

# Relatório Anual

EXERCÍCIO 2017

**Gaia Securitizadora S.A.**

**5ª Emissão de CRI – 24ª Séries**

**planner** 

**ÍNDICE**

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA .....	3
CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS .....	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS .....	5
ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS.....	5
PREÇO UNITÁRIO DOS CRIs .....	6
EVENTOS REALIZADOS – 2017 .....	6
AGENDA DE EVENTOS – 2018.....	6
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA.....	7
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	7
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO .....	16
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES .....	16
PRINCIPAIS RUBRICAS.....	16
COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	17
GARANTIA.....	18
DECLARAÇÃO .....	18

## CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA

<b>Denominação Comercial:</b>	Gaia Securitizadora S.A
<b>Endereço da Sede:</b>	Rua Ministro Jesuino Cardoso, 633 – 8º andar Vila Nova Conceição – CEP 04552-000, São Paulo - SP
<b>Telefone / Fax:</b>	(11) 3047-1010 / (11) 3054-2545
<b>D.R.I.:</b>	Lucas Drummond Alves
<b>CNPJ:</b>	07.587.384/0001-30
<b>Auditor:</b>	Marzars Auditores Independentes
<b>Atividade:</b>	Securitização de recebíveis
<b>Categoria de Registro:</b>	Categoria B

---

## CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS

### Registro CVM nº:

Dispensa de registro na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09, por se tratar de oferta restrita

### Situação da Emissora:

Inadimplente com as obrigações pecuniárias

### Código do Ativo:

CETIP: 12D0013233

### Código do ISIN:

Não se aplica a presente emissão

### Data de Emissão:

Para todos os efeitos legais, a data de emissão dos certificados é o dia 03 de abril de 2012

### Data de Vencimento:

Vencimento em 11 de abril de 2026

### Quantidade de Certificados:

Foram emitidos 92 (noventa e dois) CRI's, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários

### Número de Séries:

Emitida em 01(uma) série, representando a 24ª Série da 5ª Emissão

### Valor Total da Emissão:

O valor total da Emissão é de R\$ 27.700.000,32 (vinte e sete milhões, setecentosmil reais e trinta e dois centavos), na data de emissão dos CRI

**Valor Nominal:**

O valor nominal dos Certificados é de R\$ 301.086,96 (trezentos e um mil, oitenta e seis reais e noventa e seis centavos), na data de emissão

**Forma:**

Os CRIs são da forma nominativa escritural

**Regime Fiduciário:**

Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e Garantias vinculadas pelo Termo, incluindo a Conta Centralizadora.

Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias, sob Regime Fiduciário, e a Conta Centralizadora, permanecerão separados e segregados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate dos CRI's.

Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, as Garantias, estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios. Pela prestação de serviços de gestão do Patrimônio Separado, a Emissora perceberá remuneração líquida equivalente a R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por mês, por série emitida neste Termo, a ser paga mensalmente no mesmo dia da Data de Emissão. A remuneração será corrigida anualmente pelo IGP-M/FGV e será arcada com recursos mantidos na Conta Centralizadora.

A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar; por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo.

**Negociação:**

Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos investidores, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476, observado o disposto na Cláusula 3.1.10.1 do Termo de Securitização.

**Atualização do Valor Nominal:**

O valor nominal unitário dos CRI será atualizado monetariamente pela variação mensal do IPCA/IBGE desde a Data de Emissão.

**Pagamento da Atualização:**

O pagamento da atualização ocorrerá mensalmente, de acordo com a tabela de amortização dos CRI

**Remuneração:**

Os juros são calculados a partir da data de emissão, correspondentes a uma taxa de 12% ao ano, com base 360 (trezentos e sessenta) dias, calculados conforme o disposto no termo de securitização.

**Pagamento da Remuneração:**

A remuneração é devida mensalmente, ao final de cada período de Capitalização, ocorrendo o primeiro

pagamento em 11 de julho de 2012

**Amortização:**

A amortização é devida mensalmente, ao final de cada período de Capitalização, ocorrendo o primeiro pagamento em 11 de julho de 2012

**Amortização Extraordinária:**

No caso de Pagamento Antecipado ou qualquer outra forma de antecipação da totalidade dos Créditos Imobiliários, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária dos CRI em até 5 (cinco) dias corridos contados da data de recebimento dos referidos recursos na Conta Centralizadora, alcançando, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário na data do evento, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário, por escrito, com antecedência mínima de 3 (três) dias corridos da realização do resgate antecipado dos CRI objeto do presente Termo.

A amortização extraordinária e/ou o resgate dos CRI, em decorrência de Vencimento Antecipado, Pagamento Antecipado ou qualquer outra forma de antecipação dos Créditos Imobiliários, será realizada pelo valor do saldo devedor devidamente atualizado dos CRI, calculado à taxa de Juros Remuneratórios dos CRI, na data do evento, de forma pro rata die, conforme disposto na cláusula quinta do Termo.

**Fundo de Liquidez:**

Não se aplica a presente emissão

**Aquisição Facultativa:**

Aplicável nos termos do parágrafo segundo do artigo 55 da Lei nº 6.404/76

**DESTINAÇÃO DE RECURSOS**

Os recursos captados com a integralização dos CRI, foram destinados ao pagamento dos valores devidos a título de aquisição dos créditos imobiliários que servem de lastro à Emissão.

**ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS**

Em 26 de abril de 2017 foi realizada Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 24ª Série da 5ª Emissão, na qual aprovou-se: (i) a contratação dos serviços nos termos do Anexo II. Ficando a Emissora autorizada a assinar referida proposta e realizar os demais atos para a efetivação da presente deliberação.

Em 26 de abril de 2017 foi realizada Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 24ª Série da 5ª Emissão, na qual aprovou-se: (i) a contratação dos serviços nos termos do Anexo II. Ficando a Emissora autorizada a assinar referida proposta e realizar os demais atos para a efetivação da presente deliberação.

## PREÇO UNITÁRIO DOS CRIs<sup>1</sup>

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2017	R\$ 276.193,130501	R\$ 1.687,965365	R\$ 277.881,095866	R\$ 25.565.060,82
31/12/2016	R\$ 286.194,651637	R\$ 1.749,090061	R\$ 287.943,741698	R\$ 26.490.824,24

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
92	-	-	92

## EVENTOS REALIZADOS – 2017

Data	Evento	Valor Unitário
11/01/2017	Remuneração	R\$ 2.717,376309
11/01/2017	Amortização	R\$ 1.319,054518
11/02/2017	Remuneração	R\$ 2.712,972220
11/02/2017	Amortização	R\$ 1.296,616863
11/03/2017	Remuneração	R\$ 2.710,932729
11/03/2017	Amortização	R\$ 1.336,782691
11/04/2017	Remuneração	R\$ 2.707,152656
11/04/2017	Amortização	R\$ 1.377,143107
11/05/2017	Remuneração	R\$ 2.700,818099
11/05/2017	Amortização	R\$ 1.438,247610
11/06/2017	Remuneração	R\$ 2.690,932690
11/06/2017	Amortização	R\$ 1.441,491121
11/07/2017	Remuneração	R\$ 2.685,555186
11/07/2017	Amortização	R\$ 1.483,045228
11/08/2017	Remuneração	R\$ 2.665,338359
11/08/2017	Amortização	R\$ 1.516,823809
11/09/2017	Remuneração	R\$ 2.657,30917982
11/09/2017	Amortização	R\$ 1.558,18219204
11/10/2017	Remuneração	R\$ 2.647,54285721
11/10/2017	Amortização	R\$ 1.599,33045832
11/11/2017	Remuneração	R\$ 2.636,57624396
11/11/2017	Amortização	R\$ 1.640,49802166

No exercício de 2017, não ocorreram os eventos de resgate, conversão e repactuação.

## AGENDA DE EVENTOS – 2018

Data	Evento
11/01/2018	Remuneração devida em 11/12/2017 + Encargos moratórios (*)
11/01/2018	Remuneração (**)
11/01/2018	Amortização (**)
11/02/2018	Remuneração (**)

<sup>1</sup> Ressaltamos que as informações refletem nossa interpretação do Termo de Securitização e aditamentos subsequentes, se for o caso. A Planner não se responsabiliza direta ou indiretamente pelo cálculo apresentado, não implicando em aceitação de compromisso legal ou financeiro.

11/02/2018	Amortização (**)
11/03/2017	Remuneração (**)
11/03/2017	Amortização (**)
11/04/2017	Remuneração (**)
11/04/2017	Amortização (**)
11/05/2017	Remuneração
11/05/2017	Amortização
11/06/2017	Remuneração
11/06/2017	Amortização
11/07/2017	Remuneração
11/07/2017	Amortização
11/08/2017	Remuneração
11/08/2017	Amortização
11/09/2017	Remuneração
11/09/2017	Amortização
11/10/2017	Remuneração
11/10/2017	Amortização
11/11/2017	Remuneração
11/11/2017	Amortização
11/12/2017	Remuneração
11/12/2017	Amortização

(\*) Esse evento já foi devidamente liquidado.

(\*\*) Esse evento não foi liquidado na data.

#### OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

No decorrer do exercício de 2017 a Emissora não cumpriu, regularmente e dentro do prazo todas as obrigações previstas na Escritura de Emissão.

#### EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS

Nos termos do inciso XI do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, informamos que este Agente Fiduciário atua nas seguintes emissões de valores mobiliários do próprio emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

Emissora:	<b>GAIA SECURITIZADORA S.A.</b>
Emissão:	4ª Emissão
Série:	27ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 32.598.688,00 (quatorze trinta e dois milhões, quinhentos e noventa e oito mil e seiscentos e sessenta e oito reais)
Quantidade de Certificados Emitidos:	32 (trinta e dois)
Prazo de Vencimento:	18 de novembro de 2021
Garantias:	Foram constituídas as seguintes garantias para a presente emissão: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis: tem por objeto a cessão fiduciária dos Recebíveis Imobiliários, pelo Garantidor, em garantia do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força da CCB e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários; (ii) Aval: prestado pelo Sr, Reynaldo Galves Leal e Sra.

	<p>Mariângela Viana de Araújo Leal, nos termos da CCB para pagamento dos Créditos Imobiliários;</p> <p>(iii) Fundo de Reserva: constituído a partir da retenção de parte dos valores do financiamento imobiliário objeto da CCB, correspondente a 105% da próxima parcela vincenda de pagamento da CCB incluindo o principal, juros remuneratórios e atualização monetária, para garantir o pagamento das parcelas dos CRI.</p> <p>Em 31.12.2015 o Fundo de Reserva está cumprido no montante de R\$ 924.305,20; e</p> <p>(iv) Regime Fiduciário e conseqüentemente constituição do Patrimônio Separado: de acordo com Regime citado acima;</p>
Remuneração:	10,5% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	<b>GAIA SECURITIZADORA S.A.</b>
Emissão:	5ª Emissão
Série:	4ª Série
Valor da Emissão:	15 de junho de 2011
Quantidade de Certificados Emitidos:	14 (Quatorze)
Prazo de Vencimento:	15 de fevereiro de 2019
Garantias:	<p>Foram constituídas as seguintes garantias para a presente emissão:</p> <p>(i) Cessão Fiduciária de Recebíveis: tem por objeto a cessão fiduciária dos Recebíveis Imobiliários, pelo Garantidor, em garantia do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força da CCB e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários.</p> <p>(ii) Aval: prestado pelo Sr, Reynaldo Galves Leal e Sra. Mariângela Viana de Araújo Leal, nos termos da CCB para pagamento dos Créditos Imobiliários;</p> <p>(iii) Fundo de Reserva: constituído a partir da retenção de parte dos valores do financiamento imobiliário objeto da CCB, correspondente a 105% da próxima parcela vincenda de pagamento da CCB incluindo o principal, juros remuneratórios e atualização monetária, para garantir o pagamento das parcelas dos CRI.</p> <p>Em 31.12.2015 o Fundo de Reserva encontra-se devidamente constituído com o montante de R\$ 313.460,23 (trezentos e treze mil quatrocentos e sessenta reais e vinte reais).</p> <p>(iv) Regime Fiduciário e conseqüentemente constituição do Patrimônio Separado: de acordo com Regime citado acima;</p>
Remuneração:	10% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	<b>GAIA SECURITIZADORA S.A.</b>
Emissão:	5ª Emissão
Série:	5ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 11.100.000,01 (onze milhões e cem mil reais, e um centavo)
Quantidade de Certificados Emitidos:	11 (onze)
Prazo de Vencimento:	25 de julho 2021
Garantias:	<p>Foi constituída a seguinte garantia para a presente emissão:</p> <p>(i) Cessão Fiduciária de Recebíveis: que tem por objeto a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, pelas Fiduciantes, em</p>



**RELATÓRIO ANUAL 2017**

	garantia do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força da CCB e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários.
Remuneração:	12% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	<b>GAIA SECURITIZADORA S.A.</b>
Emissão:	5ª Emissão
Série:	6ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 31.203.776,10 (trinta e um milhões, duzentos e três mil, setecentos e setenta e seis reais e dez centavos)
Quantidade de Certificados Emitidos:	30 (trinta)
Prazo de Vencimento:	16 de agosto de 2026
Garantias:	Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis: tratada na alínea “a” acima, tem por objeto a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, pelas Fiduciantes, em garantia do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força da CCB e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários. (ii) Fundo de Reserva: Para fazer frente aos pagamentos das obrigações do Patrimônio Separado, a Emissora deverá constituir um fundo de Reserva, na conta centralizadora, de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais). (iii) Regime Fiduciário e conseqüentemente constituição do Patrimônio Separado: de acordo com Regime citado acima.
Remuneração:	13% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	<b>GAIA SECURITIZADORA S.A.</b>
Emissão:	5ª Emissão
Série:	8ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 9.400.000,05 (nove milhões e quatrocentos mil reais e cinco centavos)
Quantidade de Certificados Emitidos:	9 (nove)
Prazo de Vencimento:	16 de julho de 2026
Garantias:	Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários: (i) Regime Fiduciário: com a constituição do Patrimônio Separado, abrangendo os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias, sob Regime Fiduciário, e a Conta Centralizadora, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate dos CRI Imobiliários Locação, seus respectivos acessórios e Garantias, destinados exclusivamente à liquidação dos CRI’s a que estiverem afetados; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: formalizada por meio do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e respectivos Termos de Adesão, firmado pela Emissora com as Fiduciantes, contando com a interveniência da Devedora, por meio dos quais as Fiduciantes

**RELATÓRIO ANUAL 2017**

	cederam fiduciariamente à Emissora a totalidade dos Direitos Creditórios decorrentes dos contratos de comercialização de determinados Lotes dos Loteamentos, listados no Anexo I dos referidos Termos de Adesão, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.
Remuneração:	12% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	<b>GAIA SECURITIZADORA S.A.</b>
Emissão:	5ª Emissão
Série:	11ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 22.794.833,31 (vinte e dois milhões setecentos e noventa e quatro mil oitocentos e trinta e três reais)
Quantidade de Certificados Emitidos:	75 (setenta e cinco)
Prazo de Vencimento:	19 de março de 2024
Garantias:	Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários: (i) Regime Fiduciário e conseqüentemente constituição do Patrimônio Separado: de acordo com Regime citado acima. (ii) Aval: Prestado na CCB da 11ª Série.
Remuneração:	8,0% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	<b>GAIA SECURITIZADORA S.A.</b>
Emissão:	5ª Emissão
Série:	12ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais)
Quantidade de Certificados Emitidos:	25 (vinte e cinco)
Prazo de Vencimento:	15 de janeiro de 2027
Garantias:	Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários: (i) Regime Fiduciário e conseqüentemente constituição do Patrimônio Separado (ii) Fundo de Reserva O fundo de reserva encontra-se composto nesta data com o montante de R\$ R\$ 294.461,91 (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis
Remuneração:	12% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	<b>GAIA SECURITIZADORA S.A.</b>
Emissão:	5ª Emissão
Série:	13ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 3.285.000,00 (três milhões, duzentos e oitenta e cinco mil reais)
Quantidade de Certificados Emitidos:	10 (dez)
Prazo de Vencimento:	28 de fevereiro de 2022
Garantias:	Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Aval, nos termos da CCB; (iii) Fundo de Reserva (iv) Sobregarantia de Obra; e (vi) Regime Fiduciário e conseqüente constituição do

**RELATÓRIO ANUAL 2017**

	patrimônio Separado
Remuneração:	11% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	<b>GAIA SECURITIZADORA S.A.</b>
Emissão:	5ª Emissão
Série:	14ª Série
Valor da Emissão:	R\$3.170.445,00 (três milhões, cento e setenta mil e quatrocentos e quarenta e cinco reais)
Quantidade de Certificados Emitidos:	10 (dez)
Prazo de Vencimento:	28 de dezembro de 2021
Garantias:	Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Aval, nos termos da CCB; (iii) Fundo de Reserva (iv) Sobregarantia de Obra; e (v) Regime Fiduciário e conseqüente constituição do patrimônio Separado.
Remuneração:	11% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	<b>GAIA SECURITIZADORA S.A.</b>
Emissão:	5ª Emissão
Série:	15ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 3.191.000,00 (três milhões, cento e noventa e um mil reais)
Quantidade de Certificados Emitidos:	10 (Dez)
Prazo de Vencimento:	28 de outubro de 2021
Garantias:	Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Aval, nos termos da CCB; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Sobregarantia de Obra; e (v) Regime Fiduciário e conseqüente constituição do patrimônio Separado;
Remuneração:	11% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	<b>GAIA SECURITIZADORA S.A.</b>
Emissão:	5ª Emissão
Série:	16ª Série
Valor da Emissão:	3.269.620,00 (três milhões, duzentos e sessenta e nove mil, seiscentos e vinte reais)
Quantidade de Certificados Emitidos:	10 (Dez)
Prazo de Vencimento:	28 de janeiro de 2022
Garantias:	Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários: Cessão Fiduciária de Recebíveis; Aval, nos termos da CCB; Fundo de Reserva; Sobregarantia de Obra; e Regime Fiduciário e conseqüente constituição do patrimônio Separado;

**RELATÓRIO ANUAL 2017**

Remuneração:	11% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	<b>GAIA SECURITIZADORA S.A.</b>
Emissão:	5ª Emissão
Série:	17ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 3.294.750,00 (três milhões, duzentos e noventa e quatro mil, setecentos e cinquenta reais)
Quantidade de Certificados Emitidos:	10 (Dez)
Prazo de Vencimento:	28 de dezembro de 2021
Garantias:	Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários: Cessão Fiduciária de Recebíveis; Aval, nos termos da CCB; Fundo de Reserva; Sobregarantia de Obra; e Regime Fiduciário e conseqüente constituição do patrimônio Separado;
Remuneração:	11% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	<b>GAIA SECURITIZADORA S.A.</b>
Emissão:	5ª Emissão
Série:	18ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 3.130.280,00 (três milhões, cento e trinta mil e duzentos e oitenta reais)
Quantidade de Certificados Emitidos:	10 (Dez)
Prazo de Vencimento:	28 de fevereiro de 2022
Garantias:	Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários: Cessão Fiduciária de Recebíveis; Aval, nos termos da CCB; Fundo de Reserva; Sobregarantia de Obra; e Regime Fiduciário e conseqüente constituição do patrimônio Separado;
Remuneração:	11% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	<b>GAIA SECURITIZADORA S.A.</b>
Emissão:	5ª Emissão
Série:	19ª Série e 20ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 59.703.182,19 (cinquenta e nove milhões setecentos e três mil centos e oitenta e dois reais e dezenove centavos), sendo R\$ 19.800.000,00 (dezenove milhões oitocentos mil reais) para 19ª Série e R\$ 39.903.182,19 (trinta e nove milhões novecentos e três mil cento e oitenta e dois reais e dezenove centavos) para 20ª Série
Quantidade de Certificados Emitidos:	66 (sessenta e seis) CRI da 19ª Série e 128 (cento e vinte e oito) CRI da 20ª Série
Prazo de Vencimento:	19 de março de 2024
Garantias:	Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários:

**RELATÓRIO ANUAL 2017**

	Cessão Fiduciária de Recebíveis; Aval, nos termos da CCB; Fundo de Reserva; Sobregarantia de Obra; e Regime Fiduciário e conseqüente constituição do patrimônio Separado;
Remuneração:	Remuneração CRI 19ª Série, 108% do DI e para o <b>CRI 20ª Série</b> , IPCA + 5,80% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	<b>GAIA SECURITIZADORA S.A.</b>
Emissão:	5ª Emissão
Série:	21ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 25.000.000,06 (vinte e cinco milhões de reais e seis centavos)
Quantidade de Certificados Emitidos:	83 (oitenta e três) CRI's
Prazo de Vencimento:	21 de agosto de 2021
Garantias:	Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários: Cessão Fiduciária de Recebíveis; Aval, nos termos da CCB; Fundo de Reserva; Sobregarantia de Obra; e Regime Fiduciário e conseqüente constituição do patrimônio Separado;
Remuneração:	<b>9,5% a.a.</b>
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	<b>GAIA SECURITIZADORA S.A.</b>
Emissão:	5ª Emissão
Série:	22ª Série e 23ª Série
Valor da Emissão:	89.538.599,75 (oitenta e nove milhões, quinhentos e trinta e oito mil, quinhentos e noventa e nove reais e setenta e cinco centavos), sendo R\$86.531.783,04 para os CRIs Seniores e R\$ 3.006.816,71 para o CRI Subordinado
Quantidade de Certificados Emitidos:	288 (duzentos e oitenta e oito ) CRI's Seniores e 01 (um) CRI Subordinado
Prazo de Vencimento:	10 de novembro de 2032 para os CRIs Seniores e em 10 de novembro de 2042 para o CRI Subordinado
Garantias:	Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários: (i) Fundo Reserva. Em 31.12.2015 o Fundo de Reserva estava composto no montante de R\$ 2.113.054,09; e (ii) Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários.
Remuneração:	<b>Remuneração CRIs Seniores:</b> Os juros são calculados a partir da data de emissão, correspondentes a uma taxa de 6,38% ao ano, com base 360 (trezentos e sessenta) dias, calculados conforme o disposto no termo de securitização.  <b>Remuneração CRI Subordinados:</b> Os juros são calculados a partir da data de emissão, correspondentes a uma taxa de 10% ao ano, com base 360 (trezentos e sessenta) dias, calculados conforme o disposto no

**RELATÓRIO ANUAL 2017**

	termo de securitização.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	<b>GAIA SECURITIZADORA S.A.</b>
Emissão:	5ª Emissão
Série:	24ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 27.700.000,32 (vinte e sete milhões, setecentosmil reais e trinta e dois centavos)
Quantidade de Certificados Emitidos:	92 (noventa e dois) CRI's
Prazo de Vencimento:	11 de abril de 2026
Garantias:	Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários:  Cessão Fiduciária de Recebíveis; Regime Fiduciário e consequente constituição do patrimônio Separado; Fundo de Reserva
Remuneração:	12% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	<b>GAIA SECURITIZADORA S.A.</b>
Emissão:	5ª Emissão
Série:	26ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 251.500.470,00 (duzentos e cinquenta milhões e quinhentos mil e quatrocentos e setenta reais)
Quantidade de Certificados Emitidos:	754 (setecentos e cinquenta e quatro) CRI's na Data de Emissão. Após o desdobramento de 27/04/2017 em 1/1000, os CRI's em circulação foram para 754.000 (setecentos e cinquenta e quatro mil).
Prazo de Vencimento:	13 de janeiro de 2033
Garantias:	Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários: a) Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado b) Fiança; c) Alienação Fiduciária de Imóvel d) Alienação Fiduciária de Cotas
Remuneração:	8,19% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	<b>GAIA SECURITIZADORA S.A.</b>
Emissão:	5ª Emissão
Série:	27ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 35.062.134,48 (trinta e cinco milhões, sessenta e dois mil, cento e trinta e quatro reais e quarenta e oito centavos)
Quantidade de Certificados Emitidos:	116 (cento e dezesseis) CRI's
Prazo de Vencimento:	25 de outubro de 2026
Garantias:	Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários: a) Cessão Fiduciária dos Créditos Imobiliários Sobregarantia b) Valor da Retenção c) Garantias de Alienação Fiduciária, para os Direitos Creditórios decorrentes dos Contratos de Venda, quando for o caso, observada a Opção de Transferência das

**RELATÓRIO ANUAL 2017**

	<p>garantias de Alienação Fiduciária, nos termos do item 8.5. do Termo de Securitização</p> <p>d) Coobrigação das Cedentes e da Scopel; e</p> <p>e) Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado.</p>
Remuneração:	12% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	<b>GAIA SECURITIZADORA S.A.</b>
Emissão:	5ª Emissão
Série:	29ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 14.809.865,40 (quatorze milhões, oitocentos e nove mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e quarenta centavos)
Quantidade de Certificados Emitidos:	44 (quarenta e quatro) CRI's
Prazo de Vencimento:	25 de outubro de 2021
Garantias:	Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários: Cessão Fiduciária de Recebíveis Aval, nos termos da CCB Fundo de Reserva; e Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado
Remuneração:	10% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	<b>GAIA SECURITIZADORA S.A.</b>
Emissão:	5ª Emissão
Série:	33ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 7.150.000,06 (sete milhões, cento e cinquenta mil reais e seis centavos)
Quantidade de Certificados Emitidos:	07 (sete) CRI's
Prazo de Vencimento:	20 de novembro de 2019
Garantias:	Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários: Compromisso de Retrocessão; Alienação Fiduciária de Ações MR9; Fundo de Despesas; e Regime Fiduciário e Patrimônio Separado
Remuneração:	13,00% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	<b>GAIA AGRO SECURITIZADORA S.A.</b>
Emissão:	9ª Emissão
Série:	1ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 99.000.000,00 (noventa e nove milhões reais)
Quantidade de Certificados Emitidos:	330 (trezentos) CRA's
Prazo de Vencimento:	10 de setembro de 2019
Garantias:	Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários: Penhor Agrícola; Cessão Fiduciária; Aval; Fundo de Reserva; e Fundo de Despesas
Remuneração:	100% do DI + spread de 3,00% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	<b>GAIA AGRO SECURITIZADORA S.A.</b>
Emissão:	15ª Emissão
Série:	1ª Série e 2ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 675.000.000,00 (seiscentos e setenta e cinco milhões de reais)
Quantidade de Certificados Emitidos:	675.000 (seiscentos e setenta e cinco mil) CRA's
Prazo de Vencimento:	14 de junho de 2021
Garantias:	Aval da Raízen Combustíveis S.A
Remuneração:	100% do DI
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	<b>GAIA AGRO SECURITIZADORA S.A.</b>
Emissão:	14ª Emissão
Série:	1ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 675.000.000,00 (seiscentos e setenta e cinco milhões de reais)
Quantidade de Certificados Emitidos:	675.000 (seiscentos e setenta e cinco mil) CRA's
Prazo de Vencimento:	14 de junho de 2021
Garantias:	Aval da Raízen Combustíveis S.A.
Remuneração:	100% do DI
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

## CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Não foi atribuída classificação de risco a presente emissão.

## ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

No decorrer do exercício de 2017 não foram realizadas alterações estatutárias pela Emissora, bem como não foram publicadas Informação relevantes relacionadas a Emissão.

## PRINCIPAIS RUBRICAS

### BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO - R\$ MIL

ATIVO	2016	AV%	2017	AV%
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>3.020</b>	<b>98,53%</b>	<b>2.026</b>	<b>98,25%</b>
Aplicações Financeiras	2.622	85,55%	1.289	62,51%
Contas a receber	168	5,48%	459	22,26%
Tributos a recuperar	230	7,50%	278	13,48%
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>45</b>	<b>1,47%</b>	<b>36</b>	<b>1,75%</b>
Imobilizado	45	1,47%	36	1,75%
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>3.065</b>	<b>100%</b>	<b>2.062</b>	<b>100%</b>

### BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO - R\$ MIL

PASSIVO	2016	AV%	2017	AV%
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	<b>1.005</b>	<b>32,79%</b>	<b>74</b>	<b>3,59%</b>
Contas a pagar	30	0,98%	20	0,97%
Obrigações tributárias	21	0,69%	15	0,73%



## RELATÓRIO ANUAL 2017

Partes relacionadas	954	31,13%	39	1,89%
<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>1.732</b>	<b>56,51%</b>	<b>1.732</b>	<b>84,00%</b>
Outras obrigações a pagar	1.732	56,51%	1.732	84,00%
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>328</b>	<b>10,70%</b>	<b>256</b>	<b>12,42%</b>
Capital social	699	22,81%	699	33,90%
Prejuízo acumulado	-371	-12,10%	-443	-21,48%
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>3.065</b>	<b>100%</b>	<b>2.062</b>	<b>100%</b>

### DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - R\$ MIL

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	2016	AV%	2017	AV%
Receita de vendas e/ou serviços	373	100,00%	130	100,00%
(-)Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	0	-	0	-
(=) Resultado Bruto	373	100,00%	130	100,00%
(-) Despesas gerais e adm.	-1.419	-380,43%	-1.370	-1053,85%
(+) Outras Receitas Operacionais	282	75,60%	259	199,23%
(=) Resultado antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-764	-204,83%	-981	-754,62%
(+) Receitas Financeiras	1.347	361,13%	920	707,69%
(-) Despesas Financeiras	-190	-50,94%	-11	-8,46%
(=) Resultado antes dos Tributos s/ o Lucro	393	105,36%	-72	-55,38%
IR e CS sobre o Lucro	-146	-39,14%	0	-
(=) Resultado Líq. Operações Continuadas	247	66,22%	-72	-55,38%
Resultado Líq. Operações Descontinuadas	0	-	0	-
(=) Lucro/Prejuízo do período	<b>247</b>	<b>66%</b>	<b>-72</b>	<b>-55%</b>

### COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

#### Índices de Liquidez:

Liquidez Geral: de 1,10 em 2016 e 1,12 em 2017

Liquidez Corrente: de 3,00 em 2016 e 27,38 em 2017

Liquidez Seca: de 3,00 em 2016 e 27,38 em 2017

Liquidez Imediata: de 2,61 em 2016 e 17,42 em 2017

#### Estrutura de Capitais:

A Companhia apresentou um índice de Participação de Capital de terceiros de 834,45% em 2016 e 705,47% em 2017. O Índice de Composição do Endividamento variou de 36,72% em 2016 para 4,10% em 2017. O grau de imobilização do Patrimônio Líquido variou em 13,72% em 2016 para 14,06% em 2017. A Empresa apresentou um Índice de Imobilização dos Recursos não Correntes de 2,18% em 2016 e 1,81% em 2017.

#### Rentabilidade:

A Rentabilidade do Ativo em 2016 foi de 8,06% enquanto que a de 2017 resultou em -3,49%. A Margem Líquida foi de 66,22% em 2016 contra -55,38% em 2017. O Giro do Ativo foi de 0,12 em 2016 enquanto em 2017 foi de 0,06. A Rentabilidade do Patrimônio Líquido foi de 120,78% em 2016 contra -24,66% em 2017.

Recomendamos a leitura completa das Demonstrações Contábeis, Relatório de Administração e Parecer dos Auditores Independentes para melhor análise da situação econômica e financeira da Companhia.

Não temos conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, atraso na obrigatória prestação de informações, que manteve atualizado seu registro perante a CVM – Comissão de Valores Mobiliários durante o exercício de 2017.

As demonstrações financeiras da Emissora foram auditadas pela Mazars Auditores Independentes, cujo parecer não apresentou ressalvas.

## **GARANTIA**

Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários:

- (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- (ii) Regime Fiduciário e consequente constituição do patrimônio Separado;
- (iii) Fundo de Reserva

Dessa forma, informamos que a Emissora cumpriu regularmente as garantias ora prestadas.

O processo de substituição do agente de cobrança não foi concluído, encontra-se indefinida a composição dos recebíveis.

## **DECLARAÇÃO**

De acordo com o disposto no artigo 68, alínea “b” da lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1.976 e no inciso XII do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, declaramos estar aptos e que não nos encontramos em qualquer situação de conflito. Reafirmamos nosso interesse em permanecer no exercício da função de Agente Fiduciário dos titulares dos CRI.

São Paulo, abril de 2017.



*“Este Relatório foi elaborado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, § primeiro, alínea “b” da Lei nº 6404/76 e do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583 /2016, com base nas informações prestadas pela Companhia Emissora. Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para sua elaboração, encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta na sede deste Agente Fiduciário”*

*“As informações contidas neste Relatório não representam uma recomendação de investimento, uma análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos sob a forma de CRI”*

*“O relatório anual deste Agente Fiduciário descreve os fatos ocorridos durante o exercício de 2017 relativos à execução das obrigações assumidas pelo emissor, à administração do patrimônio separado, se for o caso, aos bens garantidores do valor mobiliário e ao fundo de amortização”*