

# Índice

## Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

## DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

## Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018	9
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	10
----------------------------------	----

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	11
---	----

Notas Explicativas	12
--------------------	----

## Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	26
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	29
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	30
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Mil)</b>	<b>Último Exercício Social 31/12/2020</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	699
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>699</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
1	Ativo Total	3.767	3.442	2.779
1.01	Ativo Circulante	3.753	3.421	2.751
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2.724	2.473	1.497
1.01.02	Aplicações Financeiras	450	550	680
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	450	550	680
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	450	550	680
1.01.03	Contas a Receber	403	256	284
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	403	256	284
1.01.06	Tributos a Recuperar	166	142	290
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	166	142	290
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	10	0	0
1.01.08.03	Outros	10	0	0
1.02	Ativo Não Circulante	14	21	28
1.02.03	Imobilizado	14	21	28
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	14	21	28

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
2	Passivo Total	3.767	3.442	2.779
2.01	Passivo Circulante	743	330	157
2.01.02	Fornecedores	55	34	22
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	55	34	22
2.01.03	Obrigações Fiscais	389	60	100
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	389	60	96
2.01.03.01.02	Obrigações Fiscais Federais	389	60	96
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	0	0	4
2.01.05	Outras Obrigações	299	236	35
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	157	37	35
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	157	37	35
2.01.05.02	Outros	142	199	0
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	142	199	0
2.02	Passivo Não Circulante	1.733	1.732	1.732
2.02.02	Outras Obrigações	1.733	1.732	1.732
2.02.02.02	Outros	1.733	1.732	1.732
2.02.02.02.03	Outros	1.733	1.732	1.732
2.03	Patrimônio Líquido	1.291	1.380	890
2.03.01	Capital Social Realizado	699	699	699
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	592	681	191

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.964	1.731	724
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-202	-179	-81
3.03	Resultado Bruto	1.762	1.552	643
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-1.007	-559	-978
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-1.316	-815	-1.224
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	309	256	246
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	755	993	-335
3.06	Resultado Financeiro	160	317	748
3.06.01	Receitas Financeiras	166	338	771
3.06.02	Despesas Financeiras	-6	-21	-23
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	915	1.310	413
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-316	-439	-163
3.08.01	Corrente	-316	-439	-163
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	599	871	250
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	599	871	250
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,8569	1,2461	0,35694
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,8569	1,2461	0,35694

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	599	871	250
4.03	Resultado Abrangente do Período	599	871	250

**Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	939	1.158	1.031
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	606	878	257
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) do Período	599	871	250
6.01.01.02	Depreciações	7	7	7
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	400	280	774
6.01.02.01	(Aumento) Redução em Contas a Receber	-147	28	559
6.01.02.02	(Aumento) Redução em Impostos a Recuperar	-24	148	-12
6.01.02.03	Aumento (Redução) em Impostos a Recolher	329	-40	86
6.01.02.04	Aumento (Redução) em Obrigações a Pagar	22	12	2
6.01.02.07	Aumento (Redução) em Partes Relacionadas	120	2	-4
6.01.02.09	(Aumento) Redução em Aplicacoes Financeiras	100	130	143
6.01.03	Outros	-67	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-688	-182	0
6.03.03	Distribuição do Lucro	-688	-182	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	251	976	1.031
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	2.473	1.497	466
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	2.724	2.473	1.497

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	699	0	681	0	0	1.380
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	699	0	681	0	0	1.380
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-688	0	0	-688
5.04.06	Dividendos	0	0	-688	0	0	-688
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	599	0	599
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	599	0	599
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	599	-599	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	599	-599	0	0
5.07	Saldos Finais	699	0	592	0	0	1.291

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	699	0	191	0	0	890
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	699	0	191	0	0	890
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-381	0	0	-381
5.04.06	Dividendos	0	0	-381	0	0	-381
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	871	0	871
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	871	0	871
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	871	-871	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	871	-871	0	0
5.07	Saldos Finais	699	0	681	0	0	1.380

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	699	0	0	-59	0	640
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	699	0	0	-59	0	640
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	250	0	250
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	250	0	250
5.07	Saldos Finais	699	0	0	191	0	890

**Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>
7.01	Receitas	2.273	1.987	970
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.964	1.731	724
7.01.02	Outras Receitas	309	256	246
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-916	-536	-612
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-916	-536	-612
7.03	Valor Adicionado Bruto	1.357	1.451	358
7.04	Retenções	-7	-7	-8
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-7	-7	-8
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	1.350	1.444	350
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	166	338	771
7.06.02	Receitas Financeiras	166	338	771
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1.516	1.782	1.121
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1.516	1.782	1.121
7.08.01	Pessoal	359	233	160
7.08.01.01	Remuneração Direta	356	232	157
7.08.01.04	Outros	3	1	3
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	552	657	688
7.08.02.01	Federais	454	570	652
7.08.02.03	Municipais	98	87	36
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	6	21	23
7.08.03.01	Juros	6	21	23
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	599	871	250
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	599	871	250

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

### Securizadora S.A.

#### Relatório da Administração

Apesar de fundada no ano de 2005, a Gaia Securizadora 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 2020 foram emitidos R\$ 2.153.299 (dois bilhões, cento e cinquenta e três milhões e duzentos e noventa e nove mil reais) em certificados de recebíveis imobiliários e do agronegócio.

O nosso objetivo neste ano não é ser a maior securizadora 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 securizadoras.

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 2020, 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 2020.

## Notas Explicativas

### Gaia Securitizadora S.A.

#### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2020

(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 2020 foram emitidos R\$ 2.153.299 (dois bilhões, cento e cinquenta e três milhões e duzentos e noventa e nove 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>
Fev-20	18ª/1ª	Pulverizado	210.267
Fev-20	4ª/136ª	Concentrado	143.000
Fev-20	4ª/137ª	Concentrado	27.000
Mar-20	17ª/1ª	Concentrado	120.000
Mar-20	4ª/135ª	Concentrado	115.138
Mar-20	4ª/139ª	Concentrado	86.454
Mai-20	4ª/127ª	Concentrado	35.000
Jun-20	4ª/149ª	Concentrado	25.330
Jul-20	4ª/143ª	Concentrado	10.826
Jul-20	4ª/144ª	Concentrado	100
Ago-20	4ª/141ª	Pulverizado	37.056
Ago-20	4ª/140ª	Pulverizado	86.466
Ago-20	4ª/126ª	Concentrado	15.400
Set-20	28ª/1ª	Concentrado	13.408
Out-20	4/150ª	Pulverizado	12.000
Out-20	4/146ª	Pulverizado	14.431
Out-20	4/145ª	Pulverizado	33.674
Out-20	19/1ª	Concentrado	40.000
Nov-20	23/1ª	Pulverizado	75.000
Nov-20	4/166ª	Concentrado	14.503
Nov-20	4/148ª	Concentrado	17.000
Nov-20	21/2ª	Pulverizado	15.075
Nov-20	21/1ª	Pulverizado	85.425
Dez-20	4/154ª	Pulverizado	73.210
Dez-20	4/153ª	Pulverizado	57.566
Dez-20	4/168ª	Pulverizado	47.625
Dez-20	4/167ª	Pulverizado	142.875
Dez-20	22/3ª	Pulverizado	17.250
Dez-20	22/2ª	Pulverizado	11.500
Dez-20	22/1ª	Pulverizado	88.250
Dez-20	25/3ª	Pulverizado	1.679
Dez-20	25/2ª	Pulverizado	48.721
Dez-20	25/1ª	Pulverizado	285.606
Dez-20	23/3ª	Pulverizado	15.000
Dez-20	23/2ª	Pulverizado	10.000
Dez-20	4/169ª	Concentrado	71.464
Dez-20	4/171ª	Concentrado	50.000
			<b>2.153.299</b>

## Notas Explicativas

### Gaia Securitizadora S.A.

#### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2020

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

---

#### 1.1 Impactos do Covid-19

Em março de 2020, a Organização Mundial da Saúde declarou a COVID-19 como um surto pandêmico e, desde então, as autoridades governamentais de várias jurisdições impuseram confinamentos ou outras restrições para conter o vírus e diversas empresas suspenderam ou reduziram suas operações.

Com base em todos os acontecimentos, a administração estabeleceu medidas que visam garantir o cumprimento das ações para conter a disseminação da doença na associação e minimizar seus impactos e potenciais impactos nas áreas administrativas, de operações e econômico-financeiras.

Nessa linha, a Administração estabeleceu um plano de contingência, cujo objetivo é monitorar e mitigar os impactos e consequências nas principais atividades da associação. Os quatro pilares são:

- (i) Segurança das pessoas;
- (ii) Continuidade das atividades essenciais;
- (iii) Monitoramento das orientações e exigências dos órgãos reguladores, e
- (iv) Preservação das condições financeiras adequadas para suportar a crise.

Entre as principais iniciativas implementadas, citam-se as ações para prevenir e mitigar os efeitos do contágio no local de trabalho, tais como: adoção do trabalho em home office para 100% (cem por cento) das áreas da Companhia, reuniões por vídeo conferência, acompanhamento do quadro de saúde e bem estar dos colaboradores, redução do ciclo financeiro, preservação do caixa e protocolos de contingência de forma a manter integralmente as operações da Entidade.

Neste cenário, para fins de elaboração e divulgação das demonstrações financeiras referente ao período findo em 31 de dezembro de 2020, a administração da avaliou suas estimativas de forma a identificar possíveis impactos do COVID-19 nos negócios da Associação, conforme segue:

#### Redução do valor recuperável (“impairment”)

A Entidade avaliou as circunstâncias que poderiam indicar o “impairment” de seus ativos não financeiros e concluiu que não houve mudanças nas circunstâncias que indicariam uma perda por “impairment”. Como a pandemia ainda está avançando, o impacto financeiro do COVID-19 nas unidades geradoras de caixa (“UGC”) da Entidade, se houver, não pode ser estimado com segurança no momento. Portanto, as principais premissas de longo prazo aplicadas na preparação dos modelos de fluxo de caixa permanecem inalteradas para a avaliação do indicativo de “impairment”.

#### Liquidez

Não houve alteração substancial dos índices de liquidez da Entidade. A administração considera que o capital de giro é suficiente para requisitos atuais.

#### Valos justo de outros ativos e passivos

No momento atual, os efeitos da pandemia não causaram impactos significativos no valor justo dos ativos e passivos da Entidade. Contudo, alterações incomuns significativas ocorreram no valor dos ativos financeiros em muitos mercados desde o início do surto.

## Notas Explicativas

### Gaia Securitizadora S.A.

#### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2020

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

---

#### 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.

A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo CPC que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2020.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração da Companhia para sua emissão no dia 22 de março de 2021.

#### 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).

## Notas Explicativas

### Gaia Securitizadora S.A.

#### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2020

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

---

(i) **Custo amortizado**

São os ativos mantidos dentro do modelo de negócio cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais e em termos contratuais derem origem a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto (critério de “somente P&J”). O Custo amortizado é reduzido por perdas por impairment. A Receita de Juros, ganhos e perdas cambiais e impairment são reconhecidos no resultado.

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

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.

## Notas Explicativas

### Gaia Securitizadora S.A.

#### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2020

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

---

**(h) Outros ativos e passivos circulantes**

Os demais ativos e passivos são demonstrados ao custo, incluindo os rendimentos e as variações monetárias auferidas e, quando aplicável, o efeito do seu ajuste para o valor justo ou de realização.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

**(i) 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.

## Notas Explicativas

### Gaia Securitizadora S.A.

#### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2020

(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.

#### 4 Caixa e equivalentes de caixa

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Certificados de depósitos interbancários - CDI	<u>2.724</u>	<u>2.473</u>
	<u><b>2.724</b></u>	<u><b>2.473</b></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% (95% em 31 de dezembro de 2019) da taxa dos depósitos interfinanceiros - DI, cujo vencimento é para dezembro de 2023.

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.

#### 5 Aplicações financeiras

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI	<u>450</u>	<u>550</u>
	<u><b>450</b></u>	<u><b>550</b></u>

#### 5.1 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	<u>2020</u>			<u>2019</u>		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Certificados de depósitos bancários	Valor justo (VJR)	-	2.724	-	-	468	-
Fundos de investimentos		-	-	-	-	2.005	-
Certificados de Recebíveis Imobiliários	Custo amortizado	-	450	-	-	550	-

## Notas Explicativas

### Gaia Securitizadora S.A.

#### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2020

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

#### 5.2 Movimentação das aplicações financeiras

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Saldo inicial</b>	<b>3.023</b>	<b>2.177</b>
Aplicação(resgate)	(15)	508
Receita financeira	<u>166</u>	<u>338</u>
<b>Saldo final</b>	<b><u>3.174</u></b>	<b><u>3.023</u></b>

#### 6 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.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Créditos de curto prazo (a)	403	214
Partes relacionadas	<u>-</u>	<u>42</u>
<b>Total circulante</b>	<b><u>403</u></b>	<b><u>256</u></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.

#### 7 Impostos a recuperar

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Imposto de renda e contribuição social a compensar (a)	123	123
Outros	<u>43</u>	<u>19</u>
	<b><u>166</u></b>	<b><u>142</u></b>

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

#### 8 Imobilizado

Descrição	Taxas anuais depreciação %	<u>2020</u>		<u>2019</u>	
		Custo	Depreciação acumulada	Saldo líquido	Saldo líquido
Móveis e utensílios	10	<u>73</u>	<u>(59)</u>	<u>14</u>	<u>21</u>
		<b><u>73</u></b>	<b><u>(59)</u></b>	<b><u>14</u></b>	<b><u>21</u></b>

**Notas Explicativas****Gaia Securitizadora S.A.****Notas explicativas às demonstrações financeiras****Em 31 de dezembro de 2020****(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)****9 Contas a pagar**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Adiantamento de clientes	30	8
Contas a pagar (a)	24	24
Salários a pagar	1	1
	<u>55</u>	<u>33</u>

(a) Refere-se a despesas a pagar com auditoria, telecomunicações, e demais despesas administrativas

**10 Obrigações tributárias**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
IRPJ/CSSLL a recolher	270	38
Pis e Cofins a recolher	61	11
ISS a recolher	57	11
Outros	1	-
	<u>389</u>	<u>60</u>

**11 Outras obrigações a pagar**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
IRRF a restituir (a)	1.733	1.732
<b>Total</b>	<u>1.733</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.

**12 Patrimônio líquido****Capital social**

Em 31 de dezembro de 2020, o capital social é de R\$ 699 (R\$ 699 em 2019) dividido em 699.012 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, sendo todas já sido integralizadas.

Em 31 de dezembro de 2020 e em 31 de dezembro de 2019, o capital social era dividido da seguinte forma:

<b>Acionistas</b>	<b>%</b>	<b>Ações</b>	
		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Gaiasec Assessoria Financeira Ltda.	99,99%	699.011	699.011
Outros (a)	0,01%	1	1
<b>Capital subscrito</b>	<b>100%</b>	<b><u>699.012</u></b>	<b><u>699.012</u></b>

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

## Notas Explicativas

### Gaia Securitizadora S.A.

#### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2020

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

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 2020, houve distribuição de dividendos aos acionistas no valor de R\$ 688 (seiscentos e oitenta e oito mil reais) e a provisão de dividendos mínimos obrigatórios conforme estatuto social de R\$ 57.

#### 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>2020</u>	<u>2019</u>
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	599	871
Média ponderada do número de ações durante o exercício	<u>699</u>	<u>699</u>
Lucro básico e diluído (R\$)	<u>0,8569</u>	<u>1,2461</u>

### 13 Receita líquida de prestação de serviços

A composição das receitas auferidas pela estruturação de operações de securitização da Companhia em 31 de dezembro 2020 e de 2019 encontra-se demonstrada a seguir:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Receita bruta de prestação de serviço	1.964	1.731
Tributos Indiretos (PIS, COFINS e ISS)	<u>(202)</u>	<u>(179)</u>
<b>Receita líquida de prestação de serviço</b>	<b><u>1.762</u></b>	<b><u>1.552</u></b>

### 14 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 2020 e de 2019 encontra-se demonstrada a seguir:

## Notas Explicativas

### Gaia Securitizadora S.A.

#### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2020

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Taxa de registro de pagamentos	309	256
<b>Receita líquida de Prestação de Serviço</b>	<b><u>256</u></b>	<b><u>256</u></b>

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

#### 15 Despesas gerais e administrativas

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Provisão despesas judiciais	(372)	-
Despesas com pessoal	(358)	(233)
Despesas com serviços de pessoas jurídicas (a)	(202)	(166)
Despesas de ocupação (b)	(102)	(86)
Despesas com utilidades e serviços	(90)	(92)
Associações	(60)	(65)
Despesas com anúncios e publicações/marketing	(42)	(60)
Despesas tributárias (c)	(34)	(39)
Taxas	(19)	(14)
Perdas com operações	(25)	(17)
Despesas com depreciações e amortizações	(7)	(7)
Outras	(5)	(36)
	<b><u>(1.316)</u></b>	<b><u>(815)</u></b>

(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.

#### 16 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 2020 e 2019 encontram-se demonstradas a seguir:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Juros sobre aplicação financeira	166	338
Despesas financeiras	(6)	(21)
	<b><u>160</u></b>	<b><u>317</u></b>

## Notas Explicativas

### Gaia Securitizadora S.A.

#### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2020

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

#### 17 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 2020, encontra-se demonstrado a seguir:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Descrição</b>		
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social.	915	1.310
(-) Adições/ exclusões permanentes	<u>85</u>	<u>50</u>
<b>(=) Base de cálculo</b>	<b>1.000</b>	<b>1.360</b>
<b>(x) Aplicação de alíquota do IRPJ 15%</b>	(150)	(203)
<b>(x) Aplicação de alíquota do IRPJ 10%</b>	(76)	(114)
<b>(x) Aplicação de alíquota da CSLL 9%</b>	<u>(90)</u>	<u>(122)</u>
<b>Despesa de imposto de renda e contribuição social</b>	<b><u>(316)</u></b>	<b><u>(439)</u></b>
<b>Alíquota efetiva</b>	<b><u>34,54%</u></b>	<b><u>33,51%</u></b>

#### 18 Partes relacionadas

##### (a) Participação acionária

A Companhia é controlada direta da Gaia Sec Assessoria Financeira Ltda. que, em 31 de dezembro de 2020, 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 2020 e 31 de dezembro de 2019:

	<u>2020</u>		<u>2019</u>	
	<u>Ativo (Passivo)</u>	<u>Receita (Despesa)</u>	<u>Ativo (Passivo)</u>	<u>Receita (Despesa)</u>
Rateio de custos (a)	-	(343)	-	(305)
Contas a pagar (b)	(157)	-	(37)	-
Contas a receber	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>42</u>	<u>-</u>
<b>Total líquido</b>	<b><u>(157)</u></b>	<b><u>(343)</u></b>	<b><u>5</u></b>	<b><u>(305)</u></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.

## Notas Explicativas

### Gaia Securitizadora S.A.

#### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2020

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

---

(b) em 2020, 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 2020 com quitação prevista para até 31 de março de 2021.

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

No que se refere a remuneração fixa, os honorários dos administradores foram estabelecidos na Reunião do Conselho de Administração realizada 27 de julho de 2020, no montante global de R\$ 13 (R\$ 12 em 31 de dezembro de 2020), englobando, além da remuneração direta, os respectivos encargos.

O pessoal chave da Administração renunciou a qualquer tipo de remuneração que poderiam fazer jus em razão dos cargos ocupados conforme ata de reunião do conselho de administração realizada em 27 de julho de 2020.

#### 20 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 2020, 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.

## Notas Explicativas

### Gaia Securitizadora S.A.

#### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2020

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

#### 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.

#### 21 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.

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 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 2020, foram definidos 3 cenários diferentes com base em projeções divulgadas pelo boletim Focus, pelo Banco Central em 31 de dezembro de 2020, definiu-se a taxa provável para SELIC média para os próximos 12 meses de 2,00% 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 1,50% a.a. 1,00% 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 2020.

<u>Operação</u>	<u>Posição 2020</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	3.174	CDI	2,00%	1,50%	1,00%
Receita projetada	-	-	63	48	32

## Notas Explicativas

### Gaia Securitizadora S.A.

#### Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2020

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

---

#### 22 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.

#### 23 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, 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

## Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

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 2020 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 2020, 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 "Reponsabilidade 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 debentures 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 2020, 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, 22 de março de 2021

Mazars Auditores Independentes

CRC 2SP023701/O-8

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

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

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 nº 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 2020 e 2019; e

São Paulo, 22 de março de 2021.

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente**

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 nº 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 opiniões expressas no parecer dos auditores independentes referente às demonstrações financeiras da Companhia datadas de 31 de dezembro de 2020.

São Paulo, 22 de março de 2021.