



RELATÓRIO ANUAL 2016

GAIA SECURITIZADORA S.A

5ª Emissão – 19ª e 20ª Séries

ÍNDICE

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA	3
CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS	6
ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS	6
PREÇO UNITÁRIO DOS CRIs	6
EVENTOS REALIZADOS – 2016	7
AGENDA DE EVENTOS - 2017	7
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA	7
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS	8
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	17
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES	17
PRINCIPAIS RUBRICAS	17
COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA	18
GARANTIA	19
DECLARAÇÃO	19

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA

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

CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS

Registro CVM nº:

CVM/SRE/CRI/2012-005

CVM/SRE/CRI/2012-006

Número da Emissão:

5ª emissão

Situação da Emissora:

Adimplente com as obrigações pecuniárias

Código do Ativo:

CETIP: 12B0038688

CETIP: 12B0038689

Código ISIN:

BRGAIACRI1E8

BRGAIACRI1F5

Data de Emissão:

Para todos os efeitos legais, a data de emissão dos certificados é o dia 15 de fevereiro de 2012

Data de Vencimento:

Vencimento em 19 de março de 2024

Quantidade de Certificados:

Foram emitidos 194 (cento e noventa e quatro) Certificados, sendo 66 (sessenta e seis) CRI da 19ª Série e 128 (cento e vinte e oito) CRI da 20ª Série, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários

Número de Séries:

Emitida em 02 (duas) séries, representando 19ª e 20ª Série da 5ª Emissão

Valor Total da Emissão:

O valor total da Emissão é de R\$ 59.703.182,19 (cinquenta e nove milhões setecentos e três mil centos e oitenta e dois reais e dezenove centavos), sendo R\$ 19.800.000,00 (dezenove milhões oitocentos mil reais) para 19ª Série e R\$ 39.903.182,19 (trinta e nove milhões novecentos e três mil cento e oitenta e dois reais e dezenove centavos) para 20ª Série

Valor Nominal:

O valor nominal dos Certificados é de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), na data de emissão

Forma:

Os CRIs são da forma nominativa e escritural

Regime Fiduciário:

Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a presente Emissão de CRI.

O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo, será registrado na Instituição Custodiante das CCI, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931.

Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a Garantia e a Conta Centralizadora sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 10.931.

O Patrimônio Separado será composto pelas CCB, em conjunto com o Aval e a Conta Centralizadora, e destinar-se-á especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei n.º 9.514, tratado na presente Cláusula.

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

Os recursos do Patrimônio Separado decorrentes do recebimento de Créditos Imobiliários da 19ª Série serão destinados exclusivamente ao pagamento de valores devidos sob os CRI da 19ª Série. Os recursos do Patrimônio Separado decorrentes do recebimento de Créditos Imobiliários da 20ª Série serão destinados exclusivamente ao pagamento de valores devidos sob os CRI da 20ª Série.

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

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

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 Nomina CRI 19ª Série:

Não se aplica a presente emissão

Pagamento da Atualização CRI 19ª Série:

Não se aplica a presente emissão

Remuneração CRI 19ª Série:

Sobre o valor nominal unitário dos CRI da 19ª Série incidiram, até o dia 18 de março de 2015, juros remuneratórios correspondentes à taxa de 108% (cento e oito por cento) da variação acumulada da Taxa DI, desde a Data de Início do Cálculo. A partir da Primeira Repactuação, os Juros Remuneratórios passaram a ter taxa de 126% (cento e vinte e seis por cento) da variação acumulada da Taxa DI, calculado a partir de 19 de março de 2015.

Pagamento da Remuneração CRI 19ª Série:

A remuneração é devida semestralmente nas datas estabelecidas no Anexo II – A do Termo de Securitização, ocorrendo a primeira em 19.09.2012 e a última em 19.03.2024

Amortização CRI 19ª Série:

A amortização é devida em uma única parcela, na Data de Vencimento

Atualização do Valor Nomina CRI 20ª Série:

Atualização monetária pro rata temporis pela variação acumulada do IPCA referente ao mês anterior e divulgado no mês vigente

Pagamento da Atualização CRI 20ª Série:

Pagamento realizado juntamente com a Remuneração

Remuneração CRI 20ª Série:

A partir da data de emissão até o dia 18 de março de 2015, atualização monetária pro rata temporis pela variação acumulada do IPCA referente ao mês anterior e divulgado no mês vigente, acrescido de taxa de 5,80% (cinco inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, desde a Data de Início do Cálculo. A partir da Primeira Repactuação, os Juros Remuneratórios passaram a ser de 8,0% ao ano, calculado a partir de 19 de março de 2015

Pagamento da Remuneração CRI 20ª Série:

A remuneração era devida anualmente, nas datas estabelecidas no Anexo II – B ao Termo de Securitização, até o dia 18 de março de 2015. A partir da Primeira Repactuação, o pagamento da Remuneração passou a ser semestral

Amortização CRI 20ª Série:

A amortização é devida em uma única parcela, na Data de Vencimento

Resgate Antecipado:

Não se aplica a presente emissão

Fundo de Liquidez:

Não se aplica a presente emissão

Aquisição Facultativa:

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

Fundo de Reserva:

O Fundo de Reserva será constituído para fazer frente aos pagamentos das despesas previstas no item 13.1 acima, a Emissora deverá constituir um Fundo de Despesa, na Conta Centralizadora, de R\$ 50.000,00 (cem mil reais) (“Volume Inicial”).

Em 06.04.2016 o Fundo de Despesa estava composto em R\$ 71.882,13.

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão.

ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS

Em 30 de março de 2017, foi realizada Assembleia Geral dos Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 19ª e 20ª Séries desta Emissão, onde restou deliberado e aprovado: (i) o Resgate Antecipado, pela Devedora, da totalidade dos CRI em circulação, no prazo de 20 (vinte) dias úteis contados desta Assembleia.

PREÇO UNITÁRIO DOS CRIS¹

5ªE 19ªS

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2016	R\$300.000,00000000	R\$ 11.129,55000000	R\$ 311.129,55000000	R\$17.112.125,25
31/12/2015	R\$300.000,00000000	R\$ 14.624,43000000	R\$ 314.624,43000000	R\$20.765.212,38

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
66	11	-	55

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.

5ªE 20ªS

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2016	R\$ 301.973,856000	R\$ 5.657,362422	R\$ 307.631,21842235	R\$31.686.015,50
31/12/2015	R\$ 308.424,315000	R\$ 6.857,014591	R\$ 315.281,32959135	R\$40.356.010,19

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
128	25	-	103

EVENTOS REALIZADOS – 2016

19ª Série

Data	Evento	Valor Unitário
17/03/2016	Remuneração	R\$ 25.625,44800000
19/09/2016	Remuneração	R\$ 26.478,34500000

20ª Série

Data	Evento	Valor Unitário
17/03/2016	Remuneração	R\$ 12.431,242708
17/03/2016	Atualização	R\$ 16.877,118000
19/09/2016	Remuneração	R\$ 12.142,276886
19/09/2016	Atualização	R\$ 9.511,269000

No exercício de 2016, não ocorreram os eventos de resgate, amortização e conversão.

AGENDA DE EVENTOS - 2017

19ª Série

Data	Evento
17/03/2017	Remuneração (*)
19/09/2017	Remuneração

(*) Esse evento já foi devidamente liquidado.

20ª Série

Data	Evento
17/03/2016	Remuneração (*)
17/03/2016	Atualização (*)
19/09/2016	Remuneração
19/09/2016	Atualização

(*) Esse evento já foi devidamente liquidado.

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

No decorrer do exercício de 2016, 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 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. Em 31.12.2015 o Fundo de Reserva está cumprido no montante de R\$ 924.305,20; e (iv) Regime Fiduciário e conseqüentemente constituição do Patrimônio Separado: de acordo com Regime citado acima;
Remuneração:	10,5% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	5ª Emissão
Série:	4ª Série
Valor da Emissão:	15 de junho de 2011
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.

	<p>(ii) Aval: prestado pelo Sr, Reynaldo Galves Leal e Sra. Mariângela Viana de Araújo Leal, nos termos da CCB para pagamento dos Créditos Imobiliários;</p> <p>(iii) Fundo de Reserva: constituído a partir da retenção de parte dos valores do financiamento imobiliário objeto da CCB, correspondente a 105% da próxima parcela vincenda de pagamento da CCB incluindo o principal, juros remuneratórios e atualização monetária, para garantir o pagamento das parcelas dos CRI.</p> <p>Em 31.12.2015 o Fundo de Reserva encontra-se devidamente constituído com o montante de R\$ 313.460,23 (trezentos e treze mil quatrocentos e sessenta reais e vinte reais).</p> <p>(iv) Regime Fiduciário e conseqüentemente constituição do Patrimônio Separado: de acordo com Regime citado acima;</p>
Remuneração:	10% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	5ª Emissão
Série:	5ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 11.100.000,01 (onze milhões e cem mil reais, e um centavo)
Quantidade de Certificados Emitidos:	11 (onze)
Prazo de Vencimento:	25 de julho 2021
Garantias:	<p>Foi constituída a seguinte garantia para a presente emissão:</p> <p>(i) Cessão Fiduciária de Recebíveis: que tem por objeto a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, pelas Fiduciantes, em 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>
Remuneração:	12% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	5ª Emissão
Série:	6ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 31.203.776,10 (trinta e um milhões, duzentos e três mil, setecentos e setenta e seis reais e dez centavos)
Quantidade de Certificados Emitidos:	30 (trinta)
Prazo de Vencimento:	16 de agosto de 2026
Garantias:	<p>Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários:</p> <p>(i) Cessão Fiduciária de Recebíveis: tratada na alínea "a" acima, tem por objeto a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, pelas Fiduciantes, em garantia do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força da CCB</p>

	<p>e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários.</p> <p>(ii)Fundo de Reserva: Para fazer frente aos pagamentos das obrigações do Patrimônio Separado, a Emissora deverá constituir um futuro de Reserva, na conta centralizadora, de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).</p> <p>(iii) Regime Fiduciário e consequentemente constituição do Patrimônio Separado: de acordo com Regime citado acima.</p>
Remuneração:	13% 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:	<p>Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários:</p> <p>(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</p> <p>(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.</p>
Remuneração:	12% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	5ª Emissão
Série:	11ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 22.794.833,31 (vinte e dois milhões setecentos e noventa e quatro mil oitocentos e trinta e três reais)

RELATÓRIO ANUAL 2016

Quantidade de Certificados Emitidos:	75 (setenta e cinco)
Prazo de Vencimento:	19 de março de 2024
Garantias:	Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários: (i) Regime Fiduciário e conseqüentemente constituição do Patrimônio Separado: de acordo com Regime citado acima. (ii) Aval: Prestado na CCB da 11ª Série.
Remuneração:	8,0% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

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

Emissora:	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; (ii) Aval, nos termos da CCB; (iii) Fundo de Reserva (iv) Sobregarantia de Obra; e (vi) 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.
-----------	---------------------------------

RELATÓRIO ANUAL 2016

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 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:	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:	21 de agosto de 2021
Garantias:	Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários:

RELATÓRIO ANUAL 2016

	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:	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 e em 10 de novembro de 2042 para o CRI Subordinado
Garantias:	Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários: (i) Fundo Reserva. Em 31.12.2015 o Fundo de Reserva estava composto no montante de R\$ 2.113.054,09; e (ii) Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários.
Remuneração:	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, 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:	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

Emissora:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	5ª Emissão
Série:	27ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 35.062.134,48 (trinta e cinco milhões, sessenta e dois mil, cento e trinta e quatro reais e quarenta e oito centavos)
Quantidade de Certificados Emitidos:	116 (cento e dezesseis) CRI's
Prazo de Vencimento:	25 de outubro de 2026
Garantias:	Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários: a) Cessão Fiduciária dos Créditos Imobiliários Sobregarantia b) Valor da Retenção c) Garantias de Alienação Fiduciária, para os Direitos Creditórios decorrentes dos Contratos de Venda, quando for o caso, observada a Opção de Transferência das garantias de Alienação Fiduciária, nos termos do item 8.5. do Termo de Securitização d) Coobrigação das Cedentes e da Scopel; e e) Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado.
Remuneração:	12% 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,

RELATÓRIO ANUAL 2016

	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; Fundo de Despesas; e Regime Fiduciário e Patrimônio Separado
Remuneração:	13,00% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

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

Emissora:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	15ª Emissão
Série:	1ª Série e 2ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 675.000.000,00 (seiscentos e setenta e cinco milhões de reais)
Quantidade de Certificados Emitidos:	675.000 (seiscentos e setenta e cinco mil) CRA's
Prazo de Vencimento:	14 de junho de 2021

Garantias:	Aval da Raízen Combustíveis S.A
Remuneração:	100% do DI
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	GAIA 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

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

FichtRantigs

Classe	Rating Atual	Rating Anterior	Última Alteração
CRI 5ª Emissão – 19ª e 20ª Série	A-sf(bra)	BBB+Sr(bra)	30/03/2016

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

Em 13 de julho de 2016 os acionistas da Emissora deliberaram por: (i) alterar do endereço da sede da Companhia da Rua do Rocio, 288, conjunto 16 (parte), 1º andar, Vila Olímpia, São Paulo – SP, CEP 04.552-000 para Rua Ministro Jesuíno Cardoso, nº 633, 8º andar, conjunto 82, sala 1, Vila Nova Conceição, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04544-050; (ii) em decorrência da alteração do endereço da sede da companhia, houve alteração do artigo 2º do Estatuto Social; (iii) aumento do capital social da Companhia para R\$ 590.148,00 (quinhentos e noventa mil, cento e quarenta e oito reais); e (iv) em decorrência do aumento do capital social, houve alteração do artigo 5º do Estatuto Social.

Em 29 de dezembro de 2016 os acionistas da Emissora deliberaram por: (i) aumento do capital social da Companhia para R\$ 790.148,00 (setecentos e noventa mil, cento e quarenta e oito reais); e (ii) em decorrência do aumento do capital social, houve a alteração do artigo 5º do Estatuto Social.

PRINCIPAIS RUBRICAS

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO - R\$ MIL

ATIVO	2015	AV%	2016	AV%
ATIVO CIRCULANTE	17.749	98,83%	3.020	98,53%
Aplicações Financeiras	17.192	95,73%	2.622	85,55%
Contas a receber	362	2,02%	168	5,48%
Tributos a recuperar	195	1,09%	230	7,50%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	130	0,72%	0	-

RELATÓRIO ANUAL 2016

Contas a Receber	130	0,72%	0	-
PERMANENTE	80	0,45%	45	1,47%
Imobilizado	80	0,45%	45	1,47%
TOTAL DO ATIVO	17.959	100%	3.065	100%

BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO - R\$ MIL

PASSIVO	2015	AV%	2016	AV%
PASSIVO CIRCULANTE	14.291	79,58%	1.004	32,76%
Fornecedores	14.251	79,35%	30	0,98%
Obrigações Fiscais	18	0,10%	21	0,69%
Empréstimos e financiamentos	0	-	0	-
Debêntures	0	-	0	-
Outras Obrigações	22	0,12%	953	31,09%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	3.587	19,97%	1.732	56,51%
Empréstimos e financiamentos	0	-	0	-
Debêntures	0	-	0	-
Outras Obrigações	3.587	19,97%	1.732	56,51%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	81	0,45%	329	10,73%
Capital Social Realizado	699	3,89%	699	22,81%
Lucros/Prejuízos Acumulados	-618	-3,44%	-370	-12,07%
TOTAL DO PASSIVO	17.959	100%	3.065	100%

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - R\$ MIL

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	2015	AV%	2016	AV%
Receita de vendas e/ou serviços	275	116,53%	427	114,48%
(-)Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-39	-16,53%	-54	-14,48%
(=) Resultado Bruto	236	100,00%	373	100,00%
(-) Despesas com vendas	0	-	0	-
(-) Despesas gerais e adm.	-958	-405,93%	-1.418	-380,16%
(+) Outras Receitas Operacionais	260	110,17%	282	75,60%
(=) Resultado antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-462	-195,76%	-763	-204,56%
(+) Receitas Financeiras	340	144,07%	1.347	361,13%
(-) Despesas Financeiras	-148	-62,71%	-190	-50,94%
(=) Resultado antes dos Tributos s/ o Lucro	-270	-114,41%	394	105,63%
IR e CS sobre o Lucro	0	-	-146	-39,14%
(=) Resultado Líq. Operações Continuadas	-270	-114,41%	248	66,49%
Resultado Líq. Operações Descontinuadas	0	-	0	-
(=) Lucro/Prejuízo do período	-270	-114%	248	66%

COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Índices de Liquidez:

Liquidez Geral: de 1,00 em 2015 e 1,10 em 2016

Liquidez Corrente: de 1,24 em 2015 e 3,01 em 2016

Liquidez Seca: de 1,24 em 2015 e 3,01 em 2016

Liquidez Imediata: de 1,20 em 2015 e 2,61 em 2016

Estrutura de Capitais:

A Companhia apresentou um índice de Participação de Capital de terceiros de 22071,60% em 2015 e 831,61% em 2016. O Índice de Composição do Endividamento variou de 79,94% em 2015 para 36,70% em 2016. O grau de imobilização do Patrimônio Líquido variou em 98,77% em 2015 para 13,68% em 2016. A Empresa apresentou um Índice de Imobilização dos Recursos não Correntes de 5,73% em 2015 e 2,18% em 2016.

Rentabilidade:

A Rentabilidade do Ativo em 2015 foi de -1,50% enquanto que a de 2016 resultou em 8,09%. A Margem Líquida foi de -98,18% em 2015 contra 58,08% em 2016. O Giro do Ativo foi de 0,02 em 2015 enquanto em 2016 foi de 0,14. A Rentabilidade do Patrimônio Líquido foi de -64,52% em 2015 contra 120,98% em 2016.

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

Não temos conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações, que manteve atualizado seu registro perante a CVM – Comissão de Valores Mobiliários durante o exercício de 2016.

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

GARANTIA

Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários:

(i) Fundo Reserva;

(ii) Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários; e

(iii) Aval nos termos das CCBs

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

DECLARAÇÃO

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

São Paulo, abril de 2017.



“Este Relatório foi elaborado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, § primeiro, alínea “b” da Lei nº 6404/76 e do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583 /2.016, com base nas informações prestadas pela Companhia Emissora. Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para sua elaboração se encontram 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”