

Gaia Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

2 Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

Gaia Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2019

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

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

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 26 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 a 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

Gaia Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2019

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

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

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

Gaia Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2019

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

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

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.

Gaia Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2019

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

(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

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 subseqüentes, 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>2.473</u>	<u>1.497</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>550</u>	<u>680</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.

Gaia Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2019

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

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.

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
Saldo inicial	2.177	1.289
Aplicação(resgate)	508	117
Receita financeira	338	771
Saldo final	3.023	2.177

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	-
Total circulante	257	284

Gaia Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2019

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

(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.

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>142</u>	<u>290</u>

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

9 Imobilizado

		<u>2019</u>	<u>2018</u>		
<u>Descrição</u>	<u>Taxas anuais depreciação %</u>	<u>Custo</u>	<u>Depreciação acumulada</u>	<u>Saldo líquido</u>	<u>Saldo líquido</u>
Móveis e utensílios	10	<u>73</u>	<u>(52)</u>	<u>21</u>	<u>28</u>
		<u>73</u>	<u>(52)</u>	<u>21</u>	<u>28</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>33</u>	<u>22</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

Gaia Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2019

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

Outros	_____ - _____	_____ 1
	60	100

(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.

12 Outras obrigações a pagar

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

(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.

Gaia Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2019

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

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:

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

(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).

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.

Gaia Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2019

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

	<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>
Lucro básico e diluído (R\$)	<u>1,2461</u>	<u>0,3577</u>

Gaia Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2019

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

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>
Receita líquida de prestação de serviço	<u>1.552</u>	<u>643</u>

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>
Receita líquida de Prestação de Serviço	<u>256</u>	<u>246</u>

(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)
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	<u>(36)</u>	<u>(126)</u>

Gaia Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2019

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

	<u> </u>	<u> </u>
	<u> </u>	<u> </u>
	(815)	(1.224)

(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.

Gaia Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2019

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

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	<u>(21)</u>	<u>(23)</u>
	<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>
Descrição		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social.	1.310	413
(-) Adições/ exclusões permanentes	<u>50</u>	<u>137</u>
(=) Base de cálculo	1.360	550
(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%	<u>(122)</u>	<u>(50)</u>
Despesa de imposto de renda e contribuição social	<u>(439)</u>	<u>(163)</u>
Alíquota efetiva	<u>33,51%</u>	<u>39,47%</u>

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

Gaia Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2019

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

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	-	-	-
Total líquido	5	(305)	(32)	(212)

(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.

21 Gerenciamento de riscos - Instrumentos financeiros

Instrumentos financeiros

As aplicações financeiras da Gaia Securitizadora S.A. são realizadas através das aquisições de Certificados

Gaia Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2019

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

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.

Gaia Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2019

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

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.

22 Análise de sensibilidade

A Deliberação CVM nº. 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.

Gaia Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2019

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

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.

Gaia Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2019

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

A instrução CVM nº. 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 nº 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 nº 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.

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,

Gaia Securitizadora S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2019

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

consequentemente 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