

EXERCÍCIO 2019

RELATÓRIO ANUAL

Gaia Securitizadora S.A.

5ª Emissão de CRI – 8ª Série

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| EMISSORA..... | 3 |
| CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO..... | 3 |
| DESTINAÇÃO DE RECURSOS..... | 4 |
| ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS..... | 4 |
| PREÇO UNITÁRIO DOS CRIS..... | 4 |
| EVENTOS REALIZADOS - 2019..... | 4 |
| INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS..... | 4 |
| EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS..... | 5 |
| CLASSIFICAÇÃO DE RISCO..... | 11 |
| ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES..... | 11 |
| DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA..... | 12 |
| ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS..... | 12 |
| EVENTOS SUBSEQUENTES - COVID 19..... | 12 |
| GARANTIA..... | 12 |
| FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS..... | 12 |
| VERIFICAÇÃO DO LASTRO..... | 12 |
| REGIME FIDUCIÁRIO..... | 13 |
| PATRIMÔNIO SEPARADO..... | 13 |
| DECLARAÇÃO..... | 13 |

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:

5ª Emissão

Séries:

01 (uma) série, representando a 8ª Série da 5ª Emissão

Situação da Emissora:

Inadimplente com as obrigações pecuniárias

Código do Ativo:

1110012970

Código ISIN:

BRGAIACRI170

Coordenador Líder:

Socopa – Sociedade Corretora Paulista S.A.

Data de Emissão:

16 de setembro de 2011

Data de Vencimento:

16 de julho de 2026

Quantidade de Certificados:

9 (nove)

Valor Total da Emissão:

R\$ 9.400.000,05 (nove milhões e quatrocentos mil reais e cinco centavos)

Valor Nominal:

R\$ 1.044.444,45 (um milhão, quarenta e quatro mil, quatrocentos e quarenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos)

Forma:

Nominativa escritural

Negociação:

Os CRI da presente emissão, 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 mensalmente atualizados monetariamente pela variação anual do IPCA/IBGE

Pagamento da Atualização:

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

Remuneração:

12% a.a.

Pagamento da Remuneração:

A remuneração é devida mensalmente, ao final de cada período de Capitalização, ocorrendo o primeiro pagamento em 16 de dezembro de 2011

Amortização:

A amortização é devida mensalmente, ao final de cada período de Capitalização, ocorrendo o primeiro pagamento em 16 de dezembro de 2011

Amortização Extraordinária ou 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 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 Úteis 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 no Termo de Securitização

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

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

PREÇO UNITÁRIO DOS CRIS¹

A presente emissão teve o vencimento antecipado declarado de todas as obrigações constantes do Termo de Securitização em 28 de março de 2017, fato que impossibilita a disponibilização do Preço Unitário dos CRIs.

EVENTOS REALIZADOS – 2019

Não houve eventos em 2019, pois, a Scopel encontra-se em recuperação judicial e o CRI encontra-se inadimplente.

INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

No decorrer do exercício de 2019, a Emissora não cumpriu, regularmente e dentro dos prazos, a todas as obrigações previstas no Termo de Securitização.

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.

Scopel encontra-se em recuperação judicial e o CRI está inadimplente. A operação está sendo discutida em arbitragem, conforme previsto no Termo de Securitização da 5ª Emissão 8ª série.

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 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. |
| Remuneração: | 10,5% a.a. |
| Situação da Emissora: | Adimplente com as Obrigações Pecuniárias |

| | |
|--------------------------------------|---|
| Emissora: | GAIA 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) CRI |
| Prazo de Vencimento: | 20 de julho de 2023 |
| Garantias: | Foram constituídas as seguintes garantias para a presente emissão: (i) Regime Fiduciário e conseqüente constituição do Patrimônio Separado; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Fiança prestada pelos Fiadores, nos termos do Contrato de Cessão; e (v) Fundo Reserva |

| | |
|-----------------------|--|
| Remuneração: | 8,5% a.a. |
| 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: | 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: | 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 conseqüente 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 (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: | 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 |

RELATÓRIO ANUAL 2019

| | |
|--------------------------------------|---|
| 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 Raízen Combustíveis S.A. |
| Remuneração: | 100% do DI |

| | |
|-----------------------|--|
| 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 foi atribuída classificação de risco a presente emissão.

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

Em 03 de maio de 2018, a Emissora informou que a partir de 16 de abril de 2018, a Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A. ("Devedora") iniciou a interrupção de todo e qualquer acesso aos sistemas de cobrança de créditos, impossibilitando o acompanhamento financeiro dos recebíveis pela Securitizadora e agente de cobrança contratado por respectivas emissões, bem como a correta emissão dos boletos de cobrança em face dos adquirentes de lotes. Tendo sido notificada a Devedora pelo prestador de serviços de cobrança para justificar e reparar tal inconsistência técnica.

Em 25 de abril de 2018, por fato público perante o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, foi deferida a tramitação da recuperação judicial do Grupo Urbplan, assim denominado em comum por decisão judicial o conjunto das sociedades empresárias controladas por Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A. (Pedido de Recuperação Judicial autuado sob nº 1041383-05.2018.8.26.0100 em trâmite perante a 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Capital do Estado de São Paulo), sendo que em 03 de maio de 2018, a Emissora apresentou a competente manifestação judicial nos autos da Recuperação Judicial.

(ii) Em 28 de agosto de 2018, em continuidade ao Fato Relevante divulgado em 03 de maio de 2018 acima, a Emissora esclareceu que segue adotando as medidas para proteção dos direitos dos Titulares dos CRI, observando os documentos de respectivas operações, em especial o contido em deliberações de assembleias gerais de Titulares de CRI desta Emissão

Ainda, na data supracitada, a Emissora informou que recepcionou em sua sede o representante da Devedora, no intuito de apresentar sumariamente o plano da recuperação judicial e a possibilidade de adesão, pelos Titulares de CRI, de uma dentre as opções indicadas pela Devedora nos autos da referida ação.

Esclarece que apenas foi exposto pelo representante da Devedora o conteúdo já indicado no plano da recuperação judicial, sem qualquer informação adicional.

Visando informar a todos os Titulares de CRI de maneira clara, equânime e simultânea, a Emissora notificou aos Titulares de CRI de referidas emissões, nos termos de tal comunicação, que caso haja o interesse em realizar encontro presencial com o representante da Devedora, que assim se colocou à disposição para tratar especificamente acerca das opções já indicadas no plano da recuperação judicial, poderão contatar a Emissora em horário comercial ou, ainda, poderão contatar o respectivo agente fiduciário de cada emissão, que registrarão eventual interesse no agendamento do contato.

No decorrer do exercício de 2019, não ocorreram alterações estatutárias, 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

Não temos conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações, no exercício de 2019. Informamos que não havia 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 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 Fiduciárias, contando com a interveniência da Devedora, por meio dos quais as Fiduciárias 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.

FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS

Fundo de Despesas:

Para fazer frente aos pagamentos das despesas previstas no Termo de Securitização, a Emissora constituiu um Fundo de Despesa, na Conta Centralizadora, no montante de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ("Volume Inicial"). Este Fundo de Despesa será apurado mensalmente e recomposto, pela Devedora, no prazo de até 3 (três) dias úteis a contar de notificação enviada pela Emissora, sempre que esta última verificar que o saldo do Fundo de Despesa é inferior ao montante mínimo de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) ("Limite Mínimo").

VERIFICAÇÃO DO LASTRO

Operação cedida fiduciariamente via uma Cédula de Crédito Bancário sob nº SC005, a qual é representada pelo Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Integral nº 0001., emitida pela a Scopel

Desenvolvimento Urbano S.A. ("Scopel") em favor da CHB – Companhia Hipotecária Brasileira, para aplicação no desenvolvimento do empreendimento imobiliário desenvolvido pela Scopel.

Assim, considerando a informação supracitada que, a Scopel encontra-se em recuperação judicial e o CRI está inadimplente, informamos que a operação está sendo discutida em arbitragem, conforme previsto no Termo de Securitização da 5ª Emissão 8ª série.

REGIME FIDUCIÁRIO

O regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias, a Conta Centralizadora, as Contas Recebimento e a Conta Vinculada. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado.

PATRIMÔNIO SEPARADO

O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pelas Garantias, pela Conta Centralizadora, pelas Contas Recebimento e Conta Vinculada, 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"