme descrito na Nota Explicativa nº 1, 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. Até o período findo em 31 de março de 2024 não houve novas emissões. As demonstrações contábeis do trimestre findo em 31 de março de 2024 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 conclusão não contém modificação em relação a esse assunto.

### Eventos subsequentes

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 15, de que companhia adquiriu no mês de abril de 2024 novos direitos creditórios provenientes dos contratos de financiamento celebrados entre os clientes e companhias hipotecárias, no valor de R\$ 9.000,00. Nossa conclusão não contém modificação em relação a esse assunto.

## Outros assuntos

### Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem a demonstração do valor adicionado (DVA), referente ao período de três meses findo em 31 de março de 2024, 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 (R1) – 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, 10 de maio de 2024.

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

ROGER MACIEL DE  
OLIVEIRA:90238435091

Assinado de forma digital por ROGER  
MACIEL DE OLIVEIRA:90238435091  
Dados: 2024.05.10 08:50:15 -03'00'

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

Eliane  
Resmini

Assinado de forma digital por Eliane  
Resmini  
DN: cn=Eliane Resmini, o=eliane,  
ou=eliane,  
email=resmini\_58@hotmail.com, c=BR  
Dados: 2024.05.10 21:02:03 -03'00'

Eliane Tânia Resmini  
Contadora CRC RS T SP 59.765/O-1  
Sócia Responsável Técnica

## **Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras e sobre o Parecer dos Auditores Independentes**

João Paulo dos Santos Pacífico, nacionalidade brasileira, CPF: 267.616.938-61, RG: 25684186 – SP, com endereço comercial na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 633, 8 andar, Sala 1, Vila Nova Conceição, São Paulo – SP, CEP 04544-050, na situação de Diretor Presidente, Emerson Romualdo Fernandes, nacionalidade brasileira, CPF: 391.426.218-44, RG: 441260366 – SP, com endereço comercial na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 633, 8 andar, Sala 1, Vila Nova Conceição, São Paulo – SP, CEP 04544-050, na situação de Diretor e Priscila Navarro Britto de Abreu, nacionalidade brasileira, CPF: 021.663;095-93, RG: 896546845 – BA, com endereço comercial na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 633, 8 andar, Sala 1, Vila Nova Conceição, São Paulo – SP, CEP 04544-050, na situação de diretor sem designação da Gaia Impacto Vivenda II Securitizadora de Créditos Financeiros S.A., sociedade por ações com sede na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 633, 8 andar, Sala 1, Vila Nova Conceição, São Paulo – SP, CEP 04544-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.530.613/0001-43, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o NIRE 35.300.418.514 (“Companhia”), DECLARA, para todos os fins e efeitos, que:

- (i) Reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras intermediárias da Companhia, datadas de 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023; 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 março de 2024 e 31 de dezembro 2023.

São Paulo, 02 de maio de 2024.

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

## Balço patrimonial

Períodos findos em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023

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

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>31/03/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	10.641	10.442
Impostos a recuperar		242	241
Carteira de créditos	5	127	104
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>11.010</b>	<b>10.787</b>
<b>Não circulante</b>			
Carteira de créditos	5	12	-
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>12</b>	<b>-</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>11.022</b>	<b>10.787</b>
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>	<b>Nota</b>	<b>31/03/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>Circulante</b>			
Obrigações fiscais		1	-
Contas a pagar	6	-	1
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Não circulante</b>			
<b>Exigível ao longo prazo</b>			
Debêntures	7	11.272	11.037
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>11.272</b>	<b>11.037</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	8		
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>11.022</b>	<b>10.787</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

### Demonstração dos resultados

Períodos findos em 31 de março

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

	<u>Nota</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
<b>Receita líquida de prestação de serviços</b>		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Receitas (Despesas) operacionais</b>			
Despesas de captação	<b>9</b>	<u>(33)</u>	<u>(47)</u>
<b>Resultado bruto</b>		<u>(33)</u>	<u>(47)</u>
<b>Resultado operacional antes do resultado financeiro</b>		<u>(33)</u>	<u>(47)</u>
<b>Resultado financeiro</b>	<b>10</b>		
Receitas financeiras		269	304
Despesas financeiras		<u>(236)</u>	<u>(257)</u>
<b>Resultado financeiro, líquido</b>		<u>33</u>	<u>47</u>
<b>Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<u>-</u>	<u>-</u>
Imposto de renda e contribuição social		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Lucro (Prejuízo) do período</b>		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Média ponderada das ações no fim do período</b>		<u>1</u>	<u>1</u>
<b>Lucro (Prejuízo) por ação do capital social no fim do período - R\$</b>		<u>-</u>	<u>-</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

### Demonstração dos resultados abrangentes

Períodos findos em 31 de março

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

---

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
<b>Lucro (Prejuízo) do período</b>	-	-
Outros resultados abrangentes	-	-
<b>Resultado abrangente do período</b>	<u>-</u>	<u>-</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

### Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Períodos findos em 31 de março

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

	<b>Capital social</b>	<b>Capital a integralizar</b>	<b>Prejuízos acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Saldos em 1º de janeiro de 2023</b>	<b>1</b>	<b>(1)</b>	<b>(251)</b>	<b>(251)</b>
Lucro (Prejuízo) do período	-	-	-	-
<b>Saldos em 31 de março de 2023</b>	<b>1</b>	<b>(1)</b>	<b>(251)</b>	<b>(251)</b>
<b>Saldos em 01 de janeiro de 2024</b>	<b>1</b>	<b>(1)</b>	<b>(251)</b>	<b>(251)</b>
Lucro (Prejuízo) do período	-	-	-	-
<b>Saldos em 31 de março de 2024</b>	<b>1</b>	<b>(1)</b>	<b>(251)</b>	<b>(251)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

### Demonstração dos fluxos de caixa - Método indireto

Períodos findos em 31 de março

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

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
<b>Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	-	-
<b>Variações nos ativos e passivos:</b>		
Carteira de crédito	(34)	(1)
Impostos a recuperar	(1)	1
Contas a pagar	(1)	(26)
Obrigações fiscais	-	(17)
<b>Total caixa líquido consumido nas atividades operacionais</b>	<u>(36)</u>	<u>(43)</u>
<b>Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais</b>	<u>(36)</u>	<u>(43)</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Captação de debêntures	235	256
<b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento</b>	<u>235</u>	<u>256</u>
<b>Aumento (Redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>199</u>	<u>213</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	10.442	9.808
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	<u>10.641</u>	<u>10.021</u>
<b>Aumento (Redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>199</u>	<u>213</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

### Demonstração do valor adicionado

Períodos findos em 31 de março

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

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
<b>Receitas</b>	-	-
Outras receitas	-	-
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>	<b>(270)</b>	<b>(304)</b>
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(270)	(304)
<b>Valor adicionado bruto</b>	<b>(270)</b>	<b>(304)</b>
<b>Valor adicionado líquido produzido pela companhia</b>	<b>(270)</b>	<b>(304)</b>
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>	<b>270</b>	<b>304</b>
Receitas financeiras	270	304
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Distribuição do valor adicionado</b>	<b>-</b>	<b>-</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>	-	-
Lucro (Prejuízo) do período	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

## Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias em 31 de março de 2024

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

---

### 1 Contexto operacional

A Gaia Impacto Vivenda II 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 31 de março de 2024 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 02 de maio de 2024.

### 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.

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

## Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias em 31 de março de 2024

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

---

### (a) Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos seguintes itens materiais reconhecidos nos balanços patrimoniais: (i) os instrumentos financeiros mensurados custo amortizado, (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

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

## Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias em 31 de março de 2024

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

---

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 líquido.

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

### Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias em 31 de março de 2024

(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>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Depósitos bancários	-	4
Certificados de Depósitos Bancários – CDB	<u>10.641</u>	<u>10.438</u>
<b>Total</b>	<b><u>10.641</u></b>	<b><u>10.442</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 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:

Tipo de Instrumento	<u>31/03/2024</u>			<u>31/12/2023</u>		
	<u>Nível 1</u>	<u>Nível 2</u>	<u>Nível 3</u>	<u>Nível 1</u>	<u>Nível 2</u>	<u>Nível 3</u>
Certificados de Depósitos Bancários - Valor justo	-	10.641	-	-	10.438	-

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

### Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias em 31 de março de 2024

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

#### 4.2 Movimentação das aplicações financeiras

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<b>Saldo inicial</b>	<b>10.438</b>	<b>9.806</b>
Aplicação/(resgate)	(59)	(565)
Receita financeira	262	1.197
<b>Saldo final</b>	<b>10.641</b>	<b>10.438</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>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Companhia Hipotecária Piratini – CHP	139	104
<b>Total</b>	<b>139</b>	<b>104</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 março de 2024 está representada abaixo:

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<b>Direitos creditórios a vencer</b>	<b>Saldo devedor</b>	<b>Saldo devedor</b>
0 a 30 dias	9	8
31 a 60 dias	8	8
61 a 90 dias	7	8
91 a 120 dias	8	7
121 a 180 dias	7	6
> 180 dias	100	67
<b>Total</b>	<b>139</b>	<b>104</b>
Parcela no ativo circulante	127	104
Parcela no ativo não circulante	12	-

##### (c) Movimentação

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<b>Saldo inicial</b>	<b>104</b>	<b>12</b>
Aquisições de carteiras	45	105
Amortizações	(17)	(25)
Juros sobre a carteira de crédito	7	12
<b>Saldo final</b>	<b>139</b>	<b>104</b>

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

### Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias em 31 de março de 2024

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

#### 6 Contas a pagar

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Contas a pagar	-	1
	<u>-</u>	<u>1</u>

#### 7 Debêntures

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 março de 2024, estão representadas da seguinte forma:

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
1ª Emissão série única	7.000	7.000
2ª Emissão série única	3.000	3.000
Amortizações	-	-
Juros sobre as debêntures	135	111
Prêmios a pagar	1.137	926
<b>Total</b>	<b><u>11.272</u></b>	<b><u>11.037</u></b>
Parcela no passivo circulante	-	-
Parcela no passivo não circulante	11.272	11.037

**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 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.

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

### Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias em 31 de março de 2024

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

#### 8 Patrimônio líquido Capital social

Em 31 de março de 2023, o capital social, totalmente subscrito é de R\$ 1, dividido em 1.000 ações ordinárias nominativas.

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023, o capital social era dividido da seguinte forma:

Acionistas	%	Quantidade de ações	
		31/03/2024	31/12/2023
Gaia Impacto Assessoria Financeira Ltda.	99,99%	999	999
Outros (a)	0,01%	1	1
Capital subscrito	100%	1.000	1.000
Capital a integralizar	100%	1.000	1.000
<b>Capital subscrito e integralizado</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

#### 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).

#### 9 Despesas de captação

A composição das despesas de captação nos períodos findos em 31 de março de 2024 e de 2023 encontra-se demonstrada a seguir:

	31/03/2024	31/03/2023
Despesas com administração	(20)	(22)
Despesas com anúncios e publicações	-	(12)
Despesas com agente liquidante	(5)	(5)
Despesas com auditoria	-	(4)
Despesas agente fiduciário	(5)	(3)
Outras despesas relacionadas à emissão	(3)	(1)
	<b>(33)</b>	<b>(47)</b>

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

## Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias em 31 de março de 2024

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

### 10 Resultado financeiro

A composição das receitas financeiras, auferidas exclusivamente pelas aplicações em certificados de depósitos bancários, e das despesas financeira nos períodos findos em 31 de março de 2024 e de 2023 encontram-se demonstradas a seguir:

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Rendimentos de aplicações	262	303
Receita de operação de crédito	7	1
Prêmios a pagar ao investidor	(211)	(232)
Juros sobre debêntures	(24)	(25)
Despesas bancárias	(1)	-
	<u>33</u>	<u>47</u>

### 11 Ações judiciais

Durante o período findo em 31 de março de 2024, a companhia não é parte citada em ações judiciais.

### 12 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 31 de março de 2024, 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 31 de março de 2024, a Companhia possuía R\$ 10.641 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

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

## Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias em 31 de março de 2024

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

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.

### 13 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 março de 2024, 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 março de 2024, foram definidos 3 cenários diferentes com base em projeções divulgadas pelo boletim Focus, pelo Banco Central em 28 de março de 2024, definiu-se a taxa provável para SELIC média para os próximos 12 meses de 10,75% 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 8,06% a.a. 5,38% 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 31 de março de 2024.

<u>Operação</u>	<u>Posição em mar/24</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	10.641	CDI	10,75%	8,06%	5,38%
Receita projetada	-	-	1.144	858	572

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

Informamos que a operação, no período findo em 31 de março de 2024, 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.

### 15 Eventos subsequentes

A companhia adquiriu no mês de abril de 2024 novos direitos creditórios provenientes dos contratos de financiamento celebrados entre os clientes e companhias hipotecárias, no valor de R\$ 9 (nove mil reais), conforme quadro informativo:

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras intermediárias  
em 31 de março de 2024

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

---

Valor de cessão	Valor nominal	Taxa	Vencimento
3.366,00	4.633,68	2,20%	set/2026
5.525,00	7.605,79	2,20%	set/2026
<b>8.891,00</b>	<b>12.239,47</b>		

\* \* \*

**Presidente e Diretor Financeiro**

João Paulo dos Santos Pacífico

**Responsável Técnico**

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