

EXERCÍCIO 2019

# RELATÓRIO ANUAL

---

**Gaia Securitizadora S.A.**

*4ª Emissão de CRI – 24ª 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 .....	7
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.....	14
VERIFICAÇÃO DO LASTRO.....	14
REGIME FIDUCIÁRIO .....	15
PATRIMÔNIO SEPARADO .....	15
DECLARAÇÃO .....	15

## EMISSORA

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

## CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

**Oferta:**

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

**Número da Emissão:**

4ª Emissão

**Séries:**

24ª série

**Situação da Emissora:**

Adimplente com as obrigações pecuniárias

**Código do Ativo:**

11D0025456

**Código ISIN:**

BRGAIACRI0W2

**Coordenador Líder:**

Banco BTG Pactual S.A.

**Data de Emissão:**

20 de abril de 2011

**Data de Vencimento:**

Vencimento em 20 de julho de 2023

**Quantidade:**

42 (quarenta e dois) CRI

**Valor Total da Emissão:**

R\$ 42.420.715,68 (quarenta e dois milhões, quatrocentos e vinte mil, setecentos e quinze reais e sessenta e oito centavos)

**Valor Nominal:**

R\$ 1.010.017,04 (um milhão, dez mil, dezessete reais e quatro centavos)

**Forma:**

Nominativa escritural

**Negociação:**

Os 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 IGP-M/ FGV

Pagamento da Atualização:

Data do pagamento da Atualização	Data do pagamento da Atualização	Data do pagamento da Atualização	Data do pagamento da Atualização
20/05/2011	20/05/2014	20/05/2017	20/05/2020
20/06/2011	20/06/2014	20/06/2017	20/06/2020
20/07/2011	20/07/2014	20/07/2017	20/07/2020
20/08/2011	20/08/2014	20/08/2017	20/08/2020
20/09/2011	20/09/2014	20/09/2017	20/09/2020
20/10/2011	20/10/2014	20/10/2017	20/10/2020
20/11/2011	20/11/2014	20/11/2017	20/11/2020
20/12/2011	20/12/2014	20/12/2017	20/12/2020
20/01/2012	20/01/2015	20/01/2018	20/01/2021
20/02/2012	20/02/2015	20/02/2018	20/02/2021
20/03/2012	20/03/2015	20/03/2018	20/03/2021
20/04/2012	20/04/2015	20/04/2018	20/04/2021
20/05/2012	20/05/2015	20/05/2018	20/05/2021
20/06/2012	20/06/2015	20/06/2018	20/06/2021
20/07/2012	20/07/2015	20/07/2018	20/07/2021
20/08/2012	20/08/2015	20/08/2018	20/08/2021
20/09/2012	20/09/2015	20/09/2018	20/09/2021
20/10/2012	20/10/2015	20/10/2018	20/10/2021
20/11/2012	20/11/2015	20/11/2018	20/11/2021
20/12/2012	20/12/2015	20/12/2018	20/12/2021
20/01/2013	20/01/2016	20/01/2019	20/01/2022
20/02/2013	20/02/2016	20/02/2019	20/02/2022
20/03/2013	20/03/2016	20/03/2019	20/03/2022
20/04/2013	20/04/2016	20/04/2019	20/04/2022
20/05/2013	20/05/2016	20/05/2019	20/05/2022
20/06/2013	20/06/2016	20/06/2019	20/06/2022
20/07/2013	20/07/2016	20/07/2019	20/07/2022
20/08/2013	20/08/2016	20/08/2019	20/08/2022
20/09/2013	20/09/2016	20/09/2019	20/09/2022
20/10/2013	20/10/2016	20/10/2019	20/10/2022
20/11/2013	20/11/2016	20/11/2019	20/11/2022
20/12/2013	20/12/2016	20/12/2019	20/12/2022
20/01/2014	20/01/2017	20/01/2020	20/01/2023
20/02/2014	20/02/2017	20/02/2020	20/02/2023
20/03/2014	20/03/2017	20/03/2020	20/03/2023
20/04/2014	20/04/2017	20/04/2020	20/04/2023

**Remuneração:**

8,5% a.a.

**Pagamento da Remuneração:**

Data do Pagamento da Remuneração	Data do Pagamento da Remuneração	Data do Pagamento da Remuneração	Data do Pagamento da Remuneração
20/05/2011	20/05/2014	20/05/2017	20/05/2020
20/06/2011	20/06/2014	20/06/2017	20/06/2020
20/07/2011	20/07/2014	20/07/2017	20/07/2020
20/08/2011	20/08/2014	20/08/2017	20/08/2020
20/09/2011	20/09/2014	20/09/2017	20/09/2020
20/10/2011	20/10/2014	20/10/2017	20/10/2020
20/11/2011	20/11/2014	20/11/2017	20/11/2020
20/12/2011	20/12/2014	20/12/2017	20/12/2020
20/01/2012	20/01/2015	20/01/2018	20/01/2021
20/02/2012	20/02/2015	20/02/2018	20/02/2021
20/03/2012	20/03/2015	20/03/2018	20/03/2021
20/04/2012	20/04/2015	20/04/2018	20/04/2021
20/05/2012	20/05/2015	20/05/2018	20/05/2021
20/06/2012	20/06/2015	20/06/2018	20/06/2021
20/07/2012	20/07/2015	20/07/2018	20/07/2021
20/08/2012	20/08/2015	20/08/2018	20/08/2021
20/09/2012	20/09/2015	20/09/2018	20/09/2021
20/10/2012	20/10/2015	20/10/2018	20/10/2021
20/11/2012	20/11/2015	20/11/2018	20/11/2021
20/12/2012	20/12/2015	20/12/2018	20/12/2021
20/01/2013	20/01/2016	20/01/2019	20/01/2022
20/02/2013	20/02/2016	20/02/2019	20/02/2022
20/03/2013	20/03/2016	20/03/2019	20/03/2022
20/04/2013	20/04/2016	20/04/2019	20/04/2022
20/05/2013	20/05/2016	20/05/2019	20/05/2022
20/06/2013	20/06/2016	20/06/2019	20/06/2022
20/07/2013	20/07/2016	20/07/2019	20/07/2022
20/08/2013	20/08/2016	20/08/2019	20/08/2022
20/09/2013	20/09/2016	20/09/2019	20/09/2022
20/10/2013	20/10/2016	20/10/2019	20/10/2022
20/11/2013	20/11/2016	20/11/2019	20/11/2022
20/12/2013	20/12/2016	20/12/2019	20/12/2022
20/01/2014	20/01/2017	20/01/2020	20/01/2023
20/02/2014	20/02/2017	20/02/2020	20/02/2023
20/03/2014	20/03/2017	20/03/2020	20/03/2023
20/04/2014	20/04/2017	20/04/2020	20/04/2023

**Amortização:**

Data de Amortização	Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário	Data de Amortização	Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário	Data de Amortização	Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário
20/05/2011	0,06%	22/06/2015	0,64%	22/07/2019	1,75%
22/06/2011	0,12%	22/07/2015	0,66%	22/08/2019	1,81%
21/07/2011	0,16%	20/08/2015	0,68%	20/09/2019	1,90%
22/08/2011	0,18%	22/09/2015	0,71%	22/10/2019	2,01%
22/09/2011	0,21%	22/10/2015	0,76%	21/11/2019	1,95%
20/10/2011	0,25%	20/11/2015	0,70%	20/12/2019	2,12%
22/11/2011	0,22%	22/12/2015	0,78%	22/01/2020	2,95%
22/12/2011	0,27%	21/01/2016	1,19%	20/02/2020	2,24%
20/01/2012	0,56%	22/02/2016	0,79%	20/03/2020	1,69%
24/02/2012	0,31%	22/03/2016	0,50%	23/04/2020	0,00%
22/03/2012	0,11%	22/04/2016	0,69%	21/05/2020	0,00%
20/04/2012	0,19%	20/05/2016	0,69%	22/06/2020	0,00%
22/05/2012	0,20%	22/06/2016	0,78%	22/07/2020	2,29%
21/06/2012	0,26%	21/07/2016	0,81%	20/08/2020	2,38%
20/07/2012	0,29%	22/08/2016	0,83%	22/09/2020	2,51%
22/08/2012	0,30%	22/09/2016	0,88%	22/10/2020	2,67%
20/09/2012	0,32%	20/10/2016	0,93%	20/11/2020	2,62%
22/10/2012	0,35%	22/11/2016	0,87%	22/12/2020	2,86%
22/11/2012	0,32%	22/12/2016	0,96%	21/01/2021	3,92%
20/12/2012	0,37%	20/01/2017	1,42%	22/02/2021	3,07%
22/01/2013	0,67%	22/02/2017	0,98%	22/03/2021	2,41%
21/02/2013	0,37%	22/03/2017	0,65%	23/04/2021	2,96%
21/03/2013	0,15%	20/04/2017	0,86%	20/05/2021	3,07%
22/04/2013	0,29%	22/05/2017	0,88%	22/06/2021	3,40%
22/05/2013	0,29%	22/06/2017	0,98%	22/07/2021	3,59%
20/06/2013	0,35%	20/07/2017	1,02%	20/08/2021	3,78%
22/07/2013	0,37%	22/08/2017	1,04%	22/09/2021	4,04%
22/08/2013	0,38%	21/09/2017	1,10%	21/10/2021	4,36%
20/09/2013	0,48%	20/10/2017	1,16%	22/11/2021	4,36%
22/10/2013	0,52%	22/11/2017	1,10%	22/12/2021	4,83%
21/11/2013	0,47%	21/12/2017	1,20%	20/01/2022	6,63%
20/12/2013	0,53%	22/01/2018	1,74%	22/02/2022	5,45%
22/01/2014	0,89%	22/02/2018	1,24%	22/03/2022	4,50%
20/02/2014	0,54%	22/03/2018	0,86%	22/04/2022	5,56%
20/03/2014	0,29%	20/04/2018	1,11%	20/05/2022	5,92%
24/04/2014	0,45%	22/05/2018	1,13%	22/06/2022	6,72%
22/05/2014	0,45%	21/06/2018	1,26%	21/07/2022	7,35%
23/06/2014	0,52%	20/07/2018	1,31%	22/08/2022	8,04%

22/07/2014	0,55%	22/08/2018	1,35%	22/09/2022	8,97%
21/08/2014	0,56%	20/09/2018	1,41%	20/10/2022	10,17%
22/09/2014	0,58%	22/10/2018	1,49%	22/11/2022	10,89%
22/10/2014	0,62%	22/11/2018	1,43%	22/12/2022	12,88%
20/11/2014	0,57%	20/12/2018	1,56%	20/01/2023	18,97%
22/12/2014	0,63%	22/01/2019	2,20%	24/02/2023	18,34%
22/01/2015	1,01%	21/02/2019	1,62%	22/03/2023	17,94%
23/02/2015	0,65%	21/03/2019	1,18%	20/04/2023	25,37%
20/03/2015	0,38%	23/04/2019	1,49%	22/05/2023	33,33%
23/04/2015	0,55%	22/05/2019	1,52%	20/06/2023	50,00%
21/05/2015	0,56%	21/06/2019	1,68%	20/07/2023	100,00%

## 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 30 de julho de 2019, foi realizada assembleia geral dos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários, onde restou deliberado e aprovado a autorização para reorganização societária e alteração do controle da Plaza Macaé S.A, bem como a liberação da fiança prestada pela BR Malls Participações S.A., pela Ecisa Engenharia, Comércio e Industria Ltda.

Em 13 de abril de 2020, foi realizada assembleia geral dos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários, onde restou deliberado e aprovado a concessão de carência a partir de 23 de abril de 2020, inclusive, até 22 de junho de 2020, inclusive, no pagamento da remuneração e amortização dos CRI, e, a prorrogação do prazo de vencimento do CRI de 20 de abril de 2023 para 20 julho de 2023, alterando, assim, o fluxo de amortização do CRI, bem como a prorrogação do vencimento da CCI de 17 de abril de 2023 para 20 julho de 2023.

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

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
<b>31/12/2019</b>	R\$ 703.318.287253	R\$ 1.367.43923972	R\$ 704.685.72649306	R\$ 29.596.800,51
<b>31/12/2018</b>	R\$ 830.449.055606	R\$ 1.614.615524	R\$ 832.063.671131	R\$ 34.946.674,19

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
42	-	-	42

## EVENTOS REALIZADOS – 2019

Data	Evento	Valor Unitário
<b>22/01/2019</b>	Remuneração	R\$ 5.621.12716361
<b>22/01/2019</b>	Amortização	R\$ 18.164.13299369
<b>21/02/2019</b>	Remuneração	R\$ 5.497.58583791
<b>21/02/2019</b>	Amortização	R\$ 13.053.50570860
<b>21/03/2019</b>	Remuneração	R\$ 5.456.38967042

<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.

21/03/2019	Amortização	R\$ 9.408,21244023
23/04/2019	Remuneração	R\$ 5.459,90252794
23/04/2019	Amortização	R\$ 11.897,90139458
22/05/2019	Remuneração	R\$ 5.428,15175222
22/05/2019	Amortização	R\$ 12.070,61766824
21/06/2019	Remuneração	R\$ 5.369,62594716
21/06/2019	Amortização	R\$ 13.199,93401856
22/07/2019	Remuneração	R\$ 5.321,56883497
22/07/2019	Amortização	R\$ 13.631,00017160
05/08/2019	Prêmio	R\$ 3.850,39167482
22/08/2019	Remuneração	R\$ 5.249,29627244
22/08/2019	Amortização	R\$ 13.901,43435781
20/09/2019	Remuneração	R\$ 5.120,09279613
20/09/2019	Amortização	R\$ 14.258,06385133
22/10/2019	Remuneração	R\$ 5.022,55867317
22/10/2019	Amortização	R\$ 14.813,30523180
21/11/2019	Remuneração	R\$ 4.954,73369761
21/11/2019	Amortização	R\$ 14.149,13310466
20/12/2019	Remuneração	R\$ 4.872,79669023
20/12/2019	Amortização	R\$ 15.159,51000171

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 no Termo de Securitização.

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



**RELATÓRIO ANUAL 2019**

	parcelas dos CRI. (iv) Regime Fiduciário e conseqüentemente constituição do Patrimônio Separado.
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:	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:	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: 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. (iv) Regime Fiduciário e conseqüentemente constituição do Patrimônio Separado: de acordo com Regime citado acima;
Remuneração:	10% 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 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.

## RELATÓRIO ANUAL 2019

Remuneração:	12% a.a.
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 conseqüente 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:	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 (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)

## RELATÓRIO ANUAL 2019

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:	<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:	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

**RELATÓRIO ANUAL 2019**

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 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:	<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 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, 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 consequente constituição do patrimônio Separado; Fundo de Reserva
Remuneração:	12% a.a.
Situação da Emissora:	Inadimplente 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
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

## RELATÓRIO ANUAL 2019

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 MRg 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:	<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 Raizen 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 Raizen Combustíveis S.A.
Remuneração:	100% do DI
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	<b>GAIA AGRO SECURITIZADORA S.A.</b>
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

### FitchRating

Classe	Rating Atual	Rating Anterior	Última Alteração
24ª Série – 4ª Emissão	AA-sf(bra)	AA-sf(bra)	04/06/2019

## 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

Colacionamos as seguintes informações relacionadas ao COVID-19, conforme as informações prestadas pela Companhia: "As atividades da Gaia Securitizadora S.A. não foram afetadas, conseguimos seguir normalmente com as nossas atribuições. Especificamente com relação à 24ª Série da 4ª Emissão de CRI (CRI MACAÉ), em abril de 2020, devido aos impactos da pandemia decorrendo da COVID-19, foi deliberada em assembleia e a concessão de carência a partir de 23 de abril de 2020 até 22 de junho de 2020, no pagamento da remuneração e amortização dos CRI (e da respectiva CCI), e, a prorrogação do prazo de vencimento do CRI de 20 de abril de 2023 para 20 julho de 2023."

## GARANTIA

Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários:

- Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- Alienação Fiduciária de Imóvel;
- Fiança prestada pelos Fiadores, nos termos do Contrato de Cessão; e
- Fundo Reserva

## FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS

### Fundo de Reserva

Foi constituído um Fundo de Reserva, na Conta Vinculada, a fim de realizar os pagamentos do CRI. Sendo que será retido no Fundo de Reserva o valor total das próximas 3 (três) parcelas de pagamento de remuneração e amortização.

Em 31 de dezembro de 2019 havia em conta o valor de R\$ 2.563.447,13.

## VERIFICAÇÃO DO LASTRO

Os Créditos do Imobiliários performados ou não descritos no Anexo I à Cessão Fiduciária de Recebíveis Locatícios e Anexo II do Termo de Securitização referente ao empreendimento comercial "Plaza Macaé", foram cedidos à Securitizadora e lastreiam a operação de securitização. 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

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.

### PATRIMÔNIO SEPARADO

Patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e suas Garantias, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação do 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"*