

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

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024
E RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Declaração dos diretores.....	9
Balanco patrimonial	11
Demonstração dos resultados.....	12
Demonstração dos resultados abrangentes.....	13
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	14
Demonstração dos fluxos de caixa	15
Demonstração do valor adicionado	16
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras	
1 Contexto operacional.....	18
2 Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras	18
3 Resumo das principais práticas contábeis	18
4 Caixa e Equivalentes de caixa	21
5 Direitos creditórios sem aquisição substancial de riscos e/ou benefícios	22
6 Contas a pagar	23
7 Debêntures	23
8 Patrimônio líquido	24
9 Despesas gerais e administrativas.....	25
10 Resultado financeiro.....	25
11 Ações judiciais	25
12 Gerenciamento de riscos - Instrumentos financeiros	25
13 Análise de sensibilidade	26
14 Informação se os auditores independentes prestam outro tipo de serviço, que não o de auditoria, à emissora Securitizadora	27
15 Eventos subsequentes	27

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

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Referente ao exercício findo em 31 de dezembro 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 DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos

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

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da Gaia Impacto Vivenda II Securitizadora de Créditos Financeiros S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia, em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.



Ênfase

Continuidade Operacional

A Companhia apresentou prejuízo acumulado e patrimônio líquido negativo (passivo a descoberto) no montante de R\$ 251 mil em 31 de dezembro 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, onde o projeto é operacionalizado pelo “Programa Vivenda”. Em 21 de junho de 2022, foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária (AGE) a emissão de até R\$ 10.000 mil em debêntures simples não conversíveis em ações e com valor unitário de R\$ 100 mil cada, sendo: 70 debêntures da classe sênior totalizando um valor de R\$ 7.000 mil e 30 debêntures da classe subordinada totalizando um valor de R\$ 3.000 mil. Até 31 de dezembro de 2022, foram emitidas e integralizadas a totalidade das debêntures da classe sênior e subordinadas. As demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 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 opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Os principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



Debêntures

A Companhia possui Debêntures, cujo saldo atualizado em 31 de dezembro de 2024 representava R\$ 11.954 mil. Conforme Notas Explicativas nº 1 e 7, em 21 de junho de 2022, a Companhia emitiu duas séries de Debêntures no valor total de R\$ 10.000 mil, com vencimento em 15 de junho de 2033 e que foram totalmente integralizadas em 19 de outubro de 2022. Os recursos captados por meio da emissão serão utilizados pela Companhia para adquirir os direitos creditórios provenientes dos contratos celebrados entre os clientes e empresas terceiras parceiras da Vivenda. A remuneração das debêntures ocorre sobre o valor nominal ou o saldo nominal das debêntures incidirá juros remuneratórios correspondentes à taxa pré-fixada de 1% ao ano, para a 1ª e 2ª séries. Com garantias de obrigações garantidas e garantia real. E com prêmio a partir do final do 9º ano, inclusive, de vigência da escritura. Caso o saldo do valor nominal unitário das debêntures alcance o valor mínimo de R\$ 1 mil reais, a companhia pagará ao 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. Devido à relevância das operações, consideremos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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



Outros assuntos

Demonstração do Valor Adicionado

A Demonstração do Valor Adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaborada sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentada como informação suplementar para fins de IFRS, foi submetida a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essa demonstração foi conciliada com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na CPC 09 (R1) – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e é consistente em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações Contábeis

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

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião.



Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente de serem causados por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;



- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações, e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que a lei ou regulamento tenha proibido a divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Barueri, 25 de março de 2025.

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

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 Sader Macul, 96, Itaim Bibi, São Paulo – SP, CEP 04542-090, na situação de Diretor Presidente, Emerson Romualdo Fernandes, nacionalidade brasileira, CPF: 391.426.218-44, RG: 441260366 – SP, com endereço comercial na Rua Sader Macul, 96, Itaim Bibi, São Paulo – SP, CEP 04542-090, 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 Sader Macul, 96, Itaim Bibi, São Paulo – SP, CEP 04542-090, na situação de diretor sem designação da Gaia Impacto Vivenda II Securitizadora de Créditos Financeiros S.A., sociedade por ações com sede na Rua Sader Macul, 96, Itaim Bibi, São Paulo – SP, CEP 04542-090, 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”), DECLARAM, para todos os fins e efeitos, que:

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

São Paulo, 28 de fevereiro de 2025.

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

Balanço patrimonial

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

Ativo	Nota	2024	2023
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	4	11.061	10.442
Impostos a recuperar		429	241
Carteira de créditos	5	152	104
Total do ativo circulante		11.642	10.787
Não circulante			
Carteira de créditos	5	61	-
Total do ativo não circulante		61	-
Total do ativo		11.703	10.787
Passivo e patrimônio líquido	Nota	2024	2023
Circulante			
Contas a pagar	6	-	1
Total do passivo circulante		-	1
Não circulante			
Exigível ao longo prazo			
Debêntures	7	11.954	11.037
Total do passivo não circulante		11.954	11.037
Patrimônio líquido	8		
Capital subscrito		1	1
(-) Capital a integralizar		(1)	(1)
Prejuízos acumulados		(251)	(251)
Total do patrimônio líquido		(251)	(251)
Total do passivo e patrimônio líquido		11.703	10.787

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Demonstração dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

	<u>Nota</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Receita de operação da securitização		-	-
Receitas (Despesas) operacionais			
Despesas de captação	9	(192)	(186)
Resultado bruto		(192)	(186)
Resultado operacional antes do resultado financeiro		(192)	(186)
Resultado financeiro	10		
Receitas financeiras		1.114	1.209
Despesas financeiras		(922)	(1.023)
Resultado financeiro, líquido		192	186
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		-	-
Imposto de renda e contribuição social		-	-
Prejuízo do exercício		-	-
Média ponderada das ações no fim do exercício		1	1
Lucro (Prejuízo) por ação do capital social no fim do exercício - R\$		-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Demonstração dos resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Lucro (Prejuízo) do exercício	-	-
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente do exercício	<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
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Demonstração dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	-	-
Variações nos ativos e passivos:		
Carteira de crédito	(109)	(91)
Impostos a recuperar	(188)	(241)
Contas a pagar	(1)	(38)
Obrigações fiscais	-	(17)
Total caixa líquido consumido nas atividades operacionais	<u>(298)</u>	<u>(387)</u>
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	<u>(298)</u>	<u>(387)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Captação de debêntures	-	-
Juros de debêntures	917	1.021
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	<u>917</u>	<u>1.021</u>
Aumento (Redução) de caixa e equivalentes de caixa	<u>619</u>	<u>634</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	10.442	9.808
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	<u>11.061</u>	<u>10.442</u>
Aumento (Redução) de caixa e equivalentes de caixa	<u>619</u>	<u>634</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Demonstração do valor adicionado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Receitas	-	-
Receita bruta de prestação de serviço	-	-
Outras receitas	-	-
Insumos adquiridos de terceiros	(1.114)	(1.209)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(1.114)	(1.209)
Valor adicionado bruto	(1.114)	(1.209)
Valor adicionado líquido produzido pela companhia	(1.114)	(1.209)
Valor adicionado recebido em transferência		
Receitas financeiras	1.114	1.209
Valor adicionado total a distribuir	-	-
Distribuição do valor adicionado	-	-
Pessoal	-	-
Remuneração direta	-	-
Impostos, taxas e contribuições	-	-
Federais	-	-
Municipais	-	-
Remuneração de capital de terceiros	-	-
Juros	-	-
Remuneração de capitais próprios	-	-
Lucro (Prejuízo) do exercício	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(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 Sader Macul, nº 96 – Itaim Bibi - 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não houve novas emissões.

2 Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

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

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

A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo CPC que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2024.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração da Companhia para sua emissão no dia 28 de fevereiro de 2025.

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 em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(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 em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(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 em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(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>2024</u>	<u>2023</u>
Depósitos bancários	6	4
Certificados de Depósitos Bancários - CDB	<u>11.055</u>	<u>10.438</u>
Total	<u>11.061</u>	<u>10.442</u>

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 novembro de 2029.

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>2024</u>			<u>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	-	11.055	-	-	10.438	-

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

4.2 Movimentação das aplicações financeiras

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo inicial	10.438	9.806
Aplicação/(resgate)	355	(565)
Receita financeira	262	1.197
Saldo final	<u>11.055</u>	<u>10.438</u>

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>2024</u>	<u>2023</u>
Companhia Hipotecária Piratini – CHP	213	104
Total	<u>213</u>	<u>104</u>

(b) Composição da carteira de crédito

A carteira adquirida pela operação aberta por faixa de recebimento e classificados como direitos creditórios a vencer e direitos creditórios vencidos em 31 de dezembro de 2024 está representada abaixo:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Direitos creditórios a vencer</u>	<u>Saldo devedor</u>	<u>Saldo devedor</u>
0 a 30 dias	12	8
31 a 60 dias	12	8
61 a 90 dias	11	8
91 a 120 dias	11	7
121 a 150 dias	10	6
151 a 180 dias	10	6
> 180 dias	88	45
Total a vencer	<u>154</u>	<u>88</u>

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

<u>Direitos creditórios vencidos</u>	<u>Saldo devedor</u>	<u>Saldo devedor</u>
0 a 30 dias	7	5
31 a 60 dias	5	3
61 a 90 dias	5	2
91 a 120 dias	5	1
121 a 150 dias	4	1
151 a 180 dias	4	1
> 180 dias	29	3
Total vencidos	59	16
Total	213	104
Parcela no ativo circulante	152	104
Parcela no ativo não circulante	61	-
(c) Movimentação	2024	2023
Saldo inicial	104	12
Aquisições de carteiras	157	105
Recebimento de carteiras	(89)	(25)
Juros de carteiras	41	12
Saldo final	213	104
6 Contas a pagar	2024	2023
Contas a pagar	-	1
	-	1
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 dezembro de 2024, estão representadas da seguinte forma:		
	2024	2023
1ª Emissão série única	7.000	7.000
2ª Emissão série única	3.000	3.000
Amortizações	-	-
Juros sobre as debêntures	217	111
Prêmio investidor	1.737	926
Total	11.954	11.037
Parcela no passivo circulante	-	-
Parcela no passivo não circulante	11.954	11.037

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

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

Espécie: com garantia real.

	<u>1ª Emissão</u> <u>Série única</u>	<u>2ª Emissão</u> <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 alcançarem 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.

8 Patrimônio líquido

Capital social

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

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

<u>Acionistas</u>	<u>%</u>	<u>Quantidade de ações</u>	
		<u>2024</u>	<u>2023</u>
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
Capital subscrito e integralizado	-	-	-

(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 II Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 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).

9 Despesas gerais e administrativas

A composição das despesas gerais e administrativas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 encontra-se demonstrada a seguir:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Despesa com administração	(82)	(85)
Despesa com agente fiduciário	(47)	(35)
Despesa com agente liquidante	(20)	(20)
Despesa com auditoria	(17)	(20)
Despesas com anúncios e publicações	(11)	(12)
Outras despesas relacionadas à emissão	(15)	(14)
	<u>(192)</u>	<u>(186)</u>

10 Resultado financeiro

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Rendimento aplicações	1.073	1.197
Receita de operação de crédito	41	12
Prêmios investidor	(812)	(926)
Juros sobre debêntures	(106)	(95)
Despesas bancárias	(4)	(2)
	<u>192</u>	<u>186</u>

11 Ações judiciais

Durante o exercício findo em 31 de dezembro 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).

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

Instrumentos financeiros derivativos

Durante o exercício findo em 31 de dezembro 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 dezembro de 2024, a Companhia possuía R\$ 11.055 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.

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 dezembro 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 dezembro de 2024, foram definidos 3 cenários diferentes com base em projeções divulgadas pelo boletim Focus, pelo Banco Central em 27 de dezembro de 2024, definiu-se a taxa provável para SELIC média para os próximos 12 meses de 11,75% a.a. A partir da variação das

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

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 8,81% a.a. 5,88% a.a.

Para cada cenário, foi calculada a “receita financeira bruta”, não se levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. Calculou-se a sensibilidade das aplicações financeiras aos cenários para as remunerações médias mensais, a partir do saldo existente em 31 de dezembro de 2024.

<u>Operação</u>	<u>Posição em dez/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	11.055	CDI	11,75%	8,81%	5,88%
Receita projetada	-	-	1.299	974	649

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

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

Os administradores declaram a inexistência de fatos ocorridos subsequentemente à data de publicação dessa demonstração que venham a ter efeito relevante sobre a situação patrimonial ou financeira da empresa ou que possam provocar efeitos sobre seus resultados futuros.

* * *

Presidente e Diretor Financeiro
João Paulo dos Santos Pacífico

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