

Exercício 2018

# RELATÓRIO ANUAL

---

**Gaia Agro Securitizadora S.A**

*25ª Emissão de CRA – 1ª e 2ª Série*

**ÍNDICE**

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA.....	3
CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS.....	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	4
FUNDO DE DESPESAS.....	4
ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CRA.....	4
PREÇO UNITÁRIO DOS CRAs.....	5
EVENTOS REALIZADOS 2018.....	5
AGENDA DE EVENTOS 2019.....	5
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA.....	5
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	5
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	13
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES.....	13
PRINCIPAIS RUBRICAS.....	14
COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	14
GARANTIA.....	15
DECLARAÇÃO.....	15

## CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA

<b>Denominação Comercial:</b>	Gaia Agro Securitizadora S.A
<b>Endereço da Sede:</b>	Rua Ministro Jesuino Cardoso, 633, 8ª Andar Bairro Vila Nova Conceição - CEP 04552-000, São Paulo - SP
<b>Telefone / Fax:</b>	(11) 3047-1010
<b>D.R.I.:</b>	Renato de Souza Barros Frascino
<b>CNPJ:</b>	14.876.090/0001-93
<b>Auditor:</b>	Mazars Auditores Independentes
<b>Atividade:</b>	Atividades de Securitização de recebíveis
<b>Categoria de Registro:</b>	Categoria B

## CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS

### Registro CVM nº:

Os CRA serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, registrada perante a CVM nos termos da Instrução CVM 400 e das demais disposições legais e regulamentares pertinentes

### Número da Emissão:

25ª Emissão

### Situação da Emissora:

Adimplente com as obrigações pecuniárias

### Código do Ativo:

CRA018000RT

CRA018000RU

### Código ISIN:

BRGAFLCRA0U4

BRGAFLCRA0V2

### Data de Emissão:

08 de março de 2018

### Data de Vencimento:

13 de maio de 2022

### Quantidade de Certificados:

80.000 (oitenta mil) CRA Sênior e 1 (um) CRA Subordinado

### Número de Séries:

2 (duas séries de CRA, sendo a 1ª (primeira) série composta por CRA Sênior e 2ª (segunda) série composta por CRA Subordinado.

### Valor Total 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)

### Valor Nominal:

Os CRA Sênior têm Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão e O CRA Subordinado tem Valor Nominal Unitário de R\$34.285.723,93 (trinta e quatro milhões duzentos e oitenta e cinco mil setecentos e vinte e três reais e noventa e três centavos) na Data de Emissão

### Forma:

Nominativa e escritural

**Regime Fiduciário:**

Nos termos previstos pelas Leis 9.514 e 11.076, será instituído regime fiduciário sobre o patrimônio separado, o qual é composto pelos créditos do agronegócio, a apólice de seguro, o contrato de opção DI, o fundo de reserva, o fundo de provisionamento de juros, o montante retido do valor de cessão, os bens ou direitos objeto do contrato de cessão fiduciária das CPRs e os valores que venham a ser depositados na conta emissão, bem como os rendimentos auferidos em razão de investimentos em aplicações financeiras.

**Negociação:**

Os CRA Sênior foi depositado para distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo De Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do sistema de compensação e liquidação da B3, conforme o caso e sua negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e a custódia eletrônica dos CRA Sênior realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3.

Os CRA Subordinado não serão registrados para distribuição e negociação na B3, sendo registrados em nome do titular na B3 para custódia eletrônica e pagamentos de eventos, desde que estejam registrados eletronicamente em nome do titular na B3.

**Atualização do Valor Nominal:**

Não se aplica a presente emissão

**Remuneração:**

105% a.a. da Taxa DI

**Pagamento da Remuneração:**

Data
15/02/2019
15/02/2020
15/02/2021
13/05/2022

**Amortização:**

O Valor Nominal Unitário dos CRA será amortizado integralmente na Data de Vencimento do CRA Sênior ou na Data de Vencimento do CRA Subordinado, conforme o caso.

**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**

Conforme informações prestadas pela Emissora os recursos obtidos com a subscrição dos CRA foram utilizados exclusivamente pela Emissora para pagamento das despesas da Oferta, constituição do Fundo de Reserva e constituição do Fundo de Provisionamento de Juros, pagamento do valor da cessão, o qual, por sua vez, foi destinado pela cedente exclusivamente para reforço do caixa e capital de giro da cedente.

**FUNDO DE DESPESAS**

O montante do Fundo de Reserva equivale a R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), o qual vem sendo cumprido.

**ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CRA**

No decorrer do exercício de 2018, não foram realizadas Assembleias.

## PREÇO UNITÁRIO DOS CRAs<sup>1</sup>

1ª Série

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2018	R\$1.000,00000000	R\$50,55411999	R\$1.050,55411999	R\$ 84.038.026,27

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
80.000	6	-	79.994

2ª Série

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2018	R\$34.285.723,930000	R\$1.733.284,60184409	R\$36.019,008,53184410	R\$36.019,008,53

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
1	-	-	1

## EVENTOS REALIZADOS 2018

No exercício de 2018, não ocorreram os eventos de amortização, conversão e repactuação e pagamento de juros.

## AGENDA DE EVENTOS 2019

1ª Série

Data	Evento
15/02/2019	Remuneração

2ª Série

Data	Evento
15/02/2019	Remuneração

## OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

No decorrer do exercício de 2018, 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 2017, 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)

<sup>1</sup> 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.

**RELATÓRIO ANUAL 2018**

Quantidade de Certificados Emitidos:	32 (trinta e dois)
Prazo de Vencimento:	18 de novembro de 2021
Garantias:	Foram constituídas as seguintes garantias para a presente emissão: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis: tem por objeto a cessão fiduciária dos Recebíveis Imobiliários, pelo Garantidor, em garantia do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força da CCB e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários; (ii) Aval: prestado pelo Sr, Reynaldo Galves Leal e Sra. Mariângela Viana de Araújo Leal, nos termos da CCB para pagamento dos Créditos Imobiliários; (iii) Fundo de Reserva: constituído a partir da retenção de parte dos valores do financiamento imobiliário objeto da CCB, correspondente a 105% da próxima parcela vincenda de pagamento da CCB incluindo o principal, juros remuneratórios e atualização monetária, para garantir o pagamento das parcelas dos CRI. (iv) Regime Fiduciário e conseqüentemente constituição do Patrimônio Separado.
Remuneração:	10,5% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	<b>GAIA AGRO SECURITIZADORA S.A.</b>
Emissão:	4ª Emissão
Série:	24ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 42.420.715,68 (quarenta e dois milhões quatrocentos e vinte mil setecentos e quinze reais e sessenta e oito centavos)
Quantidade de Certificados Emitidos:	42 (quarenta e dois)
Prazo de Vencimento:	20 de abril 2023
Garantias:	Cessão Fiduciária de Recebíveis; Alienação Fiduciária de Imóveis, Fiança e o Fundo de Reserva
Remuneração:	8,5% do DI
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	<b>GAIA SECURITIZADORA S.A.</b>
Emissão:	5ª Emissão
Série:	4ª Série
Valor da Emissão:	R\$14.029.553,44 (quatorze milhões vinte e nove mil quinhentos e cinquenta e três reais e quarenta e quatro centavos)
Quantidade de Certificados Emitidos:	14 (Quatorze)
Prazo de Vencimento:	15 de fevereiro de 2019
Garantias:	Foram constituídas as seguintes garantias para a presente emissão: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis: tem por objeto a cessão fiduciária dos Recebíveis Imobiliários, pelo Garantidor, em garantia do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força da CCB e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários. (ii) Aval: prestado pelo Sr, Reynaldo Galves Leal e Sra. Mariângela Viana de Araújo Leal, nos termos da CCB para pagamento dos Créditos Imobiliários; (iii) Fundo de Reserva: constituído a partir da retenção de parte dos valores do financiamento imobiliário objeto da CCB, correspondente a 105% da próxima parcela vincenda de pagamento da CCB incluindo o principal, juros remuneratórios e atualização monetária, para garantir o pagamento das parcelas dos CRI. (iv) Regime Fiduciário e conseqüentemente constituição do

## RELATÓRIO ANUAL 2018

	Patrimônio Separado: de acordo com Regime citado acima;
Remuneração:	10% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	<b>GAIA SECURITIZADORA S.A.</b>
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, da totalidade dos Direitos Creditórios decorrentes dos contratos de comercialização de determinados Lotes de Loteamentos apresentados.
Remuneração:	12% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	<b>GAIA SECURITIZADORA S.A.</b>
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 (ii) Fundo de Reserva: Para fazer frente aos pagamentos das obrigações do Patrimônio Separado. (iii) Regime Fiduciário e conseqüentemente constituição do Patrimônio Separado, constituído pela Conta Centralizadora, as Garantias Constituídas e a CCI que representam os Créditos Imobiliários.
Remuneração:	13% a.a.
Situação da Emissora:	Inadimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	<b>GAIA SECURITIZADORA S.A.</b>
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: da totalidade dos Direitos Creditórios decorrentes dos contratos de comercialização de determinados Lotes dos Loteamentos apresentados.
Remuneração:	12% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

**RELATÓRIO ANUAL 2018**

Emissora:	<b>GAIA SECURITIZADORA S.A.</b>
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 conseqüentemente constituição do Patrimônio Separado: de acordo com Regime citado acima. (ii) Aval: Prestado pela Brookfield na CCB da 11ª Série.
Remuneração:	8,0% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias com o resgate efetuado em 02 maio 2017.

Emissora:	<b>GAIA SECURITIZADORA S.A.</b>
Emissão:	5ª Emissão
Série:	12ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais)
Quantidade de Certificados Emitidos:	25 (vinte e cinco)
Prazo de Vencimento:	15 de janeiro de 2027
Garantias:	Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários: (i) Regime Fiduciário e conseqüentemente constituição do Patrimônio Separado (ii) Fundo de Reserva (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis da totalidade dos Direitos Creditorios decorrentes dos contratos de comercialização de determinados Lotes dos Loteamentos apresentados.
Remuneração:	12% a.a.
Situação da Emissora:	Inadimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	<b>GAIA SECURITIZADORA S.A.</b>
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 dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB; (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:	<b>GAIA SECURITIZADORA S.A.</b>
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;



## RELATÓRIO ANUAL 2018

	(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:	<b>GAIA SECURITIZADORA S.A.</b>
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:	<b>GAIA SECURITIZADORA S.A.</b>
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:	<b>GAIA SECURITIZADORA S.A.</b>
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:	<b>GAIA SECURITIZADORA S.A.</b>
-----------	---------------------------------

## RELATÓRIO ANUAL 2018

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:	<b>GAIA SECURITIZADORA S.A.</b>
Emissão:	5ª Emissão
Série:	19ª Série e 20ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 100.200.000,00 (cem milhões e duzentos mil), para 19ª Série e R\$ 33.903.182,19 (trinta três milhões novecentos e três mil, cento e oitenta e dois reais e dezenove centavos) para 20ª Série
Quantidade de Certificados Emitidos:	334 (trezentos e trinta e quatro) 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: Aval, nos termos da CCB; Regime Fiduciário e conseqüente constituição do patrimônio Separado;
Remuneração:	Remuneração CRI 19ª Série, 108% do DI e para o <b>CRI 20ª Série</b> , IPCA + 5,80% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias com o resgate efetuado em 02 de maio de 2017 de ambas as séries.

Emissora:	<b>GAIA SECURITIZADORA S.A.</b>
Emissão:	5ª Emissão
Série:	21ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 25.000.000,06 (vinte e cinco milhões de reais e seis centavos)
Quantidade de Certificados Emitidos:	83 (oitenta e três) CRI's
Prazo de Vencimento:	20 de agosto de 2021
Garantias:	Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários: Cessão Fiduciária de Recebíveis; Fundo de Reserva; Regime Fiduciário e conseqüente constituição do patrimônio Separado;
Remuneração:	<b>9,5%</b> a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	<b>GAIA SECURITIZADORA S.A.</b>
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

## RELATÓRIO ANUAL 2018

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; e (ii) Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários.
Remuneração:	<b>Remuneração CRIs Seniores:</b> 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.  <b>Remuneração CRI Subordinados:</b> 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:	<b>GAIA SECURITIZADORA S.A.</b>
Emissão:	5ª Emissão
Série:	24ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 27.700.000,32 (vinte e sete milhões, setecentosmil reais e trinta e dois centavos)
Quantidade de Certificados Emitidos:	92 (noventa e dois) CRI's
Prazo de Vencimento:	11 de abril de 2026
Garantias:	Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários:  Cessão Fiduciária de Recebíveis; Regime Fiduciário e consequente constituição do patrimônio Separado; Fundo de Reserva
Remuneração:	12% a.a.
Situação da Emissora:	Inadimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	<b>GAIA SECURITIZADORA S.A.</b>
Emissão:	5ª Emissão
Série:	26ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 251.500.470,00 (duzentos e cinquenta milhões e quinhentos mil e quatrocentos e setenta reais)
Quantidade de Certificados Emitidos:	754 (setecentos e cinquenta e quatro) CRI's
Prazo de Vencimento:	13 de janeiro de 2033
Garantias:	Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários: a) Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado b) Fiança; c) Alienação Fiduciária de Imóvel d) Alienação Fiduciária de Cotas
Remuneração:	8,19% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	<b>GAIA SECURITIZADORA S.A.</b>
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

## RELATÓRIO ANUAL 2018

	<p>Imobiliários:</p> <p>a) Cessão Fiduciária dos Créditos Imobiliários Sobregarantia</p> <p>b) Valor da Retenção</p> <p>c) Garantias de Alienação Fiduciária, para os Direitos Creditórios decorrentes dos Contratos de Venda, quando Coobrigação das Cedentes e da Scopel; e</p> <p>d) Regime Fiduciário e conseqüente constituição do Patrimônio Separado.</p>
Remuneração:	12% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	<b>GAIA SECURITIZADORA S.A.</b>
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:	<b>GAIA SECURITIZADORA S.A.</b>
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 MRG e Alienação Fiduciária de Ações Torp Ribeirão Preto; Alienação Fiduciária de Ações Torp LC; Fundo de Despesas; e Regime Fiduciário e Patrimônio Separado
Remuneração:	13,00% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	<b>GAIA AGRO SECURITIZADORA S.A.</b>
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 da Companhia Mineira de Açúcar e Alcool Participações; 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:	<b>GAIA AGRO SECURITIZADORA S.A.</b>
-----------	--------------------------------------

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

Emissora:	<b>GAIA AGRO SECURITIZADORA S.A.</b>
Emissão:	15ª Emissão
Série:	1ª Série e 2ª séries
Valor da Emissão:	R\$ 93.511.764,71 (noventa e três milhões, quinhentos e onze mil, setecentos e sessenta e quatro reais e setenta e um centavos)
Quantidade de Certificados Emitidos:	79.485 (setenta e nove mil e quatrocentos e oitenta e cinco) CRA Sênior e 1 (um) CRA Subordinados
Prazo de Vencimento:	30 de abril de 2019
Garantias:	Carta Fiança da Garantidora; Penhor Mercantil sobre os produtos adquiridos junto À Syngenta; Cessão Fiduciária CPRs; Fundo de Reserva
Remuneração:	100% do DI + spread de 2% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias com Resgate ocorrido em 15 de setembro de 2017 da série sênior e em 20 de setembro 2017 da série subordinada.

Emissora:	<b>GAIA AGRO SECURITIZADORA S.A.</b>
Emissão:	17ª Emissão
Série:	1ª e 2ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 105.527.000,00 (cento e cinco milhões, quinhentos e vinte e sete mil reais)
Quantidade de Certificados Emitidos:	89.697 (oitenta e nove mil, seiscentos e noventa e sete) CRA Sêniores e 15.830 (quinze mil oitocentos e trinta) CRA Subordinados
Prazo de Vencimento:	23 de setembro de 2020
Garantias:	Não foram constituídas garantias reais ou fidejussórias
Remuneração:	98% do DI
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

## CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

### Standard & Poor's Ratings do Brasil

Classe	Rating Atual	Rating Anterior	Última Alteração
1ª série	'brAA- (sf)'	brAA- (sf).	13/04/2018
2ª série	Não classificado	-	-

## ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

Não ocorreram alterações estatutárias no exercício de 2018, somente a consolidação do estatuto social, nos termos da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 12 de março de 2018. Ademais, não foram publicadas informações relevantes ao longo do exercício de 2018.

## PRINCIPAIS RUBRICAS

## BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO - R\$ MIL

ATIVO	2017	AV%	2018	AV%
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>765</b>	<b>100,00%</b>	<b>215</b>	<b>100,00%</b>
Aplicações financeiras	514	67,19%	35	16,28%
Contas a receber	142	18,56%	60	27,91%
Impostos a recuperar	109	14,25%	120	55,81%
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
Imobilizado	0	-	0	-
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>765</b>	<b>100%</b>	<b>215</b>	<b>100%</b>

## BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO - R\$ MIL

PASSIVO	2017	AV%	2018	AV%
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	<b>109</b>	<b>14,25%</b>	<b>47</b>	<b>21,86%</b>
Impostos a recolher	77	10,07%	0	-
Contas a pagar	8	1,05%	12	0,055814
Partes relacionadas	24	3,14%	35	16,28%
<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
Outras obrigações a pagar	0	-	0	-
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>656</b>	<b>85,75%</b>	<b>168</b>	<b>78,14%</b>
Capital social	890	116,34%	890	413,95%
Prejuízos acumulados	-234	-30,59%	-722	-335,81%
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>765</b>	<b>100%</b>	<b>215</b>	<b>100%</b>

## DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - R\$ MIL

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	2017	AV%	2018	AV%
Receita operacional líquida	676	100,00%	85	100,00%
Custo das mercadorias e produtos vendidos	0	-	0	-
<b>(=) Lucro Bruto</b>	<b>676</b>	<b>100,00%</b>	<b>85</b>	<b>100,00%</b>
Despesas gerais e administrativas	-348	-51,48%	-365	-429,41%
Outras receitas operacionais	36	5,33%	29	34,12%
<b>Resultado antes do resultado financeiro e impostos</b>	<b>364</b>	<b>53,85%</b>	<b>-251</b>	<b>-295,29%</b>
Receitas financeiras	35	5,18%	18	21,18%
Despesas financeiras	-2	-0,30%	-255	-300,00%
<b>Resultado antes dos impostos</b>	<b>397</b>	<b>58,73%</b>	<b>-488</b>	<b>-574,12%</b>
Imposto de renda e contribuição social	-69	-10,21%	0	-
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>328</b>	<b>48,52%</b>	<b>-488</b>	<b>-574,12%</b>

## COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Índices de Liquidez:

Liquidez Geral: de 7,02 em 2017 e 4,57 em 2018

Liquidez Corrente: de 7,02 em 2017 e 4,57 em 2018

Liquidez Seca: de 7,02 em 2017 e 4,57 em 2018

Liquidez Imediata: de 4,72 em 2017 e 0,74 em 2018

Estrutura de Capitais:

A Companhia apresentou um índice de Participação de Capital de terceiros de 16,62% em 2017 e 27,98% em 2018. O Índice de Composição do Endividamento variou de 100,00% em 2017 para 100,00% em 2018. Assim como o grau de imobilização do Patrimônio Líquido foi de 0,00% em 2017 e em 2018, o Índice de Imobilização dos Recursos não Correntes também apresentou 0,00% nos dois anos.

### **Rentabilidade:**

A Rentabilidade do Ativo em 2017 foi de 42,88% enquanto que a de 2018 resultou em -226,98%. A Margem Líquida foi de 48,52% em 2017 contra -574,12% em 2018. O Giro do Ativo foi de 0,88 em 2017 enquanto em 2018 foi de 0,40. A Rentabilidade do Patrimônio Líquido foi de 50,00% em 2017 contra -290,48% 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**

Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA. No entanto, os Créditos do Agronegócio gozarão da seguinte garantia: Contrato de Cessão Fiduciária de CPRs. Os CRA não possuem garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações.

### **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 CRA.

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 CRA"*

*"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"*