

EXERCÍCIO 2019

RELATÓRIO ANUAL

Gaia Securitizadora S.A.

5ª Emissão de CRI – 6ª Série

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

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:

Emitida em 01(uma) série, representando a 6ª Série da 5ª Emissão.

Situação da Emissora:

Inadimplente com as obrigações pecuniárias.

Código do Ativo:

11H0015619

Código ISIN:

BRGAIACRI1C2

Coordenador Líder:

Socopa – Sociedade Corretora Paulista S.A.

Data de Emissão:

16 de agosto de 2011.

Data de Vencimento:

16 de agosto de 2026

Quantidade de Certificados:

30 (trinta) CRI's

Valor Total da Emissão:

R\$ 31.203.776,10 (trinta e um milhões, duzentos e três mil, setecentos e setenta e seis reais e dez centavos)

Valor Nominal:

R\$ 1.040.125,875 (um milhão, quarenta mil e oitocentos e setenta e cinco reais)

Forma:

Nominativa escritural.

Negociação:

Os CRI da presente emissão, foram registrados para negociação no mercado primário e negociação no mercado secundário por meio do Módulo de Distribuição de Títulos (o "SDT") e Sistema Nacional de Debêntures (o "SND"), respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP – Balcão Organizado de Derivativos, sendo a distribuição e as negociações liquidadas financeiramente, dos CRI custodiadas eletronicamente na CETIP.

Atualização do Valor Nominal:

Os CRIs eram atualizados mensalmente 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:

13% a.a.

Pagamento da Remuneração:

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

Amortização:

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

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

ASSEMBLÉIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS

Em 15 de outubro de 2019, foi realizada Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª Série desta Emissão, onde restou deliberado e aprovado: a substituição deste Agente Fiduciário, Planner Trustee DTVM Ltda, pela GDC Partners Serviços Fiduciários DTVM Ltda. [Veja na íntegra.](#)

PREÇO UNITÁRIO DOS CRIS1

Data	Valor Nominal	Juros	Parcelas Inadimplentes + Encargos Moratórios	Preço Unitário	Financeiro
15/10/2019	R\$ 621.312.418022	R\$ 6.147.224057	R\$ 337.616.178523	R\$ 964.839.83668149	R\$ 28.945.195,10
31/12/2018	R\$ 667.447.915793	R\$ 3.297.388934	R\$ 179.954.666251	R\$ 850.699.970978	R\$ 25.520.999,13

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
30	-	-	30

EVENTOS REALIZADOS – 2019

No exercício de 2019 não foram realizados eventos, dado a inadimplência da devedora.

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.

INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

No decorrer do exercício de 2019 a Emissora não cumpriu, regularmente e dentro dos prazos, as obrigações pecuniárias 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:	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 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:	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 Fiduciárias, contando com a intervenção 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 de 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:	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 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 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:	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 Raízen 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

Emissora:	GAIA AGRO SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	5ª Emissão
Série:	3ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 37.055.500,00 (trinta e sete milhões, cinquenta e cinco mil, e quinhentos reais)
Quantidade de Certificados Emitidos:	37 (trinta e sete)
Prazo de Vencimento:	25 de setembro de 2026
Garantias:	Cessão Fiduciária de Recebíveis: que 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. Regime Fiduciário e consequentemente constituição do Patrimônio Separado
Remuneração:	13,5% a.a.% a.a. da Taxa DI.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Não foi atribuída classificação de risco à 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.

Ademais, ressaltamos que em 15 de outubro de 2019, foi realizada Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª Série desta Emissão, onde restou deliberado e aprovado: a substituição deste Agente Fiduciário, Planner Trustee DTVM Ltda, pela GDC Partners Serviços Fiduciários DTVM Ltda. [Veja na integra.](#)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Acesse as demonstrações financeiras da Companhia, referentes ao exercício de 2019, na integra 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) Fiduciária de Recebíveis
- (ii) Fundo de Reserva:
- (iii) Regime Fiduciário e conseqüentemente constituição do Patrimônio Separado.

FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS

Fundo de Reserva: Para fazer frente aos pagamentos das obrigações do Patrimônio Separado, a Emissora deverá constituir um futuro de Reserva, na conta centralizadora, que deve manter o valor em R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ou equivalente a próxima parcela de pagamento de remuneração e amortização dos CRI, o que for menor.

Na data de elaboração deste relatório, a devedora estava inadimplente com suas obrigações pecuniárias.

VERIFICAÇÃO DO LASTRO

Foi emitida Cédula de Crédito Bancário sob nº SC004 ("CCB"), pela Scopel Desenvolvimento Urbano S.A. ("Devedora") e, representando a totalidade dos créditos imobiliários decorrentes de tal CCB, ocorreu a Emissão do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Integral nº 0001., emitida pela Emissora, para aplicação no desenvolvimento dos empreendimentos Residencial Sitio Veloso", "Setor Cidade Nova – 1ª Etapa", "Setor Cidade Nova – 2ª Etapa"; "Residencial Reserva dos Victor", ocorrendo a respectiva vinculação ao CRI. Todavia, em virtude do vencimento antecipado da Emissão, face o pedido de recuperação judicial da Devedora, fica prejudica a verificação do lastro.

REGIME FIDUCIÁRIO

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.

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 que até nossa efetiva substituição, a qual ocorreu nos termos da assembleia dos titulares dos certificados datada de 15 de outubro de 2019, não nos encontrávamos em qualquer situação de conflito.

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"