

EXERCÍCIO 2019

RELATÓRIO ANUAL

Gaia Securitizadora S.A.

4ª Emissão de CRI – 27ª Série

ÍNDICE	
EMISSORA.....	3
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO.....	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	7
ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS.....	7
PREÇO UNITÁRIO DOS CRIS.....	7
EVENTOS REALIZADOS – 2019.....	8
INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS.....	8
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	8
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	14
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES.....	14
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	14
ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS.....	14
EVENTOS SUBSEQUENTES – COVID 19.....	14
GARANTIA.....	14
FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS.....	15
VERIFICAÇÃO DO LASTRO.....	15
REGIME FIDUCIÁRIO.....	15
PATRIMÔNIO SEPARADO.....	15
DECLARAÇÃO.....	15

EMISSORA

Denominação Comercial:	Gaia Securitizadora S.A
CNPJ:	07.587.384/0001-30
Categoria de Registro:	Categoria B

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**Oferta:**

Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009

Número da Emissão:

4ª Emissão

Séries:

27ª série

Situação da Emissora:

Adimplente com as obrigações pecuniárias

Código do Ativo:

11D0025379

Código ISIN:

BRGAIACR10X0

Coordenador Líder:

SOCOPA – Sociedade Corretora Paulista S.A.

Data de Emissão:

18 de abril de 2011

Data de Vencimento:

18 de novembro de 2021

Quantidade de Certificados:

32 (trinta e dois)

Valor Total 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)

Valor Nominal:

R\$ 1.018.709,00 (um milhão, dezoito mil e setecentos e nove reais)

Forma:

Nominativa e escritural

Negociação:

CRI foram depositados para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM

Atualização do Valor Nominal:

Os CRI serão atualizados monetariamente pelo IPCA/ IBGE

Pagamento da Atualização:

Data de Pagamento da Atualização	Data de Pagamento da Atualização	Data de Pagamento da Atualização	Data de Pagamento da Atualização
18/06/2011	18/12/2013	18/06/2016	18/12/2018
18/07/2011	18/01/2014	18/07/2016	18/01/2019
18/08/2011	18/02/2014	18/08/2016	18/02/2019
18/09/2011	18/03/2014	18/09/2016	18/03/2019
18/10/2011	18/04/2014	18/10/2016	18/04/2019
18/11/2011	18/05/2014	18/11/2016	18/05/2019
18/12/2011	18/06/2014	18/12/2016	18/06/2019
18/01/2012	18/07/2014	18/01/2017	18/07/2019
18/02/2012	18/08/2014	18/02/2017	18/08/2019
18/03/2012	18/09/2014	18/03/2017	18/09/2019
18/04/2012	18/10/2014	18/04/2017	18/10/2019
18/05/2012	18/11/2014	18/05/2017	18/11/2019
18/06/2012	18/12/2014	18/06/2017	18/12/2019
18/07/2012	18/01/2015	18/07/2017	18/01/2020
18/08/2012	18/02/2015	18/08/2017	18/02/2020
18/09/2012	18/03/2015	18/09/2017	18/03/2020
18/10/2012	18/04/2015	18/10/2017	18/04/2020
18/11/2012	18/05/2015	18/11/2017	18/05/2020
18/12/2012	18/06/2015	18/12/2017	18/06/2020
18/01/2013	18/07/2015	18/01/2018	18/07/2020
18/02/2013	18/08/2015	18/02/2018	18/08/2020
18/03/2013	18/09/2015	18/03/2018	18/09/2020
18/04/2013	18/10/2015	18/04/2018	18/10/2020
18/05/2013	18/11/2015	18/05/2018	18/11/2020
18/06/2013	18/12/2015	18/06/2018	18/12/2020
18/07/2013	18/01/2016	18/07/2018	18/01/2021
18/08/2013	18/02/2016	18/08/2018	18/02/2021
18/09/2013	18/03/2016	18/09/2018	18/03/2021
18/10/2013	18/04/2016	18/10/2018	18/04/2021
18/11/2013	18/05/2016	18/11/2018	18/05/2021
			18/06/2021
			18/07/2021
			18/08/2021
			18/09/2021
			18/10/2021
			18/11/2021

Remuneração:

10,5% a.a.

Pagamento da Remuneração:

Data de Pagamento da Remuneração			
18/06/2011	18/12/2013	18/10/2016	18/08/2019
18/07/2011	18/01/2014	18/11/2016	18/09/2019
18/08/2011	18/02/2014	18/12/2016	18/10/2019
18/09/2011	18/03/2014	18/01/2017	18/11/2019
18/10/2011	18/04/2014	18/02/2017	18/12/2019
18/11/2011	18/05/2014	18/03/2017	18/01/2020
18/12/2011	18/06/2014	18/04/2017	18/02/2020
18/01/2012	18/07/2014	18/05/2017	18/03/2020
18/02/2012	18/08/2014	18/06/2017	18/04/2020
18/03/2012	18/09/2014	18/07/2017	18/05/2020
18/04/2012	18/10/2014	18/08/2017	18/06/2020
18/05/2012	18/11/2014	18/09/2017	18/07/2020
18/06/2012	18/12/2014	18/10/2017	18/08/2020
18/07/2012	18/01/2015	18/11/2017	18/09/2020
18/08/2012	18/02/2015	18/12/2017	18/10/2020
18/09/2012	18/03/2015	18/01/2018	18/11/2020
18/10/2012	18/04/2015	18/02/2018	18/12/2020
18/11/2012	18/05/2015	18/03/2018	18/01/2021
18/12/2012	18/06/2015	18/04/2018	18/02/2021
18/01/2013	18/07/2015	18/05/2018	18/03/2021
18/02/2013	18/08/2015	18/06/2018	18/04/2021
18/03/2013	18/09/2015	18/07/2018	18/05/2021
18/04/2013	18/10/2015	18/08/2018	18/06/2021
18/05/2013	18/11/2015	18/09/2018	18/07/2021
18/06/2013	18/12/2015	18/10/2018	18/08/2021
18/07/2013	18/01/2016	18/11/2018	18/09/2021
18/08/2013	18/02/2016	18/12/2018	18/10/2021
18/09/2013	18/03/2016	18/01/2019	18/11/2021
18/10/2013	18/04/2016	18/02/2019	
18/11/2013	18/05/2016	18/03/2019	
	18/06/2016	18/04/2019	
	18/07/2016	18/05/2019	
	18/08/2016	18/06/2019	
	18/09/2016	18/07/2019	

Amortização:

Data de Amortização	Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário
18/06/2011	0,83%
18/07/2011	0,80%
18/08/2011	0,99%
18/09/2011	0,79%
18/10/2011	0,76%
18/11/2011	1,25%
18/12/2011	1,04%
18/01/2012	0,97%
18/02/2012	1,48%
18/03/2012	1,09%
18/04/2012	1,06%
18/05/2012	0,87%
18/06/2012	0,88%
18/07/2012	0,90%
18/08/2012	0,91%
18/09/2012	0,93%
18/10/2012	0,94%
18/11/2012	0,97%
18/12/2012	0,97%
18/01/2013	1,08%
18/02/2013	0,99%
18/03/2013	1,01%
18/04/2013	1,02%
18/05/2013	1,03%
18/06/2013	1,04%
18/07/2013	1,06%
18/08/2013	1,08%
18/09/2013	1,09%
18/10/2013	1,11%
18/11/2013	1,13%
18/12/2013	1,15%
18/01/2014	1,28%
18/02/2014	1,17%
18/03/2014	1,20%
18/04/2014	1,23%
18/05/2014	1,23%
18/06/2014	1,25%
18/07/2014	1,28%

18/08/2014	1,29%
18/09/2014	1,31%
18/10/2014	1,33%
18/11/2014	1,37%
18/12/2014	1,41%
18/01/2015	1,54%
18/02/2015	1,44%
18/03/2015	1,48%
18/04/2015	1,50%
18/05/2015	1,51%
18/06/2015	1,53%
18/07/2015	1,56%
18/08/2015	1,58%
18/09/2015	1,62%
18/10/2015	1,64%
18/11/2015	1,68%
18/12/2015	1,72%
18/01/2016	1,88%
18/02/2016	1,76%
18/03/2016	1,80%
18/04/2016	1,82%
18/05/2016	1,80%
18/06/2016	1,84%
18/07/2016	1,88%
18/08/2016	1,93%
18/09/2016	1,96%
18/10/2016	2,00%
18/11/2016	2,07%
18/12/2016	2,12%
18/01/2017	2,35%
18/02/2017	2,21%
18/03/2017	2,29%
18/04/2017	2,33%
18/05/2017	2,33%
18/06/2017	2,40%
18/07/2017	2,45%
18/08/2017	2,51%
18/09/2017	2,59%
18/10/2017	2,65%
18/11/2017	2,78%
18/12/2017	2,86%
18/01/2018	3,18%

18/02/2018	2,99%
18/03/2018	3,09%
18/04/2018	3,19%
18/05/2018	3,21%
18/06/2018	3,29%
18/07/2018	3,38%
18/08/2018	3,48%
18/09/2018	3,60%
18/10/2018	3,71%
18/11/2018	3,86%
18/12/2018	4,00%
18/01/2019	4,51%
18/02/2019	4,28%
18/03/2019	4,49%
18/04/2019	4,64%
18/05/2019	4,77%
18/06/2019	4,92%
18/07/2019	5,12%
18/08/2019	5,35%
18/09/2019	5,61%
18/10/2019	5,90%
18/11/2019	6,24%
18/12/2019	6,66%
18/01/2020	7,74%

18/02/2020	7,60%
18/03/2020	8,29%
18/04/2020	8,92%
18/05/2020	9,59%
18/06/2020	10,54%
18/07/2020	11,75%
18/08/2020	13,10%
18/09/2020	14,62%
18/10/2020	16,82%
18/11/2020	19,24%
18/12/2020	22,12%
18/01/2021	26,20%
18/02/2021	31,11%
18/03/2021	36,68%
18/04/2021	43,51%
18/05/2021	52,24%
18/06/2021	58,40%
18/07/2021	68,94%
18/08/2021	86,98%
18/09/2021	33,41%
18/10/2021	50,60%
18/11/2021	100,00%

Resgate Antecipado:

Em caso de Pagamento antecipado ou qualquer outra forma de antecipação da totalidade dos Créditos Imobiliários a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para o resgate antecipado dos CRI em até 5 (cinco) dias úteis 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.

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

O Valor do Crédito esta sendo utilizado pela Emitente para financiar o desenvolvimento de quaisquer dos empreendimentos habitacionais descritos no "Anexo I" da CCB.

ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS

No decorrer do exercício de 2019 não foram realizadas assembleias gerais dos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários.

PREÇO UNITÁRIO DOS CRIS¹

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2019	R\$ 174.956.18794008	R\$ 611.52663813	R\$ 175.567.71457821	R\$ 5.618.166,87

¹ 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.

31/12/2018	R\$ 323.276,32726273	R\$ 1.129,95194927	R\$ 324.406,27921200	R\$ 10.381.000,93
------------	----------------------	--------------------	----------------------	-------------------

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
32	-	-	32

EVENTOS REALIZADOS – 2019

Data	Evento	Valor Unitário
18/01/2019	Remuneração	R\$ 2.697,72850316
18/01/2019	Amortização	R\$ 14.550,67206349
18/02/2019	Remuneração	R\$ 2.580,01985884
18/02/2019	Amortização	R\$ 2.580,01985884
18/03/2019	Remuneração	R\$ 2.477,40098359
18/03/2019	Amortização	R\$ 13.299,13994620
18/04/2019	Remuneração	R\$ 2.376,45831698
18/04/2019	Amortização	R\$ 13.207,22982201
18/05/2019	Remuneração	R\$ 2.283,104792
18/05/2019	Amortização	R\$ 13.022,335184
18/06/2019	Remuneração	R\$ 2.186,693992
18/06/2019	Amortização	R\$ 12.873,118993
18/07/2019	Remuneração	R\$ 2.081,840306
18/07/2019	Amortização	R\$ 12.756,172893
18/08/2019	Remuneração	R\$ 1.975,457485
18/08/2019	Amortização	R\$ 12.648,366302
18/09/2019	Remuneração	R\$ 1.873,332018
18/09/2019	Amortização	R\$ 12.580,349933
18/10/2019	Remuneração	R\$ 1.770,16742490
18/10/2019	Amortização	R\$ 12.492,42408423
18/11/2019	Remuneração	R\$ 1.665,125573
18/11/2019	Amortização	R\$ 12.438,086388
18/12/2019	Remuneração	R\$ 1.562,76526408
18/12/2019	Amortização	R\$ 12.458,68197742

No exercício de 2019, não ocorreram os eventos de resgate, conversão e repactuação.

INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

No decorrer do exercício de 2019, a Emissora cumpriu, regularmente e dentro dos prazos, a 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:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
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

	<p>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>(iv) Regime Fiduciário e conseqüentemente constituição do Patrimônio Separado.</p>
Remuneração:	10,5% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	GAIA AGRO SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	4ª Emissão
Série:	24ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 42.420.715,68 (quarenta e dois milhões quatrocentos e vinte mil setecentos e quinze reais e sessenta e oito centavos)
Quantidade de Certificados Emitidos:	42 (quarenta e dois)
Prazo de Vencimento:	20 de abril 2023
Garantias:	Cessão Fiduciária de Recebíveis; Alienação Fiduciária de Imóveis, Fiança e o Fundo de Reserva
Remuneração:	8,5% do DI
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	5ª Emissão
Série:	4ª Série
Valor da Emissão:	R\$14.029.553,44 (quatorze milhões vinte e nove mil quinhentos e cinquenta e três reais e quarenta e quatro centavos)
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>(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:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
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 Mobiliários 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 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:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
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:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
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 dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB; (ii) Aval, nos termos da CCB; (iii) Fundo de Reserva (iv) Sobregarantia de Obra; e (vi) Regime Fiduciário e consequente constituição do patrimônio Separado
Remuneração:	11% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
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:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
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;
Remuneração:	11% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
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:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
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:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
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:	20 de agosto de 2021
Garantias:	Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários: Cessão Fiduciária de Recebíveis; Fundo de Reserva; Regime Fiduciário e conseqüente constituição do patrimônio Separado;
Remuneração:	9,5% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
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 10 de novembro de 2042 para o CRI Subordinado
Garantias:	Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários: (i) Fundo Reserva; e (ii) Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários.
Remuneração:	Remuneração CRIs Seniores: 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. Remuneração CRI Subordinados: 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 termo de securitização.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	5ª Emissão
Série:	24ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 27.700.000,32 (vinte e sete milhões, setecentos mil 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 conseqüente constituição do patrimônio Separado; Fundo de Reserva
Remuneração:	12% a.a.
Situação da Emissora:	Inadimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
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
Prazo de Vencimento:	13 de janeiro de 2033
Garantias:	Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários: a) Regime Fiduciário e conseqüente 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:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
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 conseqüente constituição do Patrimônio Separado
Remuneração:	10% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
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 e Alienação Fiduciária de Ações Torp Ribeirão Preto; Alienação Fiduciária de Ações Torp LC; Fundo de Despesas; e Regime Fiduciário e Patrimônio Separado
Remuneração:	11,50% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	GAIA AGRO SECURITIZADORA S.A.
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 Raizen Combustíveis S.A.
Remuneração:	100% do DI
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	GAIA AGRO SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	25ª Emissão
Série:	1ª e 2ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 114.285.746,44 (cento e quatorze milhões duzentos e oitenta e cinco mil setecentos e quarenta e seis reais e quarenta e quatro centavos).
Quantidade de Certificados Emitidos:	89.697 (oitenta e nove mil, seiscentos e noventa e sete) CRA Sêniores e 15.830 (quinze mil oitocentos e trinta) CRA Subordinados
Prazo de Vencimento:	13 de maio de 2022.
Garantias:	Não foram constituídas garantias reais ou fidejussórias
Remuneração:	105% a.a. da Taxa DI.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Não se aplica a presente emissão

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

Não ocorreram alterações estatutárias da Emissora no exercício social de 2019, com efeitos relevantes para os titulares dos valores mobiliários.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Acesse as demonstrações financeiras da Companhia, referentes ao exercício de 2019, na íntegra através do link: https://www.fiduciario.com.br/wp-content/uploads/2020/06/DFP-GAIASEC_-_31.12.2019.pdf

ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS

Informamos que não há previsão de cálculo de covenants e limites financeiros para a presente emissão.

EVENTOS SUBSEQUENTES – COVID 19

Não foi possível destacarmos os eventos subsequentes, relacionados ao COVID – 19, tendo em vista a ausência de informações sobre o tema nas demonstrações financeiras da Emissora.

GARANTIA

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. Mariângela Viana de Araújo Leal, nos termos da CCB para pagamento dos Créditos Imobiliários;

(iii) Fundo de Reserva; e

(iv) Regime Fiduciário e conseqüentemente constituição do Patrimônio Separado: de acordo com Regime citado acima;

As garantias prestadas encontram-se devidamente constituídas.

FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS

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.

Em 31 de dezembro de 2019 o Fundo de Reserva está cumprido no montante de R\$ 652.675,49

VERIFICAÇÃO DO LASTRO

Os Créditos do Imobiliários performados ou não descritos no Anexo I à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças referente ao Empreendimento Parque São Bento, foram cedidos pela Cedente à Securitizadora e lastreiam a operação de securitização, os quais são representados por lotes e contratos dos respectivos direitos creditórios Cedidos Fiduciariamente. Nos termos da Lei nº 11.076/2004 c/c as instruções normativas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("ICVM"), inclusive com as obrigações contidas na ICVM 583/2016, verificamos os procedimentos adotados pela Securitizadora para assegurar a existência e a integridade dos CRI, os quais não apresentaram inconsistências ou omissões. Por fim, a guarda dos documentos comprobatórios que representam os direitos creditórios imobiliários vinculados à Emissão permanecem custodiados na instituição Planner Corretora De Valores S.A.

REGIME FIDUCIÁRIO

Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários Locação e as Garantias, constituindo os Créditos Imobiliários Locação lastro para a Emissão dos CRI's.

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.

PATRIMÔNIO SEPARADO

O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pelas Garantias, e pela Conta Centralizadora, patrimônio este que não se confunde com o patrimônio comum da Emissora. O Patrimônio Separado destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.

DECLARAÇÃO

De acordo com o disposto no artigo 68, alínea "b" da lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 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, junho de 2020.



"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 2019 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"