

Exercício 2018

RELATÓRIO ANUAL

Gaia Securitizadora S.A.

4ª Emissão de CRI – 24ª Série

ÍNDICE

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA.....	3
CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS.....	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	5
ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS.....	5
PREÇO UNITÁRIO DOS CRIS.....	5
EVENTOS REALIZADOS - 2018.....	5
AGENDA DE EVENTOS - 2018.....	6
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA.....	7
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	7
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	14
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES.....	15
PRINCIPAIS RUBRICAS.....	15
COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	16
GARANTIA.....	16
DECLARAÇÃO.....	17

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:	Mazars Auditores Independentes
Atividade:	Securitização de recebíveis
Categoria de Registro:	Categoria B

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:

4ª Emissão

Situação da Emissora:

Adimplente com as obrigações pecuniárias

Código do Ativo:

11D0025456

Código ISIN:

BRGAIACRI0W2

Data de Emissão:

20 de abril de 2011

Data de Vencimento:

Vencimento em 20 de abril de 2023

Quantidade de Certificados:

42 (quarenta e dois) CRI

Número de Séries:

01(uma) série, representando a 24ª Série

Valor Total da Emissão:

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

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's

Negociação:

CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários

Atualização do Valor Nominal:

O Valor Nominal Unitário do CRI, mensalmente será atualizado monetariamente pela variação anual do IGP-M/FGV

Pagamento da Atualização:

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

Remuneração:

8,5% a.a.

Pagamento da Remuneração:

Data	Data	Data	Data
20/05/2011	20/05/2014	20/05/2017	20/05/2020
20/06/2011	20/06/2014	20/06/2017	20/06/2020
20/07/2011	20/07/2014	20/07/2017	20/07/2020
20/08/2011	20/08/2014	20/08/2017	20/08/2020
20/09/2011	20/09/2014	20/09/2017	20/09/2020
20/10/2011	20/10/2014	20/10/2017	20/10/2020
20/11/2011	20/11/2014	20/11/2017	20/11/2020
20/12/2011	20/12/2014	20/12/2017	20/12/2020
20/01/2012	20/01/2015	20/01/2018	20/01/2021
20/02/2012	20/02/2015	20/02/2018	20/02/2021
20/03/2012	20/03/2015	20/03/2018	20/03/2021
20/04/2012	20/04/2015	20/04/2018	20/04/2021
20/05/2012	20/05/2015	20/05/2018	20/05/2021
20/06/2012	20/06/2015	20/06/2018	20/06/2021
20/07/2012	20/07/2015	20/07/2018	20/07/2021
20/08/2012	20/08/2015	20/08/2018	20/08/2021
20/09/2012	20/09/2015	20/09/2018	20/09/2021
20/10/2012	20/10/2015	20/10/2018	20/10/2021
20/11/2012	20/11/2015	20/11/2018	20/11/2021
20/12/2012	20/12/2015	20/12/2018	20/12/2021
20/01/2013	20/01/2016	20/01/2019	20/01/2022
20/02/2013	20/02/2016	20/02/2019	20/02/2022
20/03/2013	20/03/2016	20/03/2019	20/03/2022
20/04/2013	20/04/2016	20/04/2019	20/04/2022
20/05/2013	20/05/2016	20/05/2019	20/05/2022
20/06/2013	20/06/2016	20/06/2019	20/06/2022
20/07/2013	20/07/2016	20/07/2019	20/07/2022
20/08/2013	20/08/2016	20/08/2019	20/08/2022
20/09/2013	20/09/2016	20/09/2019	20/09/2022
20/10/2013	20/10/2016	20/10/2019	20/10/2022
20/11/2013	20/11/2016	20/11/2019	20/11/2022
20/12/2013	20/12/2016	20/12/2019	20/12/2022
20/01/2014	20/01/2017	20/01/2020	20/01/2023

20/02/2014	20/02/2017	20/02/2020	20/02/2023
20/03/2014	20/03/2017	20/03/2020	20/03/2023
20/04/2014	20/04/2017	20/04/2020	20/04/2023

Amortização:

A amortização é devida mensalmente, ao final de cada período de Capitalização com primeiro pagamento em 20.05.2011 e último em 20.04.2023

Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado:

A Emissora poderá, a qualquer tempo, independentemente de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, promover a amortização extraordinária, total ou parcial, ou o resgate antecipado dos CRI, desde que mediante aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia na forma do Termo

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

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

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

ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS

No decorrer do exercício de 2018 não foram realizadas assembleias gerais dos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários desta Emissão.

PREÇO UNITÁRIO DOS CRIS¹

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2018	R\$ 830.449.055606	R\$ 1.614.615524	R\$ 832.063.671131	R\$ 34.946.674.19
31/12/2017	R\$ 893.552.386610	R\$ 1.824.259575	R\$ 895.376.646185	R\$ 37.605.819.14

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
42	-	-	42

EVENTOS REALIZADOS – 2018

Data	Evento	Valor Unitário
22/01/2018	Remuneração	R\$ 6.133.171052
22/01/2018	Amortização	R\$ 15.622.676766
22/02/2018	Remuneração	R\$ 6.072.10341677
22/02/2018	Amortização	R\$ 11.015.51812523
22/03/2018	Remuneração	R\$ 6.001.34917342

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.

22/03/2018	Amortização	R\$ 7.573.06555689
20/04/2018	Remuneração	R\$ 5.987.47883449
20/04/2018	Amortização	R\$ 9.771.84933920
22/05/2018	Remuneração	R\$ 5.954.55215203
22/05/2018	Amortização	R\$ 9.877.85403465
21/06/2018	Remuneração	R\$ 5.968.30536237
21/06/2018	Amortização	R\$ 10.990.82736904
20/07/2018	Remuneração	R\$ 6.003.37374117
20/07/2018	Amortização	R\$ 11.491.04029550
22/08/2018	Remuneração	R\$ 5.955.01055085
22/08/2018	Amortização	R\$ 11.741.54864764
20/09/2018	Remuneração	R\$ 5.916.03495738
20/09/2018	Amortização	R\$ 12.237.96158461
22/10/2018	Remuneração	R\$ 5.921.46220511
22/10/2018	Amortização	R\$ 12.947.10832209
22/11/2018	Remuneração	R\$ 5.884.82011542
22/11/2018	Amortização	R\$ 12.323.49800093
20/12/2018	Remuneração	R\$ 5.772.36041405
20/12/2018	Amortização	R\$ 13.171.97895024

No exercício de 2018, não ocorreram os eventos de resgate, conversão e repactuação.

AGENDA DE EVENTOS – 2018

Data	Evento
22/01/2019	Remuneração
22/01/2019	Amortização
21/02/2019	Remuneração
21/02/2019	Amortização
21/03/2019	Remuneração
21/03/2019	Amortização
23/04/2019	Remuneração
23/04/2019	Amortização
22/05/2019	Remuneração
22/05/2019	Amortização
21/06/2019	Remuneração
21/06/2019	Amortização
22/07/2019	Remuneração
22/07/2019	Amortização
22/08/2019	Remuneração
22/08/2019	Amortização
20/09/2019	Remuneração
20/09/2019	Amortização
22/10/2019	Remuneração
22/10/2019	Amortização
21/11/2019	Remuneração
21/11/2019	Amortização
20/12/2019	Remuneração
20/12/2019	Amortização

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

No decorrer do exercício de 2018 a Emissora cumpriu, regularmente e dentro dos prazos, a todas as obrigações previstas no Termo de Securitização.

EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS

Nos termos do inciso XI do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, informamos que este Agente Fiduciário atua nas seguintes emissões de valores mobiliários do próprio emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

Emissora:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	4ª Emissão
Série:	27ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 32.598.688,00 (quatorze trinta e dois milhões, quinhentos e noventa e oito mil e seiscentos e sessenta e oito reais)
Quantidade de Certificados Emitidos:	32 (trinta e dois)
Prazo de Vencimento:	18 de novembro de 2021
Garantias:	Foram constituídas as seguintes garantias para a presente emissão: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis: tem por objeto a cessão fiduciária dos Recebíveis Imobiliários, pelo Garantidor, em garantia do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força da CCB e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários; (ii) Aval: prestado pelo Sr, Reynaldo Galves Leal e Sra. Mariângela Viana de Araújo Leal, nos termos da CCB para pagamento dos Créditos Imobiliários; (iii) Fundo de Reserva: constituído a partir da retenção de parte dos valores do financiamento imobiliário objeto da CCB, correspondente a 105% da próxima parcela vincenda de pagamento da CCB incluindo o principal, juros remuneratórios e atualização monetária, para garantir o pagamento das parcelas dos CRI. Em 31.12.2015 o Fundo de Reserva está cumprido no montante de R\$ 924.305,20; e (iv) Regime Fiduciário e consequentemente 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. (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

RELATÓRIO ANUAL 2018

	<p>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 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 conseqüentemente 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:	Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários: (i) Regime Fiduciário: com a constituição do Patrimônio Separado, abrangendo os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias, sob Regime Fiduciário, e a Conta Centralizadora, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate dos CRI Mobiliários Locação, seus respectivos acessórios e Garantias, destinados exclusivamente à liquidação dos CRI's a que estiverem afetados; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: formalizada por meio do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e respectivos Termos de Adesão, firmado pela Emissora com as Fiduciantes, contando com a interveniência da Devedora, por meio dos quais as Fiduciantes cederam fiduciariamente à Emissora a totalidade dos Direitos Creditórios decorrentes dos contratos de comercialização de determinados Lotes dos Loteamentos, listados no Anexo I dos referidos Termos de Adesão, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.
Remuneração:	12% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	5ª Emissão
Série:	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:	Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários: (i) Regime Fiduciário e consequentemente 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 consequentemente 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

RELATÓRIO ANUAL 2018

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.
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 conseqüente constituição do patrimônio Separado.
Remuneração:	11% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	5ª Emissão
Série:	15ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 3.191.000,00 (três milhões, cento e noventa e um mil reais)
Quantidade de Certificados Emitidos:	10 (Dez)
Prazo de Vencimento:	28 de outubro de 2021
Garantias:	Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Aval, nos termos da CCB; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Sobregarantia de Obra; e (v) Regime Fiduciário e conseqüente constituição do patrimônio Separado;
Remuneração:	11% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	5ª Emissão
Série:	16ª Série
Valor da Emissão:	3.269.620,00 (três milhões, duzentos e sessenta e nove mil, seiscentos e vinte reais)
Quantidade de Certificados Emitidos:	10 (Dez)
Prazo de Vencimento:	28 de janeiro de 2022
Garantias:	Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários: Cessão Fiduciária de Recebíveis; Aval, nos termos da CCB; Fundo de Reserva; Sobregarantia de Obra; e Regime Fiduciário e conseqüente constituição do patrimônio Separado;
Remuneração:	11% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

RELATÓRIO ANUAL 2018

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:	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.
-----------	---------------------------------

RELATÓRIO ANUAL 2018

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:	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

RELATÓRIO ANUAL 2018

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 na Data de Emissão. Após o desdobramento de 27/04/2017 em 1/1000, os CRI's em circulação foram para 754.000 (setecentos e cinquenta e quatro mil).
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

RELATÓRIO ANUAL 2018

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

Emissora:	GAIA AGRO 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 AGRO 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 AGRO SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	14ª Emissão
Série:	1ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 675.000.000,00 (seiscentos e setenta e cinco milhões de reais)
Quantidade de Certificados Emitidos:	675.000 (seiscentos e setenta e cinco mil) CRA's
Prazo de Vencimento:	14 de junho de 2021
Garantias:	Aval da Raízen Combustíveis S.A.
Remuneração:	100% do DI
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

FitchRating

Classe	Rating Atual	Rating Anterior	Última Alteração
24ª Série – 4ª Emissão	AA-sf(bra)	AA-sf(bra)	12/06/2018

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

No decorrer do exercício de 2018 não foram publicadas informações relevantes sobre a Emissão.

Em relação as alterações estatutárias, podemos destacar as seguintes alterações realizadas pela Emissora:

(i) Em 21 de dezembro de 2018, foi realizada assembleia geral extraordinária da Emissora, onde restou deliberado e aprovado pela unanimidade dos acionistas, as seguintes alterações ao estatuto social da Emissora: (i) alteração do inciso XII do artigo 24 do Estatuto Social, no que se lê "XII - autorizar a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (a) que não contem com a instituição de regime fiduciário e/ou (b) que contem com garantia flutuante outorgada pela Companhia" para constar "XII - autorizar a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, bem como Certificados de Recebíveis do Agronegócio (a) que não contem com a instituição de regime fiduciário e/ou (b) que contem com garantia flutuante outorgada pela Companhia", (ii) alteração do artigo 25 do Estatuto Social, no que se lê "Artigo 25 - A Diretoria será composta por 03 (três) membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, sendo um Diretor Presidente, um Diretor de Relações com Investidores e um Diretor sem designação específica" para constar "Artigo 25 - A Diretoria será composta por 04 (quatro) membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, sendo um Diretor Presidente, um Diretor de Relações com Investidores, um Direto de Distribuição e um Diretor sem designação específica"; (iii) Alterar a vigência e prazo de mandato do Diretor de Distribuição, para acrescentar o Parágrafo Único do Artigo 16, com a seguinte redação: "Artigo 16 (...) Parágrafo Único excepcionalmente na primeira eleição do Diretor de Distribuição, seu mandato perdurará da data de sua respectiva eleição até a Assembleia Geral Ordinária que examinará as demonstrações financeiras relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019. Passando, após este evento, a perdurar por 02 (dois) anos conforme caput deste artigo.", (iv) Alterar as competências e atribuições do Diretor de Distribuição, acrescentando um novo artigo ao capítulo Diretoria do Estatuto Social com o seguinte teor: "Artigo 30 - Compete ao Diretor de Distribuição: I - atuar na distribuição de ofertas públicas de valores mobiliários que possuam as seguintes características, cumulativamente: (a) dispensa de participação de instituição intermediária em decorrência de dispositivo legal ou de Instrução Normativa da Comissão de Valores Mobiliários; (b) os valores mobiliários objeto da distribuição tenham sido emitidos pela Companhia; (c) seja observado o limite em moeda corrente nacional determinado em dispositivo legal ou fixado em Instrução Normativa da Comissão de Valores Mobiliários; II) manter sempre atualizados os cadastros de clientes no âmbito da atividade de distribuição, diligenciando pelas comunicações nos termos do artigo 13, em especial a alínea (c) do inciso II, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n° 600 de 10 de agosto de 2018; III) editar, revisar e aprovar normas de conduta, de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; IV) observar e atender as normas que dispõem sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente, V) observar os limites autorizados pela Comissão de Valores Mobiliários e limitações impostas pelo Banco Central para atividade de distribuição de valores mobiliários, nas suas respectivas áreas de competência." e (v) Em virtude das alterações supracitadas foi aprovado a consolidação do Estatuto Social da Emissora.

PRINCIPAIS RUBRICAS

BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO - R\$ MIL

ATIVO	2017	AV%	2018	AV%
ATIVO CIRCULANTE	2.410	98,53%	2.751	98,99%
Caixa e equivalentes de caixa	466	19,05%	1.497	53,87%
Aplicações financeiras	823	33,65%	680	24,47%
Contas a receber de clientes	843	34,46%	284	10,22%
Impostos a recuperar	278	11,37%	290	10,44%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	36	1,47%	28	1,01%
Imobilizado	36	1,47%	28	1,01%
TOTAL DO ATIVO	2.446	100%	2.779	100%

BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO - R\$ MIL

PASSIVO	2017	AV%	2018	AV%
PASSIVO CIRCULANTE	74	3,03%	157	5,65%
Contas a pagar	20	0,82%	22	0,79%

Obrigações tributárias	15	0,61%	100	0,035984
Partes relacionadas	39	1,59%	35	1,26%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	1.732	70,81%	1.732	62,32%
Outras obrigações a pagar	1.732	70,81%	1.732	62,32%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	640	26,17%	890	32,03%
Capital social	699	28,58%	699	25,15%
Prejuízo acumulado	-59	-2,41%	191	6,87%
TOTAL DO PASSIVO	2.446	100%	2.779	100%

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - R\$ MIL

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	2017	AV%	2018	AV%
Receita operacional líquida	130	100,00%	643	100,00%
Custo das mercadorias e produtos vendidos	0	-	0	-
(-) Lucro Bruto	130	100,00%	643	100,00%
Despesas gerais e administrativas	-1.370	-1053,85%	-1.234	-191,91%
Outras receitas operacionais	259	199,23%	256	39,81%
Resultado antes do resultado financeiro e impostos	-981	-754,62%	-335	-52,10%
Receitas financeiras	920	707,69%	771	119,91%
Despesas financeiras	-11	-8,46%	-23	-3,58%
Resultado antes dos impostos	-72	-55,38%	413	64,23%
Imposto de renda e contribuição social	0	-	-163	-25,35%
Lucro líquido do exercício	-72	-55,38%	250	38,88%

COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Índices de Liquidez:

Liquidez Geral: de 1,33 em 2017 e 1,46 em 2018
 Liquidez Corrente: de 32,57 em 2017 e 17,52 em 2018
 Liquidez Seca: de 32,57 em 2017 e 17,52 em 2018
 Liquidez Imediata: de 6,30 em 2017 e 9,54 em 2018

Estrutura de Capitais:

A Companhia apresentou um índice de Participação de Capital de terceiros de 282,19% em 2017 e 212,25% em 2018. O Índice de Composição do Endividamento variou de 4,10% em 2017 para 8,31% em 2018. O grau de imobilização do Patrimônio Líquido variou em 5,63% em 2017 para 3,15% em 2018. A Empresa apresentou um índice de Imobilização dos Recursos não Correntes de 1,52% em 2017 e 1,07% em 2018.

Rentabilidade:

A Rentabilidade do Ativo em 2017 foi de -2,94% enquanto que a de 2018 resultou em 9,00%. A Margem Líquida foi de -55,38% em 2017 contra 38,88% em 2018. O Giro do Ativo foi de 0,05 em 2017 enquanto em 2018 foi de 0,23. A Rentabilidade do Patrimônio Líquido foi de -11,25% em 2017 contra 28,09% em 2018.

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 2018.

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

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

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 2018 havia em conta o valor de R\$ 2.582.651,25.

As garantias prestadas encontram-se devidamente constituídas.

DECLARAÇÃO

De acordo com o disposto no artigo 68, alínea "b" da lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 e no inciso XII do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, declaramos estar aptos e que não nos encontramos em qualquer situação de conflito. Reafirmamos nosso interesse em permanecer no exercício da função de Agente Fiduciário dos titulares dos CRI.

São Paulo, abril de 2019.



"Este Relatório foi elaborado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, § primeiro, alínea "b" da Lei nº 6404/76 e do artigo 1º do Anexo 15 da Instrução CVM nº 583 /2016, com base nas informações prestadas pela Companhia Emissora. Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para sua elaboração, encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta na sede deste Agente Fiduciário"

"As informações contidas neste Relatório não representam uma recomendação de investimento, uma análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos sob a forma de CRI"

"O relatório anual deste Agente Fiduciário descreve os fatos ocorridos durante o exercício de 2018 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"