

EXERCÍCIO 2020

RELATÓRIO ANUAL

Gaia Securitizadora S.A.
4ª Emissão de CRI - 24ª Série



Trustee DTVM

ÍNDICE	
EMISSORA.....	2
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO	2
DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	1
ASSEMBLEIAS DE TITULARES DOS CRI.....	1
POSIÇÃO DOS CRI	1
EVENTOS REALIZADOS 2020.....	1
INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS.....	2
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS	2
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	8
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES	8
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	8
ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS	8
EVENTOS SUBSEQUENTES - COVID 19	8
GARANTIA.....	9
FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS.....	9
VERIFICAÇÃO DO LASTRO.....	9
REGIME FIDUCIÁRIO	9
PATRIMÔNIO SEPARADO	9
DECLARAÇÃO.....	9

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:

4ª Emissão

Série(s):

24ª série

Situação da Emissora:

Adimplente com as obrigações pecuniárias

Código do Ativo:

11D0025456

Código ISIN:

BRGAIACRIOW2

Coordenador Líder:

Banco BTG Pactual S.A.

Data de Emissão:

20 de abril de 2011.

Data de Vencimento:

Vencimento em 20 de novembro de 2023.

Quantidade:

42 (quarenta e dois)

Valor Total da(s) Série(s):

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

Valor Nominal:

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

Forma:

Nominativa escritural.

Negociação:

Os CRI foram depositados para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Segmento CETIP UTVM.

Atualização do Valor Nominal:

Os CRI serão atualizados monetariamente pelo IGP-M/ FGV.

Pagamento da Atualização:

Data de Pagamento da Atualização	20/07/2011	20/11/2011
20/05/2011	20/08/2011	20/12/2011
20/06/2011	20/09/2011	20/01/2012
	20/10/2011	20/02/2012

RELATÓRIO ANUAL 2020

20/03/2012
20/04/2012
20/05/2012
20/06/2012
20/07/2012
20/08/2012
20/09/2012
20/10/2012
20/11/2012
20/12/2012
20/01/2013
20/02/2013
20/03/2013
20/04/2013
20/05/2013
20/06/2013
20/07/2013
20/08/2013
20/09/2013
20/10/2013
20/11/2013
20/12/2013
20/01/2014
20/02/2014
20/03/2014
20/04/2014
20/05/2014
20/06/2014
20/07/2014
20/08/2014
20/09/2014
20/10/2014
20/11/2014
20/12/2014
20/01/2015
20/02/2015
20/03/2015
20/04/2015
20/05/2015
20/06/2015
20/07/2015
20/08/2015
20/09/2015
20/10/2015
20/11/2015
20/12/2015

20/01/2016
20/02/2016
20/03/2016
20/04/2016
20/05/2016
20/06/2016
20/07/2016
20/08/2016
20/09/2016
20/10/2016
20/11/2016
20/12/2016
20/01/2017
20/02/2017
20/03/2017
20/04/2017
20/05/2017
20/06/2017
20/07/2017
20/08/2017
20/09/2017
20/10/2017
20/11/2017
20/12/2017
20/01/2018
20/02/2018
20/03/2018
20/04/2018
20/05/2018
20/06/2018
20/07/2018
20/08/2018
20/09/2018
20/10/2018
20/11/2018
20/12/2018
20/01/2019
20/02/2019
20/03/2019
20/04/2019
20/05/2019
20/06/2019
20/07/2019
20/08/2019
20/09/2019
20/10/2019

20/11/2019
20/12/2019
20/01/2020
20/02/2020
20/03/2020
20/04/2020
20/05/2020
20/06/2020
20/07/2020
20/08/2020
20/09/2020
20/10/2020
20/11/2020
20/12/2020
20/01/2021
20/02/2021
20/03/2021
20/04/2021
20/05/2021
20/06/2021
20/07/2021
20/08/2021
20/09/2021
20/10/2021
20/11/2021
20/12/2021
20/01/2022
20/02/2022
20/03/2022
20/04/2022
20/05/2022
20/06/2022
20/07/2022
20/08/2022
20/09/2022
20/10/2022
20/11/2022
20/12/2022
20/01/2023
20/02/2023
20/03/2023
20/04/2023

Remuneração:

8,50% a.a.

Início da Rentabilidade:

A partir da data de integralização.

Pagamento da Remuneração:

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

RELATÓRIO ANUAL 2020

20/03/2021
20/04/2021
20/05/2021
20/06/2021
20/07/2021
20/08/2021
20/09/2021
20/10/2021
20/11/2021

20/12/2021
20/01/2022
20/02/2022
20/03/2022
20/04/2022
20/05/2022
20/06/2022
20/07/2022
20/08/2022

20/09/2022
20/10/2022
20/11/2022
20/12/2022
20/01/2023
20/02/2023
20/03/2023
20/04/2023

Amortização:

Data de Amortização	Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário
20/05/2011	0,06%
22/06/2011	0,12%
21/07/2011	0,16%
22/08/2011	0,18%
22/09/2011	0,21%
20/10/2011	0,25%
22/11/2011	0,22%
22/12/2011	0,27%
20/01/2012	0,56%
24/02/2012	0,31%
22/03/2012	0,11%
20/04/2012	0,19%
22/05/2012	0,20%
21/06/2012	0,26%
20/07/2012	0,29%
22/08/2012	0,30%
20/09/2012	0,32%
22/10/2012	0,35%
22/11/2012	0,32%
20/12/2012	0,37%
22/01/2013	0,67%
21/02/2013	0,37%
21/03/2013	0,15%
22/04/2013	0,29%
22/05/2013	0,29%
20/06/2013	0,35%
22/07/2013	0,37%
22/08/2013	0,38%
20/09/2013	0,48%
22/10/2013	0,52%
21/11/2013	0,47%
20/12/2013	0,53%
22/01/2014	0,89%

20/02/2014	0,54%
20/03/2014	0,29%
24/04/2014	0,45%
22/05/2014	0,45%
23/06/2014	0,52%
22/07/2014	0,55%
21/08/2014	0,56%
22/09/2014	0,58%
22/10/2014	0,62%
20/11/2014	0,57%
22/12/2014	0,63%
22/01/2015	1,01%
23/02/2015	0,65%
20/03/2015	0,38%
23/04/2015	0,55%
21/05/2015	0,56%
22/06/2015	0,64%
22/07/2015	0,66%
20/08/2015	0,68%
22/09/2015	0,71%
22/10/2015	0,76%
20/11/2015	0,70%
22/12/2015	0,78%
21/01/2016	1,19%
22/02/2016	0,79%
22/03/2016	0,50%
22/04/2016	0,69%
20/05/2016	0,69%
22/06/2016	0,78%
21/07/2016	0,81%
22/08/2016	0,83%
22/09/2016	0,88%
20/10/2016	0,93%
22/11/2016	0,87%
22/12/2016	0,96%

RELATÓRIO ANUAL 2020

20/01/2017	1,42%
22/02/2017	0,98%
22/03/2017	0,65%
20/04/2017	0,86%
22/05/2017	0,88%
22/06/2017	0,98%
20/07/2017	1,02%
22/08/2017	1,04%
21/09/2017	1,10%
20/10/2017	1,16%
22/11/2017	1,10%
21/12/2017	1,20%
22/01/2018	1,74%
22/02/2018	1,24%
22/03/2018	0,86%
20/04/2018	1,11%
22/05/2018	1,13%
21/06/2018	1,26%
20/07/2018	1,31%
22/08/2018	1,35%
20/09/2018	1,41%
22/10/2018	1,49%
22/11/2018	1,43%
20/12/2018	1,56%
22/01/2019	2,20%
21/02/2019	1,62%
21/03/2019	1,18%
23/04/2019	1,49%
22/05/2019	1,52%
21/06/2019	1,68%
22/07/2019	1,75%
22/08/2019	1,81%
20/09/2019	1,90%
22/10/2019	2,01%
21/11/2019	1,95%
20/12/2019	2,12%
22/01/2020	2,95%
20/02/2020	2,24%
20/03/2020	1,69%
23/04/2020	0,0000%
21/05/2020	0,0000%
22/06/2020	0,0000%
22/07/2020	0,0000%
20/08/2020	0,0000%

22/09/2020	0,0000%
22/10/2020	0,8758%
20/11/2020	0,8294%
22/12/2020	2,5090%
21/01/2021	3,4305%
22/02/2021	2,6747%
22/03/2021	2,0915%
23/04/2021	2,5589%
20/05/2021	2,6407%
22/06/2021	2,9135%
22/07/2021	3,0657%
20/08/2021	3,2080%
22/09/2021	3,4083%
21/10/2021	3,6481%
22/11/2021	3,6263%
22/12/2021	3,9816%
20/01/2022	5,4191%
22/02/2022	4,4039%
22/03/2022	3,5974%
22/04/2022	4,3959%
20/05/2022	4,6240%
22/06/2022	5,1786%
21/07/2022	5,5726%
22/08/2022	5,9824%
22/09/2022	6,5322%
20/10/2022	7,2102%
22/11/2022	7,4722%
22/12/2022	8,5113%
20/01/2023	11,9371%
24/02/2023	10,6189%
22/03/2023	9,4913%
20/04/2023	12,1729%
22/05/2023	13,5890%
20/06/2023	15,7260%
20/07/2023	18,6606%
22/08/2023	25,0000%
20/09/2023	33,3333%
20/10/2023	50,0000%
20/11/2023	100,0000%

Resgate Antecipado:

Não se aplica à presente emissão.

As características acima contemplam o previsto no Termo de Securitização e aditamentos subsequentes, celebrados até o encerramento do exercício de 2020, quais sejam o 1º Aditamento ao Termo de Securitização, celebrado em 25 de abril de 201 e o 2º Aditamento ao Termo de Securitização, celebrado em 25 de setembro de 2020. Veja na íntegra:

[TERMO DE SECURITIZAÇÃO](#)

[1º ADITAMENTO](#)

[2º ADITAMENTO](#)

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos captados com a integralização dos CRI, foram destinados ao pagamento dos valores devidos a título de aquisição dos créditos imobiliários que servem de lastro à Emissão.

ASSEMBLEIAS DE TITULARES DOS CRI

Em 13.04.2020 foi realizada AGT em que foi deliberada e aprovada: a concessão de carência a partir de 23 de abril de 2020, inclusive, até 22 de junho de 2020, inclusive, no pagamento da remuneração e amortização dos CRI, e, a prorrogação do prazo de vencimento do CRI de 20 de abril de 2023 para 20 julho de 2023, alterando, assim, o fluxo de amortização do CRI, bem como a prorrogação do vencimento da CCI de 17 de abril de 2023 para 20 julho de 2023. Veja na íntegra:

[AGD 13.04.2020](#)

Em 21.07.2020 foi realizada AGT em que foi deliberada e aprovada: (i) a concessão de carência a partir de 22 de julho de 2020, inclusive, até 22 de setembro de 2020, inclusive, no pagamento da remuneração e amortização dos CRI, e, a prorrogação do prazo de vencimento do CRI de 20 de julho de 2023 para 20 de novembro de 2023, alterando, assim, o fluxo de amortização do CRI, e, a consequente substituição do Anexo I - Tabela de Amortização do CRI do Termo de Securitização pelo Anexo II desta ata de assembleia; (ii) a prorrogação do vencimento da CCI de 20 de julho de 2023 para 20 de novembro de 2023, alterando, assim o Anexo I - CCI das Escrituras de Emissão. Veja na íntegra:

[AGD 21.07.2020](#)

POSIÇÃO DOS CRI¹

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2020	R\$ 812.897,239895	R\$ 1.659,59555992	R\$ 814.556,83545487	R\$ 34.211.387,09
31/12/2019	R\$ 703.318,287253	R\$ 1.367,43923972	R\$ 704.685,72649306	R\$ 29.596.800,51

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
42	-	-	42

EVENTOS REALIZADOS 2020

Data	Evento	Valor Unitário
22/01/2020	Remuneração	R\$ 4.869,15384097
22/01/2020	Amortização	R\$ 21.077,67958863
20/02/2020	Remuneração	R\$ 4.747,91281350
20/02/2020	Amortização	R\$ 15.592,99273062
20/03/2020	Remuneração	R\$ 4.639,65881306
20/03/2020	Amortização	R\$ 11.517,71061561
22/10/2020	Remuneração	R\$ 5.411,63384236
22/10/2020	Amortização	R\$ 6.947,90556721
20/11/2020	Remuneração	R\$ 5.537,57978344

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.

20/11/2020	Amortização	R\$ 6.732,93760235
22/12/2020	Remuneração	R\$ 5.671,63408535
22/12/2020	Amortização	R\$ 20.860,72641304

No exercício de 2020, não ocorreram os eventos de resgate, conversão e repactuação.

INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

No decorrer do exercício de 2020 a Emissora cumpriu, regularmente e dentro dos prazos, a todas as obrigações previstas no Termo de Securitização, exceto em relação:

- (a) A recomposição do Fundo de Reserva, posto que identificado o descumprimento desde novembro de 2020.

Todavia, em que pese referido descumprimento, o investidor encontra-se ciente e a negociação para waiver ou recomposição encontra-se em curso.

EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS

Nos termos do inciso XI do artigo 15 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, informamos que este Agente Fiduciário atuou, no decorrer do exercício de 2020, e/ou 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
Série:	27ª
Valor da emissão:	R\$ 32.598.688,00 (trinta e dois milhões, quinhentos e noventa e oito mil e seiscentos e sessenta e oito reais).
Quantidade de valores mobiliários:	32 (trinta e dois).
Espécie:	Real
Prazo de vencimento:	Os certificados vencerão em 18.11.2021.
Garantias:	Cessão Fiduciária de Recebíveis; Aval: prestado pelo Sr. Reynaldo Galves Leal e Sra. Mariângela Viana de Araújo Leal; Fundo de Reserva. e Regime Fiduciário e consequentemente constituição do Patrimônio Separado.
Remuneração:	10,50% a.a.
Situação da Emissora:	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações.

Emissora:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	4ª
Série	140ª
Valor da emissão:	R\$ 86.465.864,65 (oitenta e seis milhões quatrocentos e sessenta e cinco mil oitocentos e sessenta e quatro reais e sessenta e cinco centavos).
Quantidade de valores mobiliários:	86.465 (oitenta e seis mil e quatrocentos e sessenta e cinco certificados).
Espécie:	Quirografária
Prazo de vencimento:	Os certificados vencerão em 15.12.2028.
Garantias:	Sem garantias.
Remuneração:	5,00 % a.a.
Situação da Emissora:	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações.

Emissora:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	4ª Emissão

Série	141 ^a
Valor da emissão:	R\$ 37.056.370,56 (trinta e sete milhões cinquenta e seis mil trezentos e setenta reais e cinquenta e seis centavos).
Quantidade de valores mobiliários:	37056 (trinta e sete mil e cinquenta e seis).
Espécie:	Sem garantias.
Prazo de vencimento:	Os certificados vencerão em 15.11.2031.
Garantias:	Sem garantias.
Remuneração:	7,50 % a.a.
Situação da Emissora:	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações.

Emissora:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	5 ^a
Série:	5 ^a
Valor da emissão:	R\$12.109.090,92 (doze milhões e vinte e sete mil reais e noventa e quatro centavos).
Espécie:	Real
Quantidade de valores mobiliários:	12 (doze).
Prazo de vencimento:	Os certificados vencerão em 25.07.2021.
Garantias:	Cessão Fiduciária de Recebíveis
Remuneração:	12,00% a.a.
Situação da Emissora:	A Emissora encontra-se inadimplente com suas obrigações.

Emissora:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	5 ^a
Série:	13 ^a
Valor da emissão:	R\$ 3.285.000,00 (três milhões, duzentos e oitenta e cinco mil reais).
Quantidade de valores mobiliários:	10 (dez)
Espécie:	Real
Prazo de vencimento:	Os certificados vencerão em 28.02.2022.
Garantias:	Cessão Fiduciária de Recebíveis dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB; Aval, nos termos da CCB; Fundo de Reserva Sobregarantia de Obra; e Regime Fiduciário e consequente constituição do patrimônio Separado.
Remuneração:	11,00 % a.a.
Situação da Emissora:	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações.

Emissora:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	5 ^a
Série	14 ^a
Valor da emissão:	R\$ 3.170.445,00 (três milhões, cento e setenta mil e quatrocentos e quarenta e cinco reais).
Quantidade de valores mobiliários:	10 (dez certificados).
Espécie:	Real
Prazo de vencimento:	Os certificados vencerão em 28.12.2021.
Garantias:	Cessão Fiduciária de Recebíveis; Aval, nos termos da CCB; Fundo de Reserva; Sobre garantia de Obra; e

	Regime Fiduciário e consequente constituição do patrimônio Separado.
Remuneração:	11,00 % a.a.
Situação da Emissora:	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações.

Emissora:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	5ª
Série:	15ª
Valor da emissão:	R\$ 3.191.000,00 (três milhões, cento e noventa e um mil reais).
Quantidade de valores mobiliários:	10 (dez).
Espécie:	Real
Prazo de vencimento:	Os certificados vencerão em 28.10.2021
Garantias:	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:	11,00 % a.a.
Situação da Emissora:	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações.

Emissora:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	5ª
Série:	16ª
Valor da emissão:	R\$ 3.269.620,00 (três milhões, duzentos e sessenta e nove mil, seiscentos e vinte reais).
Quantidade de valores mobiliários:	10 (Dez).
Espécie:	Real
Prazo de vencimento:	Os certificados vencerão em 28.01.2022.
Garantias:	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:	11,00 % a.a.
Situação da Emissora:	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações.

Emissora:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	5ª
Série:	17ª
Valor da emissão:	R\$ 3.294.750,00 (três milhões, duzentos e noventa e quatro mil, setecentos e cinquenta reais).
Quantidade de valores mobiliários:	10 (Dez).
Espécie:	Real
Prazo de vencimento:	Os certificados vencerão em 28.12.2021
Garantias:	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:	11,00 % a.a.

Situação da Emissora:	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações.
-----------------------	--

Emissora:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	5ª
Série:	18ª
Valor da emissão:	R\$ 3.130.280,00 (três milhões, cento e trinta mil e duzentos e oitenta reais).
Quantidade de valores mobiliários:	10 (Dez).
Espécie:	Real
Prazo de vencimento:	Os certificados vencerão em 28.02.2022
Garantias:	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:	11,00 % a.a.
Situação da Emissora:	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações.

Emissora:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	5ª
Série:	21ª
Valor da emissão:	R\$ 25.000.000,06 (vinte e cinco milhões de reais e seis centavos).
Quantidade de valores mobiliários:	83 (oitenta e três).
Espécie:	Real
Prazo de vencimento:	Os certificados vencerão em 20.08.2021.
Garantias:	Cessão Fiduciária de Recebíveis; Fundo de Reserva; e Regime Fiduciário e consequente constituição do patrimônio Separado.
Remuneração:	9,50 % a.a.
Situação da Emissora:	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações.

Emissora:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	5ª
Série:	22ª
Valor da emissão:	R\$ 89.538.599,75 (oitenta e nove milhões quinhentos e trinta e oito mil quinhentos e noventa e nove reais setenta e cinco centavos).
Espécie:	Real
Quantidade de valores mobiliários:	288 (duzentos e oitenta e oito) CRI's Seniores e 01 (um) CRI Subordinado.
Prazo de vencimento:	Os certificados vencerão em 10.11.2032.
Garantias:	Fundo Reserva; e Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários.
Remuneração:	6,38% a.a.
Situação da Emissora:	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações.

Emissora:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	5ª
Série:	23ª
Valor 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).
Quantidade de valores mobiliários:	288 (duzentos e oitenta e oito) CRI's Seniores e 01 (um) CRI Subordinado.
Espécie:	Real
Prazo de vencimento:	Os certificados vencerão em 10.11.2042.
Garantias:	Fundo Reserva; e Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários.
Remuneração:	10,00% a.a.
Situação da Emissora:	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações.

Emissora:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	5ª
Série:	24ª
Valor da emissão:	R\$ 27.700.000,32 (vinte e sete milhões, setecentos mil reais e trinta e dois centavos).
Quantidade de valores mobiliários:	92 (noventa e dois).
Espécie:	Real
Prazo de vencimento:	Os certificados vencerão em 11.04.2026
Garantias:	Cessão Fiduciária de Recebíveis; Regime Fiduciário e consequente constituição do patrimônio Separado; e Fundo de Reserva.
Remuneração:	12,00% a.a.
Situação da Emissora:	A Emissora encontra-se inadimplente com suas obrigações.

Emissora:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	5ª
Série:	26ª
Valor da emissão:	R\$ 251.500.470,00 (duzentos e cinquenta milhões e quinhentos mil e quatrocentos e setenta reais).
Quantidade de valores mobiliários:	754 (setecentos e cinquenta e quatro).
Espécie:	Real
Prazo de vencimento:	Os certificados vencerão em 13.01.2033.
Garantias:	Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado; Fiança; Alienação Fiduciária de Imóvel; e Alienação Fiduciária de Cotas.
Remuneração:	8,19% a.a.
Situação da Emissora:	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações.

Emissora:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	5ª
Série:	29ª
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 valores mobiliários:	44 (quarenta e quatro).
Espécie:	Real
Prazo de vencimento:	Os certificados vencerão em 25.10.2021
Garantias:	Cessão Fiduciária de Recebíveis; Aval, nos termos da CCB; Fundo de Reserva; e Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio

	Separado.
Remuneração:	10,00% a.a.
Situação da Emissora:	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações.

Emissora:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	5ª
Série:	33ª Série
Valor da emissão:	R\$ 7.150.000,06 (sete milhões, cento e cinquenta mil reais e seis centavos).
Quantidade de CRI:	07 (sete).
Prazo de vencimento:	Os certificados venceram em 20.11.2019.
Garantias:	Compromisso de Retrocessão; Alienação Fiduciária de Ações MR9; 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. até 31.07.2014 13,00% a.a. a partir de 31.07.2014
Situação da Emissora:	A Emissora encontra-se inadimplente com suas obrigações.

Emissora:	GAIA AGRO SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	14ª
Série:	1ª
Valor da emissão:	R\$ 675.000.000,00 (seiscentos e setenta e cinco milhões de reais).
Quantidade de valores mobiliários:	675.000 (seiscentos e setenta e cinco mil).
Espécie:	Real
Prazo de vencimento:	Os certificados vencerão em 14.06.2021
Garantias:	Aval da Raízen Combustíveis S.A; e Cessão de Direitos Creditórios do Agronegócio
Remuneração:	100,00% CDI
Situação da Emissora:	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações.

Emissora:	GAIA AGRO SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	17ª
Série(s):	1ª e 2ª
Valor da emissão:	R\$ 105.527.000,00 (cento e cinco milhões e quinhentos e vinte e sete mil reais).
Quantidade de valores mobiliários:	1ª série: 89.697 (oitenta e nove mil e seiscentos e noventa e sete). 12ª série: 15.830 (quinze mil e oitocentos e trinta).
Espécie:	Real
Prazo de vencimento:	1ª série: Os Certificados foram resgatados em 19.02.2020. 2ª série: Os Certificados foram resgatados em 05.03.2020.
Garantias:	Penhor sobre direitos creditórios.
Remuneração:	98% a.a. do CDI
Situação da Emissora:	A Emissora permaneceu adimplente com suas obrigações até o resgate dos certificados.

Emissora:	GAIA AGRO SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	25ª
Série(s):	1ª e 2ª

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 valores mobiliários:	1ª série: 80.000 (oitenta mil) 2ª Série: 1(hum)
Espécie:	Real
Prazo de vencimento:	Os certificados foram quitados em 03.12.2020.
Garantias:	Aval da Raízen Combustíveis S.A.
Remuneração:	105,00% a.a. do CDI
Situação da Emissora:	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações.

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

FitchRating

Classe	Rating Atual	Rating Anterior	Última Alteração
24ª Série - 4ª Emissão	A+sf(bra)	AA-sf(bra)	18/11/2020

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

Em 30.07.2020 foi realizada Assembleia Geral Ordinária em que foi deliberada e aprovada: (i) o relatório da administração, o balanço patrimonial e as demonstrações financeiras da companhia, relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

Em 30.07.2020 foi realizada a Reunião do Conselho de Administração em que foi deliberada e aprovada: (i) reeleição do Sr. Emerson Rodolfo Lopes par ocupar o cargo de diretor.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Acesse as demonstrações financeiras da Companhia na íntegra através dos links:

2020	1º TRIMESTRE	2º TRIMESTRE	3º TRIMESTRE	DFP
------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	---------------------

ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS

Informamos que não há previsão de cálculo de covenants e limites financeiros para a presente emissão.

EVENTOS SUBSEQUENTES - COVID 19

Em consonância com o disposto na Deliberação CVM nº 593 de 15 de setembro de 2009, que aprova o CPC 24 - Evento Subsequente e do Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/n.º 01/2021, ambos da Comissão de Valores Mobiliários, colacionamos as seguintes informações relacionadas ao COVID-19:

“Neste cenário, para fins de elaboração e divulgação das demonstrações financeiras referente ao período findo em 31 de dezembro de 2020, a administração da avaliou suas estimativas de forma a identificar possíveis impactos do COVID-19 nos negócios da Associação, conforme segue:

Redução do valor recuperável (“impairment”)

A Entidade avaliou as circunstâncias que poderiam indicar o “impairment” de seus ativos não financeiros e concluiu que não houve mudanças nas circunstâncias que indicariam uma perda por “impairment”. Como a pandemia ainda está avançando, o impacto financeiro do COVID-19 nas unidades geradoras de caixa (“UGC”) da Entidade, se houver, não pode ser estimado com segurança no momento. Portanto, as principais premissas de longo prazo aplicadas na preparação dos modelos de fluxo de caixa permanecem inalteradas para a avaliação do indicativo de “impairment”.

Liquidez

Não houve alteração substancial dos índices de liquidez da Entidade. A administração considera que o capital de giro é suficiente para requisitos atuais.

Valos justo de outros ativos e passivos

No momento atual, os efeitos da pandemia não causaram impactos significativos no valor justo dos ativos e passivos da Entidade. Contudo, alterações incomuns significativas ocorreram no valor dos ativos financeiros em muitos mercados desde o início do surto.”

GARANTIA

Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários:

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

FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS

Fundo de Reserva

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

Em 31 de dezembro de 2020 havia em conta o valor de R\$ 2.668.681,98.

VERIFICAÇÃO DO LASTRO

Os Créditos do Imobiliários performados ou não descritos no Anexo I à Cessão Fiduciária de Recebíveis Locatícios e Anexo II do Termo de Securitização referente ao empreendimento comercial “Plaza Macaé”, foram cedidos à Securitizadora e lastreiam a operação de securitização. Nos termos da Lei nº 11.076/2004 c/c as instruções normativas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“ICVM”), inclusive com as obrigações contidas na ICVM 583/2016, verificamos os procedimentos adotados pela Securitizadora para assegurar a existência e a integridade dos CRI, os quais não apresentaram inconsistências ou omissões. Por fim, a guarda dos documentos comprobatórios que representam os direitos creditórios imobiliários vinculados à Emissão permanecem custodiados na instituição Planner Corretora De Valores S.A.

REGIME FIDUCIÁRIO

A Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários Locação e as Garantias, constituindo os Créditos Imobiliários Locação lastro para a Emissão dos CRI.

PATRIMÔNIO SEPARADO

Patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e suas Garantias, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação do CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.

DECLARAÇÃO

De acordo com o disposto no artigo 68, alínea “b” da lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1.976 e inciso XII do artigo 15 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, declaramos estar aptos e que não nos encontramos em qualquer situação de conflito de interesses que nos impeça de continuar a exercer a função. Reafirmamos nosso interesse em permanecer no exercício da função de Agente Fiduciário dos titulares dos CRI.

São Paulo, abril de 2021.



“Este Relatório foi elaborado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, alínea “b” da Lei nº 6.404 de dezembro de 1.976 e do artigo 15 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, 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 2020 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”