



RELATÓRIO ANUAL 2016

GAIA SECURITIZADORA S.A

5ª Emissão – 22ª e 23ª Séries

ÍNDICE

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA	3
CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS.....	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS	6
ASSEMBLÉIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS.....	6
PREÇO UNITÁRIO DOS CRIs	6
EVENTOS REALIZADOS – 2016.....	7
AGENDA DE EVENTOS - 2017	8
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA.....	9
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	9
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	18
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES	18
PRINCIPAIS RUBRICAS.....	19
COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	20
GARANTIA.....	20
DECLARAÇÃO	21

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:

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:

5ª Emissão

Situação da Emissora:

Adimplente com as obrigações pecuniárias, salvo os encargos moratórios devidos em relação à parcela de Juros e Amortização dos CRI Subordinado em 10/02/2014

Código do Ativo:

12L0018386
12L0019695

Código ISIN:

BRGAIACRI1M1
BRGAIACRI1N9

Data de Emissão:

04 de dezembro de 2012

Data de Vencimento:

10 de novembro de 2032 - CRIs Senior
10 de novembro de 2042 - CRI Subordinado

Quantidade de Certificados:

288 (duzentos e oitenta e oito) CRI's Senior
01 (um) CRI Subordinado

Número de Séries:

02 (duas) séries, representando 22ª e 23ª Série da 5ª Emissão

Valor Total da Emissão:

R\$ 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 Senior e R\$ 3.006.816,71 para o CRI Subordinado

Valor Nominal:

R\$ 300.457,58 (trezentos mil, quatrocentos e cinquenta e sete reais e cinquenta e oito centavos) e para o Certificado Subordinado é de R\$ 3.006.816,71 (três milhões, seis mil oitocentos e dezesseis reais e setenta e um centavos)

Forma:

Nominativa escritural

Regime Fiduciário:

Na forma do Artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Securitizadora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e respectivos acessórios e garantias, vinculados ao Termo, constituindo os referidos Créditos Imobiliários e respectivos acessórios e garantias lastro para a emissão dos CRI pela Securitizadora.

O Regime Fiduciário instituído no Termo será efetivado mediante o registro deste Termo na Instituição Custodiante, nos termos previstos no parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/04.

Os Créditos Imobiliários e respectivos acessórios e garantias sob Regime Fiduciário vinculados ao Termo são destacados do patrimônio da Securitizadora e passam a constituir Patrimônio Separado do patrimônio geral da Securitizadora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário instituído, assim permanecendo até que se complete o resgate de todos os CRI e a liquidação da totalidade dessas obrigações, conforme previsto no Art.11 da Lei 9.514/97.

Os Créditos Imobiliários e respectivos acessórios e garantias sob Regime Fiduciário somente responderão pelas obrigações inerentes ao Patrimônio Separado, bem como pelo pagamento dos custos de administração e obrigações tributárias, conforme previsto no Termo.

Nenhum outro custo de administração, senão aqueles listados no Termo, será de responsabilidade do Patrimônio Separado sem a prévia e expressa autorização dos Investidores, na forma prevista no Termo.

A 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\$720,00 (setecentos e vinte reais) por mês, a ser paga mensalmente no mesmo dia da Data de Emissão. A remuneração será corrigida anualmente pelo IGP-M/FGV, ou, na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo e será arcada com recursos mantidos na Conta Centralizadora.

Na forma do Artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários e respectivos acessórios e garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, exceto pelos Investidores,

não se prestando à constituição de garantias ou de excussão por outros credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam.

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:

O Valor Nominal Unitário do CRI, mensalmente será atualizado monetariamente pela variação do TR

Pagamento da Atualização:

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

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.

Pagamento da Remuneração CRIs Seniores:

A remuneração é devida mensalmente, ao final de cada período de Capitalização, ocorrendo o primeiro pagamento em 10 de novembro de 2013

Pagamento da Remuneração CRI Subordinado:

A remuneração é devida trimestralmente, ao final de cada período de Capitalização, ocorrendo o pagamento todo dia 10 de cada mês

Amortização CRIs Seniores:

A amortização é devida mensalmente, ao final de cada período de Capitalização, ocorrendo o pagamento todo dia 10 de cada mês

Amortização CRI Subordinado:

A amortização é devida trimestralmente, ao final de cada período de Capitalização, ocorrendo o pagamento todo dia 10 dos meses previstos na tabela

Resgate Antecipado:

Será permitido a Emissora, a qualquer momento, promover o resgate antecipado total dos CRI vinculados ao presente Termo, desde que: a) o valor nominal unitário atualizado dos CRI Seniores represente 2% (dois) por cento ou menos de seu respectivo valor de emissão e que a totalidade dos titulares dos CRI Subordinados aprove a realização de tal resgate; b) atenda cumulativamente às seguintes condições: (i) seja respeitado o Prêmio de Subordinação, (ii) tenha aprovação da maioria dos titulares de CRI em circulação, respeitado aviso prévio ao Agente Fiduciário com antecedência de 30 (trinta) dias, e (iii) alcance, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu valor nominal unitário na data do evento; ou (c) ocorram os eventos previstos no artigo 11 da Instrução CVM 414 (“Resgate Antecipado”).

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 pelos recursos excedentes entre o recebimento dos Créditos Imobiliários e o pagamento dos CRI Senior e o pagamento das Despesas da Emissão acumulados durante o prazo de carência dos CRI Subordinados. O valor do Fundo de Reserva será limitado a 2,0% (dois por cento) do Saldo Devedor dos CRI Senior ou R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), dentre os dois, o maior.

Em 31.12.2015 o Fundo de Reserva estava composto no montante de R\$ 2.113.054,09.

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.

ASSEMBLÉIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS

No decorrer do exercício de 2016 não foram realizadas Assembleias.

PREÇO UNITÁRIO DOS CRIS¹

22ª série

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2016	R\$137.746,792903	R\$481,76775521	R\$138.228,56065778	R\$ 39.809.825,47
31/12/2015	R\$170.909,459430	R\$597,75378344	R\$171.507,21321391	R\$ 49.394.077,41

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
288	-	-	288

23ª série

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2016	R\$650.422,497009	R\$3.508,973435	R\$653.931,470443	R\$ 653.931,47
31/12/2015	R\$628.101,204221	R\$3.388,551980	R\$631.489,756201	R\$ 631.489,76

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
1	-	-	1

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.

EVENTOS REALIZADOS – 2016

22ª Série

Data	Evento	Valor Unitário
10/01/2016	Remuneração	R\$ 883,77325521
10/01/2016	Amortização	R\$ 916,05495663
10/01/2016	Amortização Extraordinária	R\$ 2.107,01839280
10/02/2016	Remuneração	R\$ 869,29822532
10/02/2016	Amortização	R\$ 858,65670304
10/02/2016	Amortização Extraordinária	R\$ 1.777,05079000
10/03/2016	Remuneração	R\$856,49773726
10/03/2016	Amortização	R\$ 838,88545239
10/03/2016	Amortização Extraordinária	R\$ 3.964,7204206
10/04/2016	Remuneração	R\$833,47935497
10/04/2016	Amortização	R\$ 842,63233581
10/04/2016	Amortização Extraordinária	R\$ 4.350,10165501
10/05/2016	Remuneração	R\$ 807,69904221
10/05/2016	Amortização	R\$ 799,37469737
10/05/2016	Amortização Extraordinária	R\$ 2.199,62520600
10/06/2016	Remuneração	R\$793,41689131
10/06/2016	Amortização	R\$ 789,38551286
10/06/2016	Amortização Extraordinária	R\$1.855,21730622
10/07/2016	Remuneração	R\$781,34458659
10/07/2016	Amortização	R\$ 816,99176863
10/07/2016	Amortização Extraordinária	R\$825,42187000
10/08/2016	Remuneração	R\$ 774,11061903
10/08/2016	Amortização	R\$ 778,56674136
10/08/2016	Amortização Extraordinária	R\$ 2.155,43788706
10/09/2016	Remuneração	R\$760,88139636
10/09/2016	Amortização	R\$ 769,23713163
10/09/2016	Amortização Extraordinária	R\$ 3.868,44840762
10/10/2016	Remuneração	R\$ 738,07793730
10/10/2016	Amortização	R\$ 750,03986620
10/10/2016	Amortização Extraordinária	R\$ 861,59707422
10/11/2016	Remuneração	R\$730,91852833
10/11/2016	Amortização	R\$763,55786892
10/11/2016	Amortização Extraordinária	R\$ 1.656,01512088
10/12/2016	Remuneração	R\$ 719,44187572
10/12/2016	Amortização	R\$ 739,17716819
10/12/2016	Amortização Extraordinária	R\$ 917,25691577

23ª Série

Data	Evento	Valor Unitário
10/01/2016	Incorporação de Juros	R\$5.012,199425
10/02/2016	Incorporação de Juros	R\$5.058,836266
10/03/2016	Incorporação de Juros	R\$5.104,056046
10/04/2016	Incorporação de Juros	R\$5.155,910335
10/05/2016	Remuneração	R\$5.203,801206
10/06/2016	Incorporação de Juros	R\$5.211,778633

10/07/2016	Remuneração	R\$5.264,070655
10/07/2016	Amortização Extraordinária	R\$3.001,080680
10/07/2016	Prêmio	R\$355.837,400000
10/08/2016	Remuneração	R\$5.248,633884
10/09/2016	Incorporação de Juros	R\$5.261,991657
10/10/2016	Remuneração	R\$5.312,305239
10/10/2016	Amortização Extraordinária	R\$3.315,077282
10/10/2016	Prêmio	R\$342.634,472234
10/11/2016	Remuneração	R\$5.294,333027
10/11/2016	Amortização Extraordinária	R\$11.287,752052
10/11/2016	Prêmio	R\$349.319,249377
10/12/2016	Remuneração	R\$5.211,754685
10/12/2016	Amortização Extraordinária	R\$3.972,963574

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

AGENDA DE EVENTOS - 2017

22ª série

Data	Evento
10/01/2017	Remuneração (*)
10/01/2017	Amortização (*)
10/01/2017	Amortização Extraordinária(*)
10/02/2017	Remuneração (*)
10/02/2017	Amortização (*)
10/02/2017	Amortização Extraordinária(*)
10/03/2017	Remuneração (*)
10/03/2017	Amortização (*)
10/03/2017	Amortização Extraordinária(*)
10/04/2017	Remuneração (*)
10/04/2017	Amortização (*)
10/04/2017	Amortização Extraordinária(*)
10/05/2017	Remuneração
10/05/2017	Amortização
10/06/2017	Remuneração
10/06/2017	Amortização
10/07/2017	Remuneração
10/07/2017	Amortização
10/08/2017	Remuneração
10/08/2017	Amortização
10/09/2017	Remuneração
10/09/2017	Amortização
10/10/2017	Remuneração
10/10/2017	Amortização
10/11/2017	Remuneração
10/11/2017	Amortização
10/12/2017	Remuneração
10/12/2017	Amortização

(*) Esse evento já foi devidamente liquidado.

23ª Série

Data	Evento
10/01/2017	Incorporação de Juros (*)
10/02/2017	Remuneração
10/02/2017	Amortização Extraordinária
10/02/2017	Prêmio
10/03/2017	Remuneração
10/03/2017	Amortização Extraordinária
10/03/2017	Prêmio
10/04/2017	Incorporação de Juros
10/05/2017	Remuneração
10/06/2017	Incorporação de Juros
10/07/2017	Incorporação de Juros
10/08/2017	Remuneração
10/09/2017	Incorporação de Juros
10/10/2017	Incorporação de Juros
10/11/2017	Remuneração
10/12/2017	Incorporação de Juros

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.

	<p>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 está cumprido no montante de R\$ 924.305,20; e</p> <p>(iv) Regime Fiduciário e conseqüentemente constituição do Patrimônio Separado: de acordo com Regime citado acima;</p>
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:	<p>Foram constituídas as seguintes garantias para a presente emissão:</p> <p>(i) Cessão Fiduciária de Recebíveis: tem por objeto a cessão fiduciária dos Recebíveis Imobiliários, pelo Garantidor, em garantia do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força da CCB e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários.</p> <p>(ii) Aval: prestado pelo Sr, Reynaldo Galves Leal e Sra. Mariângela Viana de Araújo Leal, nos termos da CCB para pagamento dos Créditos Imobiliários;</p> <p>(iii) Fundo de Reserva: constituído a partir da retenção de parte dos valores do financiamento imobiliário objeto da CCB, correspondente a 105% da próxima parcela vincenda de pagamento da CCB incluindo o principal, juros remuneratórios e atualização monetária, para garantir o pagamento das parcelas dos CRI.</p> <p>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:	Foi constituída a seguinte garantia para a presente emissão: (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.
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:	Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários: (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 e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários. (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). (iii) Regime Fiduciário e conseqüentemente constituição do Patrimônio Separado: de acordo com Regime citado acima.
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:	Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários: (i) Regime Fiduciário: com a constituição do Patrimônio Separado, abrangendo os Créditos Imobiliários,

	<p>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)
Quantidade de Certificados Emitidos:	75 (setenta e cinco)
Prazo de Vencimento:	19 de março de 2024
Garantias:	<p>Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários:</p> <p>(i) Regime Fiduciário e consequentemente constituição do Patrimônio Separado: de acordo com Regime citado acima.</p> <p>(ii) Aval: Prestado na CCB da 11ª Série.</p>
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:	<p>Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários:</p> <p>(i) Regime Fiduciário e consequentemente constituição do Patrimônio Separado</p> <p>(ii) Fundo de Reserva</p> <p>O fundo de reserva encontra-se composto nesta data</p>

RELATÓRIO ANUAL 2016

	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 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:	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 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

RELATÓRIO ANUAL 2016

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:	19ª Série e 20ª Série
Valor da Emissão:	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
Quantidade de Certificados Emitidos:	66 (sessenta e seis) CRI da 19ª Série e 128 (cento e vinte e oito) CRI da 20ª Série
Prazo de Vencimento:	19 de março de 2024
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:	Remuneração CRI 19ª Série, 108% do DI e para o CRI 20ª Série , IPCA + 5,80% 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: 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:	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 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:	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 conseqüente 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, 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

Moody's

Classe	Rating Atual	Rating Anterior	Última Alteração
22ª Série	Aaa.br	Aaa.br (sf)	16/02/2016
23ª Série	NR	NR	-

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 Jesuino 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	-
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 LIQUIDO	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.

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 encontrarmos 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”