

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**GAIA SECURITIZADORA S.A.**

**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019  
E RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES**



## Conteúdo

Relatório dos auditores independentes.....	3
Relatório da Administração.....	6
Balço 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 .....	14
3 Resumo das principais práticas contábeis .....	15
4 Normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas .....	18
5 Caixa e equivalentes de caixa .....	18
6 Aplicações financeiras.....	18
6.1 Hierarquias de níveis - Ativos e Passivos financeiros reconhecidos a valor justo .....	18
6.2 Movimentação das aplicações financeiras .....	19
7 Contas a receber .....	19
8 Impostos a recuperar.....	20
9 Imobilizado.....	20
10 Contas a pagar .....	20
11 Obrigações tributárias.....	20
12 Outras obrigações a pagar.....	21
13 Patrimônio líquido.....	21
14 Receita líquida de prestação de serviços .....	22
15 Outras receitas operacionais.....	22
16 Despesas gerais e administrativas.....	22
17 Resultado financeiro.....	23
18 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido .....	23
19 Partes relacionadas.....	24
20 Remuneração do pessoal-chave da administração .....	24
21 Gerenciamento de riscos - Instrumentos financeiros .....	25
22 Análise de sensibilidade .....	26
23 Demonstrações financeiras - fiduciário.....	26
24 Cobertura de seguros (não auditado).....	27

## Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Acionistas e Administradores da  
**Gaia Securitizadora S.A.**  
São Paulo - SP

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Gaia Securitizadora S.A. (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Gaia Securitizadora S.A., em 31 de dezembro de 2019, 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 intitulada “*Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras*”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional 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, sem ressalva

### Principais assuntos de auditoria

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

### Controles sobre a existência e valorização dos recebíveis que lastreiam as debêntures da Companhia

Conforme mencionado na nota explicativa 6, a Companhia mantém registrado direitos de créditos de atividade de securitização vinculados às suas emissões de debêntures que embasam as suas operações, as quais têm sido emitidas sem coobrigação. Referidos direitos de créditos tem o propósito específico e exclusivo de prover o lastro a liquidação financeira das debêntures emitidas aos investidores. A Companhia, no contexto de suas operações, conduz a estruturação de operações vinculando os referidos direitos de créditos as correspondentes debêntures. Adicionalmente, conduz o gerenciamento do recebimento desses ativos, bem como o pagamento das debêntures em conexão às suas obrigações.

Nesse contexto, devido a necessidade de controles adequados para o gerenciamento do registro, atualização e baixa dos direitos creditórios, demandamos esforços na auditoria incluindo o trabalho de análise dos controles internos relacionados aos processos operacionais relevantes exercidos pela Companhia para garantir a existência e adequada valorização desses ativos. Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) entendimento junto a administração dos controles internos relevantes ao registro dos direitos de créditos financeiros; (ii) confirmação, em base de amostras, dos direitos de créditos financeiros; (iii) recálculo do valor presente dos direitos de créditos, em base de amostras.

## Outros assuntos

### Demonstração do valor adicionado

A demonstração do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, elaborada sob a responsabilidade da Administração da Companhia, foi submetida a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações, que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da administração e não expressamos ou expressaremos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler as outras informações identificadas acima e, ao fazê-lo, considerar se essas outras informações estão, de forma relevante, inconsistentes com as demonstrações financeiras ou com o nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparentam estar distorcidas de forma relevante.

Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante nas outras informações obtidas antes da data deste relatório, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

### Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, 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 financeiras, 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 financeiras.

### Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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 financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos 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.
- Obtemos 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 nossa auditoria sem ressalvas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente as informações das entidades ou atividades de negócio da Companhia para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

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

São Paulo, 21 de fevereiro de 2020

Mazars Auditores Independentes  
CRC 2SP023701/O-8



Cleber de Araujo  
Contador CRC nº 1 SP 213655/O-8

## Gaia Securitizadora S.A.

### Relatório da Administração

Apesar de fundada no ano de 2005, a Gaia Securitizadora S.A. (“GaiaSec”) tornou-se operacional somente em 2009, quando da entrada de novos sócios e executivos na empresa, que tinham a missão de estruturar operações financeiras dentro dos segmentos de atuação, sempre de forma ágil e eficaz.”

Nos últimos anos o uso da securitização, importante fonte de captação de recursos para o setor privado, tem crescido em um ritmo acelerado nos principais mercados globais, inclusive no Brasil, onde as condições econômicas têm contribuído para que esta forma de investimento ganhe popularidade entre empresas e investidores.

A securitização de recebíveis tem se tornado uma estratégia mais comum de captação de recursos para as empresas, principalmente porque a queda relativa das taxas de juros nos últimos anos tem atraído novos investidores dispostos a incrementar a rentabilidade de seus investimentos permitindo a diversificação de fonte de captação. Dessa forma, a securitização passou não só a financiar o capital de giro das companhias, como também a auxiliar a recuperação de carteira de créditos duvidosos, de maneira competitiva e segura tanto para as empresas quanto para as instituições financeiras.

Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram emitidos R\$ 2.005.582 (dois bilhões, cinco milhões quinhentos e oitenta e dois mil reais) em certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio.

O nosso objetivo neste ano não é ser a maior securitizadora em volume, mas ser a Companhia com melhor capacidade de estruturação e gestão, assim obtendo reconhecimento de clientes e investidores como a melhor opção dentre as securitizadoras.

Seguimos nossos ideais, acreditamos que um bom ambiente de trabalho proporciona melhores resultados, porém o sucesso estará sempre baseado na força de vontade, na dedicação e na garra para atingir nossos objetivos, de forma que a vitória sempre será coletiva!

Finalmente, para os fins da Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003 (“ICVM 381”), a Administração da Companhia informa que durante todo ano de 2019, a Mazars Auditores Independentes, ou quaisquer partes relacionadas a ela, assim definidas nos termos da ICVM 381, não prestou à GaiaSec e/ou às demais Companhias pertencentes a seu grupo econômico qualquer serviço que não o de auditoria externa das demonstrações financeiras relacionadas ao exercício findo em 2019.

**Gaia Securitizadora S.A**  
**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 e Lucas Drummond Alves, casado, economista, portador da Cédula de Identidade RG n.º 11900577 (SSP/SP), inscrito no CPF/MF sob o n.º 070.219.596-05, 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 de Relações de Investidores da GAIA SECURITIZADORA 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 n.º 07.587.384/0001-30, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o NIRE 35.300.369.149 (“Companhia”), DECLARA, para todos os fins e efeitos, que:

- (i) Reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da Companhia, datadas de 31 de dezembro de 2019 e 2018; e
- (ii) Reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes referente às demonstrações financeiras da Companhia datadas de 31 de dezembro de 2019.

São Paulo, 21 de fevereiro de 2020.

## Gaia Securitizadora S.A.

### Balanço patrimonial Exercícios findos em 31 de dezembro (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	5	2.473	1.497
Aplicações financeiras	6	550	680
Contas a receber	7	256	284
Impostos a recuperar	8	142	290
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>3.421</b>	<b>2.751</b>
<b>Não circulante</b>			
Realizável a longo prazo:			
Imobilizado	9	21	28
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>21</b>	<b>28</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>3.442</b>	<b>2.779</b>
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>	<b>Nota</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Circulante</b>			
Contas a pagar	10	33	22
Obrigações tributárias	11	60	100
Partes relacionadas	19	37	35
Dividendos a pagar	13	199	-
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>329</b>	<b>157</b>
<b>Não circulante</b>			
Exigível ao longo prazo-			
Outras obrigações a pagar	12	1.733	1.732
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>1.733</b>	<b>1.732</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>13</b>		
Capital social		699	699
Reserva legal		52	10
Reserva de lucros		629	181
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>1.380</b>	<b>890</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>3.442</b>	<b>2.779</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## Gaia Securitizadora S.A.

### Demonstração dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro

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

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Receita líquida de prestação de serviços	14	<u>1.552</u>	<u>643</u>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>			
Despesas gerais e administrativas	16	(815)	(1.224)
Outras receitas operacionais	15	<u>256</u>	<u>246</u>
<b>Total</b>		<u>(559)</u>	<u>(978)</u>
<b>Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro</b>		<u>993</u>	<u>(335)</u>
<b>Resultado financeiro</b>			
Receitas financeiras	17	338	771
Despesas financeiras	17	<u>(21)</u>	<u>(23)</u>
<b>Resultado financeiro líquido</b>		<u>317</u>	<u>748</u>
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<u>1.310</u>	<u>413</u>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	18	<u>(439)</u>	<u>(163)</u>
<b>Lucro líquido (prejuízo) do exercício</b>		<u>871</u>	<u>250</u>
<b>Média ponderada das ações no fim do exercício</b>		<u>699</u>	<u>699</u>
<b>Lucro líquido básico e diluído por ações do capital social no fim do exercício - R\$</b>		<u>1,2461</u>	<u>0,3577</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Gaia Securitizadora S.A.

Demonstração dos resultados abrangentes  
Exercícios findos em 31 de dezembro  
(Valores expressos em milhares de reais)

---

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>871</b>	<b>250</b>
Outros resultados abrangentes	-	-
<b>Resultado abrangente do exercício</b>	<b><u>871</u></b>	<b><u>250</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Gaia Securitizadora S.A.

### Demonstração das mutações do patrimônio líquido Exercícios findos em 31 de dezembro (Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>Capital social</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Reserva de lucros</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos em 1º de janeiro de 2018</b>	<b>13</b>	<b>699</b>	<b>(59)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>640</b>
Lucro do exercício		-	250	-	-	250
Constituição de reserva legal			(10)		10	-
Constituição de reserva de lucros			(181)	181	-	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>13</b>	<b>699</b>	<b>-</b>	<b>181</b>	<b>10</b>	<b>890</b>
Lucro do exercício		-	871	-	-	871
Constituição de reserva legal		-	(42)	-	42	-
Distribuição de dividendos		-	(381)	-	-	(381)
Constituição de reserva de lucros		-	(448)	448	-	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>13</b>	<b>699</b>	<b>-</b>	<b>629</b>	<b>52</b>	<b>1.380</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Gaia Securitizadora S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa  
Exercícios findos em 31 de dezembro  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Lucro líquido do exercício	<u>871</u>	<u>250</u>
Ajuste para		
Depreciação	<u>7</u>	<u>8</u>
<b>Variações nos ativos e passivos:</b>		
Aplicações financeiras	130	143
Contas a receber	28	559
Impostos a recuperar	148	(12)
Obrigações tributárias	(40)	85
Contas a pagar e outras obrigações	12	2
Partes relacionadas	<u>2</u>	<u>(4)</u>
<b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>	<u><b>1.158</b></u>	<u><b>1.031</b></u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Dividendos pagos	<u>(182)</u>	<u>-</u>
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento</b>	<u><b>(182)</b></u>	<u><b>-</b></u>
<b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u><b>976</b></u>	<u><b>1.031</b></u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.497	466
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	<u>2.473</u>	<u>1.497</u>
<b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u><b>976</b></u>	<u><b>1.031</b></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Gaia Securitizadora S.A.

### Demonstração do valor adicionado Exercícios findos em 31 de dezembro (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Receitas</b>	<b>1.987</b>	<b>970</b>
Receita bruta de prestação de serviço	1.731	724
Outras receitas	256	246
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>	<b>(536)</b>	<b>(612)</b>
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(536)	(612)
<b>Valor adicionado bruto</b>	<b>1.451</b>	<b>358</b>
<b>Depreciação</b>	<b>(7)</b>	<b>(8)</b>
<b>Valor adicionado líquido produzido pela Companhia</b>	<b>1.444</b>	<b>350</b>
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>		
Receitas financeiras	338	771
<b>Valor adicionado total a distribuir</b>	<b>1.782</b>	<b>1.121</b>
<b>Distribuição do valor adicionado</b>	<b>1.782</b>	<b>1.121</b>
<b>Pessoal</b>	<b>233</b>	<b>160</b>
Remuneração direta	232	157
Outros	1	3
<b>Impostos, taxas e contribuições</b>	<b>657</b>	<b>688</b>
Federais	570	652
Municipais	87	36
<b>Remuneração de capital de terceiros</b>	<b>21</b>	<b>23</b>
Juros	21	23
<b>Remuneração de capitais próprios</b>	<b>871</b>	<b>250</b>
Lucros/prejuízos retidos	871	250

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Gaia Securitizadora S.A.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras exercícios findos em 31 de dezembro de 2019

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

### 1 Contexto operacional

A Gaia Securitizadora S.A. (“Companhia” ou “Securitizadora”), constituída em 01 de setembro de 2005 e com sede na Rua do Ministro Jesuíno Cardoso nº 633 - 8º andar, Vila Nova Conceição, São Paulo - SP - Brasil obteve seu registro na JUCESP em 29 de julho de 2005, para operar no mercado imobiliário brasileiro como uma sociedade securitizadora, adquirindo recebíveis imobiliários e do agronegócio oriundos de originadores como construtoras, incorporadoras, revendas e produtores rurais, emitindo e colocando no mercado financeiro e de capitais os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's) e os Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA's) e, ainda, a realização de operações no mercado de derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e do agronegócio.

A Companhia recebeu em 28 de julho de 2006 o registro, como companhia aberta, de número 2022-2 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), condição básica para o desenvolvimento dos negócios.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram emitidos R\$ 2.005.582 (dois bilhões, cinco milhões quinhentos e oitenta e dois mil reais) em certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio.

<u>Data</u>	<u>Emissão / Série</u>	<u>Tipo Lastro</u>	<u>Montante total</u>
Jan/19	4 <sup>a</sup> /112 <sup>a</sup>	Concentrado	52.500
Mar/19	4 <sup>a</sup> /113 <sup>a</sup>	Concentrado	287.904
Mar/19	4 <sup>a</sup> /114 <sup>a</sup>	Concentrado	28.819
Mai/19	4 <sup>a</sup> /111 <sup>a</sup>	Concentrado	19.950
Jun/19	12 <sup>a</sup> /1 <sup>a</sup> , 2 <sup>a</sup> e 3 <sup>a</sup>	Pulverizado	180.000
Jul/19	4 <sup>a</sup> /119 <sup>a</sup>	Concentrado	153.373
Jul/19	4 <sup>a</sup> /120 <sup>a</sup>	Concentrado	76.627
Jul/19	4 <sup>a</sup> /118 <sup>a</sup>	Concentrado	265.368
Jul/19	4 <sup>a</sup> /115 <sup>a</sup>	Concentrado	23.101
Ago/19	15 <sup>a</sup> /1 <sup>a</sup>	Concentrado	150.000
Ago/19	4 <sup>a</sup> /116 <sup>a</sup> , 117 <sup>a</sup>	Pulverizado	128.562
Set/19	14 <sup>a</sup> /1 <sup>a</sup>	Concentrado	90.000
Set/19	13 <sup>a</sup> /1 <sup>a</sup> , 2 <sup>a</sup> , 3 <sup>a</sup> e 4 <sup>a</sup>	Pulverizado	100.918
Set/19	16 <sup>a</sup> /1 <sup>a</sup>	Concentrado	30.000
Set/19	16 <sup>a</sup> /2 <sup>a</sup>	Concentrado	88.000
Out/19	4 <sup>a</sup> /121 <sup>a</sup>	Concentrado	30.000
Out/19	4 <sup>a</sup> /125 <sup>a</sup>	Concentrado	23.474
Nov/19	4 <sup>a</sup> /124 <sup>a</sup>	Concentrado	3.527
Dez/19	4 <sup>a</sup> /130 <sup>a</sup>	Pulverizado	18.100
Dez/19	4 <sup>a</sup> /131 <sup>a</sup> a 134 <sup>a</sup>	Pulverizado	105.817
Dez/19	4 <sup>a</sup> /128 <sup>a</sup> e 129 <sup>a</sup>	Concentrado	40.000
Dez/19	4 <sup>a</sup> /122 <sup>a</sup>	Pulverizado	26.000
Dez/19	4 <sup>a</sup> /123 <sup>a</sup>	Concentrado	83.542
			<u><u>2.005.582</u></u>

### 2 Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

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. Essas Demonstrações Financeiras estão também em conformidade com as normas internacionais de contabilidade (International Financial Reporting Standards - IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board - IASB.

## Gaia Securitizadora S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras exercícios findos em 31 de dezembro de 2019

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

---

A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo CPC que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2019.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração da Companhia para sua emissão no dia 21 de fevereiro de 2020.

#### 3 Resumo das principais práticas contábeis

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

##### (a) Base de mensuração

As informações 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

As informações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos seguintes itens reconhecidos no balanço patrimonial: (i) os instrumentos financeiros mensurados pelo custo amortizado, (ii) instrumentos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado (VJR), e (iii) instrumentos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado abrangente (VJORA).

##### (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.

## Gaia Securitizadora S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras exercícios findos em 31 de dezembro de 2019

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

---

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

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

#### (iii) 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 o 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 efetivos, ganhos e perdas cambiais e impairment são reconhecidos no resultado. Outros resultados líquidos são reconhecidos em Outros Resultados Abrangentes.

#### (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.



## Gaia Securitizadora S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras exercícios findos em 31 de dezembro de 2019

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

---

#### (i) Imobilizado

Registrado ao custo de aquisição, deduzido de depreciação e perdas de redução ao valor recuperável (*impairment*), quando aplicável.

A depreciação é reconhecida no resultado baseando-se no método linear com relação a vida útil estimadas de cada parte de um item do imobilizado, já que esse método é o que mais reflete o padrão de consumo de benefícios econômicos futuros incorporados no ativo.

A vida útil estimada para os exercícios correntes e comparativos são as seguintes:

	<u>Anos</u>
Móveis e utensílios	10 anos

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada encerramento de exercício ou quando há evidências de que o ativo imobilizado apresenta mudanças que possam indicar deterioração ou perda, e eventuais ajustes são reconhecidos como mudança de estimativas contábeis.

#### (j) 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.

#### (k) 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.

#### (l) Resultado por ação

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

#### (m) Apuração do resultado

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

#### (n) Demonstrações de valor adicionado

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

## Gaia Securitizadora S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras exercícios findos em 31 de dezembro de 2019

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

---

#### 4 Normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas

As alterações das normas existentes a seguir foram publicadas e serão obrigatórias para exercícios contábeis subsequentes, ou seja, a partir de 1º de janeiro de 2019. Não houve adoção antecipada dessas normas e alterações de normas por parte da Companhia.

IFRS 16 - “Operações de arrendamento mercantil”: A norma requer que os arrendatários reconheçam passivos de arrendamento relacionados a pagamentos futuros e o ativo de direito de uso para os contratos de arrendamento. Esta norma é efetiva para exercícios iniciando em/ou após 1º de janeiro de 2019. A administração avaliou as alterações introduzidas pela norma e concluiu não haver impactos significativos.

IFRIC 23 - “Incerteza sobre Tratamentos de Impostos sobre o Lucro”: A norma procura esclarecer a contabilização de posições fiscais que ainda não foram aceitas pelas autoridades fiscais. A administração avaliou as alterações introduzidas pela norma e concluiu não haver impactos significativos.

Não há outras normas IFRS ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre a Companhia.

#### 5 Caixa e equivalentes de caixa

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco conta movimento	<u>2.473</u>	<u>1.497</u>
	<u><u>2.473</u></u>	<u><u>1.497</u></u>

Os títulos para negociação da Companhia são compostos por certificados de depósitos bancários (pós-fixados), Fundos de Investimentos DI e Certificados de Recebíveis Imobiliários 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 95% (93% em 31 de dezembro de 2018) da taxa dos depósitos interfinanceiros - DI, cujo vencimento é para dezembro de 2022.

#### 6 Aplicações financeiras

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	<u>550</u>	<u>680</u>
	<u><u>550</u></u>	<u><u>680</u></u>

A taxa média para os Certificados de Recebíveis Imobiliários é de 12,5% a.a. mais a correção do IPCA, cujo vencimento é para 2025.

##### 6.1 Hierarquias 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.

## Gaia Securitizadora S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras exercícios findos em 31 de dezembro de 2019

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

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 “Títulos para negociação” mantidos pela Companhia:

	Tipo de Instrumento	2019			2018		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Certificados de depósitos bancários	Valor justo (VJR)	-	468	-	-	1.497	-
Fundos de investimentos		-	2.005	-	-	-	-
Certificados de Recebíveis Imobiliários	Custo amortizado	-	550	-	-	680	-

#### 6.2 Movimentação das aplicações financeiras

	2019	2018
<b>Saldo inicial</b>	<b>2.177</b>	<b>1.289</b>
Aplicação(resgate)	508	117
Receita financeira	338	771
<b>Saldo final</b>	<b>3.023</b>	<b>2.177</b>

#### 7 Contas a receber

É constituído substancialmente por valores a receber em função da atividade de securitização em caráter de pagamentos e/ou adiantamentos às operações vinculadas ao Patrimônio Separado.

	2019	2018
Créditos de curto prazo (a)	215	284
Partes relacionadas	42	-
<b>Total circulante</b>	<b>257</b>	<b>284</b>

(a) Refere-se a clientes e valores pagos pela Companhia que serão rateados e recebidos proporcionalmente de cada operação de securitização ativa do patrimônio separado.

## Gaia Securitizadora S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras exercícios findos em 31 de dezembro de 2019

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

#### 8 Impostos a recuperar

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Imposto de renda e contribuição social a compensar (a)	123	264
Outros	<u>19</u>	<u>26</u>
	<u><b>142</b></u>	<u><b>290</b></u>

(a) Imposto de renda e contribuição social antecipados serão compensados através dos impostos gerados nas operações do exercício subsequente.

#### 9 Imobilizado

Descrição	Taxas anuais depreciação %	<u>2019</u>			<u>2018</u>
		Custo	Depreciação acumulada	Saldo líquido	Saldo líquido
Móveis e utensílios	10	<u>73</u>	<u>(52)</u>	<u>21</u>	<u>28</u>
		<u><b>73</b></u>	<u><b>(52)</b></u>	<u><b>21</b></u>	<u><b>28</b></u>

#### 10 Contas a pagar

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Contas a pagar (a)	24	16
Adiantamento de clientes	8	-
Salários a pagar	1	1
Fornecedores	<u>-</u>	<u>5</u>
	<u><b>33</b></u>	<u><b>22</b></u>

(a) Refere-se a despesas a pagar com auditoria, taxas, etc. R\$ 24 (31 de dezembro de 2018 R\$ 16).

#### 11 Obrigações tributárias

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
IRPJ/CSSLL a recolher	38	63
Pis e Cofins a recolher	11	18
ISS a recolher	11	18
Outros	<u>-</u>	<u>1</u>
	<u><b>60</b></u>	<u><b>100</b></u>

(a) Refere-se substancialmente a imposto de renda retido na fonte incidentes sobre serviços tomados pela Companhia.

(b) Refere-se substancialmente a contribuições sociais retidas na fonte incidentes sobre serviços tomados pela Companhia.

## Gaia Securitizadora S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras exercícios findos em 31 de dezembro de 2019

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

#### 12 Outras obrigações a pagar

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
IRRF a restituir (a)	<u>1.732</u>	<u>1.732</u>
<b>Total</b>	<b><u>1.732</u></b>	<b><u>1.732</u></b>

(a) Referem-se ao montante a ser restituído pela Companhia do imposto de renda retido na fonte sobre a rentabilidade das aplicações financeiras registradas no patrimônio separado referente às operações de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRIs.

#### 13 Patrimônio líquido

##### Capital social

Em 31 de dezembro de 2019, o capital social é de R\$ 699 (R\$ 699 em 2018) dividido em 699.012 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, sendo todas já sido integralizadas.

Em 31 de dezembro de 2019 e em 31 de dezembro de 2018, o capital social era dividido da seguinte forma:

		<u>Ações</u>	
<u>Acionistas</u>	<u>%</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gaiasec Assessoria Financeira Ltda.	99,99%	699.011	699.011
Outros (a)	<u>0,01%</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>Capital subscrito</b>	<b><u>100%</u></b>	<b><u>699.012</u></b>	<b><u>699.012</u></b>

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

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).

Em 31 de dezembro de 2019, houve distribuição de dividendos aos acionistas no valor de R\$ 181 (cento e oitenta e um mil reais) e a provisão de dividendos mínimos obrigatórios conforme estatuto social de R\$ 199 (cento e noventa e nove mil reais).

## Gaia Securitizadora S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras exercícios findos em 31 de dezembro de 2019

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

#### Lucro básico por ação

De acordo com as normas do Comitê de Pronunciamento Contábil calculamos o lucro básico por ação aos acionistas, para cada exercício social, conforme demonstrado abaixo.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	871	250
Média ponderada do número de ações durante o exercício	<u>699</u>	<u>699</u>
<b>Lucro básico e diluído (R\$)</b>	<b><u>1,2461</u></b>	<b><u>0,3577</u></b>

#### 14 Receita líquida de prestação de serviços

A composição das receitas auferidas pela estruturação de operações de securitização da Companhia em 31 de dezembro 2018 e de 2017 encontra-se demonstrada a seguir:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Receita bruta de prestação de serviço	1.731	724
Tributos Indiretos (PIS, COFINS e ISS)	<u>(179)</u>	<u>(81)</u>
<b>Receita líquida de prestação de serviço</b>	<b><u>1.552</u></b>	<b><u>643</u></b>

#### 15 Outras receitas operacionais

A composição das outras receitas operacionais refere-se exclusivamente ao valor arrecadado pela recuperação de custo pelo serviço de banco liquidante, cobrado da Companhia pela instituição financeira nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 encontra-se demonstrada a seguir:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Taxa de registro de pagamentos	<u>256</u>	<u>246</u>
<b>Receita líquida de Prestação de Serviço</b>	<b><u>256</u></b>	<b><u>246</u></b>

(a) Refere-se a taxa de registro de pagamentos das operações que incidem quando há eventos de pagamentos de investidor.

#### 16 Despesas gerais e administrativas

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Despesas com pessoal	(233)	(161)
Despesas com serviços de pessoas jurídicas (a)	(166)	(53)
Despesas com utilidades e serviços	(92)	(112)
Despesas de ocupação (b)	(86)	(65)
Associações	(65)	(34)

## Gaia Securitizadora S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras exercícios findos em 31 de dezembro de 2019

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Despesas com anúncios e publicações/marketing	(60)	(74)
Despesas tributárias (c)	(39)	(443)
Taxas	(14)	(19)
Perdas com operações	(17)	(123)
Despesas com depreciações e amortizações	(7)	(8)
Outras	(36)	(126)
	<u>(815)</u>	<u>(1.224)</u>

(a) refere-se substancialmente a serviços de consultoria contábil e jurídica, auditoria, entre outros.

(b) refere-se substancialmente aluguel do estabelecimento e condomínio.

(c) Refere-se substancialmente a IOF sobre aplicações financeiras.

#### 17 Resultado financeiro

A composição das receitas financeiras, auferidas exclusivamente pelas aplicações em certificados de depósitos bancários e fundos de investimentos, e das despesas financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro 2018 e 2017 encontram-se demonstradas a seguir:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Juros sobre aplicação financeira	338	771
Despesas financeiras	(21)	(23)
	<u>317</u>	<u>748</u>

#### 18 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido

O cálculo da apuração do imposto de renda e a contribuição social para os exercícios findos 31 de dezembro de 2019, encontra-se demonstrado a seguir:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Descrição</b>		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social.	1.310	413
(-) Adições/ exclusões permanentes	50	137
<b>(=) Base de cálculo</b>	<u>1.360</u>	<u>550</u>
(x) Aplicação de alíquota do IRPJ 15%	(203)	(82)
(x) Aplicação de alíquota do IRPJ 10%	(114)	(31)
(x) Aplicação de alíquota do CSLL 9%	(122)	(50)
<b>Despesa de imposto de renda e contribuição social</b>	<u>(439)</u>	<u>(163)</u>
<b>Alíquota efetiva</b>	<u>33,51%</u>	<u>39,47%</u>

## Gaia Securitizadora S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras exercícios findos em 31 de dezembro de 2019

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

#### 19 Partes relacionadas

##### (a) Participação acionária

A Companhia é controlada direta da Gaia Sec Assessoria Financeira Ltda. que, em 31 de dezembro de 2019, possui participação de 99,99% do seu capital.

##### (b) Transações com partes relacionadas

A Companhia informa que há o compartilhamento de contratos de prestação de serviços relativos à estruturação e emissão dos certificados de recebíveis imobiliários que são firmados e representados, conjuntamente, pela Companhia e sua controladora GaiaSec Assessoria Financeira Ltda., cujas receitas de prestação de serviços e os seus respectivos custos são reconhecidos na Companhia ou em sua controladora.

Segue abaixo as transações com partes relacionadas em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018:

	2019		2018	
	Ativo (Passivo)	Receita (Despesa)	Ativo (Passivo)	Receita (Despesa)
Rateio de custos (a)	-	(305)	-	(212)
Contas a pagar (b)	(37)	-	(35)	-
Contas a receber	42	-	-	-
<b>Total líquido</b>	<b>5</b>	<b>(305)</b>	<b>(32)</b>	<b>(212)</b>

(a) refere-se substancialmente ao rateio do custo do pessoal envolvido no processo de subscrição dos CRI's, uma vez que a Companhia utiliza a estrutura operacional de sua controladora GaiaSec Assessoria Financeira Ltda.

(b) em 2019, refere-se substancialmente ao rateio de custos do pessoal envolvido no processo de subscrição dos CRI's apurado durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 com quitação prevista para até 31 de março de 2020.

#### 20 Remuneração do pessoal-chave da administração

A remuneração do pessoal-chave da Administração, que contempla a Diretoria Executiva e o Conselho de Administração da Companhia, para o exercício de 2019, foi estabelecida em R\$ 0 (R\$ 0 em 31 de dezembro de 2018) e inclui honorários pagos mensalmente, remuneração anual a título de bônus por desempenho, encargos sociais incidentes sobre essas verbas e benefícios equivalentes àqueles disponibilizados para os demais funcionários.

No que se refere a remuneração fixa, os honorários dos administradores foram estabelecidos na Reunião do Conselho de Administração realizada em 22 de março de 2019, no montante global de R\$ 12 (R\$ 11 em 31 de dezembro de 2018), englobando, além da remuneração direta, os respectivos encargos.



## **Gaia Securitizadora S.A.**

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras exercícios findos em 31 de dezembro de 2019**

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

---

#### **21 Gerenciamento de riscos - Instrumentos financeiros**

##### **Instrumentos financeiros**

As aplicações financeiras da Gaia Securitizadora S.A. são realizadas através das aquisições de Certificados de Depósitos Bancários - CDB pós fixados, fundos de investimento e CRI.

##### **Instrumentos financeiros derivativos**

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, a Companhia não efetuou 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 mercado**

Relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas, descasamento de prazos ou moedas nas carteiras ativas e passivas acompanhadas mensalmente para direcionar estratégias para operações. Para as operações em andamento, o risco é minimizado pela compatibilidade entre os títulos emitidos e os recebíveis que lhes dão lastro. No que diz respeito à atividade de tesouraria, as disponibilidades financeiras estão concentradas em aplicações de renda fixa e, quando aplicável, têm os seus saldos ajustados a valor de mercado.

##### **Risco de crédito**

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), Certificados de Recebíveis Imobiliários, indexados a taxas de juros e Fundo de Investimento Aberto - DI este indexado as variações do CDI, 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 Securitizadora S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras exercícios findos em 31 de dezembro de 2019

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

---

#### 22 Análise de sensibilidade

A Deliberação CVM n.º 550, de 17 de outubro de 2008 dispõe que as companhias abertas devem divulgar, em nota explicativa específica, informações qualitativas e quantitativas sobre todos os seus instrumentos financeiros, reconhecidos ou não como ativos ou passivos em seu balanço patrimonial.

Os instrumentos financeiros (aplicações financeiras) da Companhia são representados por certificados de depósitos bancários, certificados de recebíveis imobiliários e fundos de investimentos e estão registrados pelo valor de custo, acrescidos de rendimentos ou encargos incorridos, os quais até 31 de dezembro 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.

A instrução CVM n.º 475, de 17 de dezembro de 2008, dispõe sobre a apresentação de informações sobre instrumentos financeiros, em nota explicativa específica, e sobre a divulgação do quadro demonstrativo de análise de sensibilidade. 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 2019, foram definidos 3 cenários diferentes com base em projeções divulgadas pelo boletim Focus, pelo Banco Central em 27 de dezembro de 2019, definiu-se a taxa provável para SELIC média para os próximos 12 meses de 4,50% 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, recalculou-se as taxas anuais das aplicações financeiras, respectivamente com o SELIC a 3,38% a.a. 2,25% 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 2019.

<u>Operação</u>	<u>Posição 2019</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	3.023	CDI	4,50%	3,38%	2,25%
Receita projetada	-	-	136	102	68

#### 23 Demonstrações financeiras - fiduciário

Em 01 de agosto de 2018 a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) emitiu a instrução de n.º 600 que dispõe sobre o regime dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA's), onde foram criadas regras específicas para as Securitizadoras que emitem este tipo de papel.

Entre o rol de regras está a elaboração das demonstrações financeiras para as operações que são emitidas com base no artigo 9º da Lei n.º 9.514/97 que permite a Emissora a instauração do regime fiduciário. Todas as operações da Companhia possuem regime fiduciário, portanto todas as operações serão auditadas e terão suas respectivas demonstrações financeiras publicadas no site da Emissora, conforme os prazos legais estabelecidos.

Desta forma as informações financeiras antes publicadas nesta nota serão publicadas no site da Companhia para consulta dos interessados.

## Gaia Securitizadora S.A.

### Notas explicativas às demonstrações financeiras exercícios findos em 31 de dezembro de 2019

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

---

#### 24 Cobertura de seguros (não auditado)

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para riscos aos quais estaria sujeita em montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a de sua atividade. Os montantes são considerados suficientes pela Administração para a cobertura dos riscos envolvidos.

As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de auditoria, conseqüentemente não foram examinadas pelos nossos auditores independentes.

\* \* \*

#### **Presidente**

João Paulo dos Santos Pacífico

#### **Diretor Financeiro**

João Paulo dos Santos Pacífico

#### **Responsável Técnico**

Aline Aparecida Lima de Santos  
Contador - CRC 1SP301316/O-3