

Exercício 2018

RELATÓRIO ANUAL

Gaia Agro Securitizadora S.A

9ª Emissão de CRA – 1ª Série

ÍNDICE

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA.....	3
CARACTERÍSTICAS DOS CRA	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS	4
FUNDO DE RESERVA.....	4
PREÇO UNITÁRIO DOS CRAs.....	5
EVENTOS REALIZADOS 2018.....	5
AGENDA DE EVENTOS 2019.....	5
ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS	6
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS	6
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	7
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	15
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES	15
PRINCIPAIS RUBRICAS	15
COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	16
GARANTIA.....	16
DECLARAÇÃO.....	16

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA

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

CARACTERÍSTICAS DOS CRA

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:

9ª Emissão

Situação da Emissora:

Adimplente com as obrigações pecuniárias

Código do Ativo:

CETIP: CRA0140000N

Código ISIN:

BRGAFLCRA08g

Data de Emissão:

24 de setembro de 2014

Data de Vencimento:

10 de setembro de 2019

Quantidade de Certificados:

330 (trezentos e trinta) CRA

Número de Séries:

01 (uma) série

Valor Total da Emissão:

R\$ 99.000.000,00 (noventa e nove milhões reais)

Valor Nominal Unitário:

R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)

Forma:

Nominativa e escritural

Regime Fiduciário:

Nos termos previstos pelas Leis 9.514 e 11.076, será instituído regime fiduciário sobre os Direitos Creditórios do Agronegócio e sobre as garantias a eles vinculadas, bem como sobre o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas.

Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRA e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRA a que estejam afetados, nos termos do artigo 11 da Lei 9.514. O Patrimônio Separado será composto (i) pelos Direitos Creditórios do Agronegócio; (ii) pelo Fundo de Reserva; (iii) pelo Fundo de Despesas; (iv) pelos valores que venham a ser depositados na Conta Vinculada; (v) pelos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; e (vi) pelas respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (v), acima, conforme aplicável.

Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os titulares de CRA terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário convocar Assembleia Geral para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

Todos os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora deverão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas. A Emissora poderá utilizar-se dos créditos tributários gerados pela remuneração das aplicações dos recursos constantes do Patrimônio Separado para fins de compensação de tributos oriundos de suas atividades.

Negociação:

CETIP21, administrado e operacionalizado pela CETIP, e PUMA Trading System, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA

Atualização do Valor Nominal:

Não se aplica à presente emissão

Remuneração:

Taxa DI acrescida de um spread de 3,00% a.a.

Pagamento da Remuneração:

A remuneração é devida mensalmente, sendo o primeiro pagamento em 09 de outubro de 2014

Amortização:

A amortização é devida mensalmente, sendo o primeiro pagamento em 10 de abril de 2015

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 para (i) pagamento à Vale do Tijuco do Preço de Aquisição; (ii) pagamento de custos relacionados com a Emissão e de Despesas; e (iii) formação do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas.

FUNDO DE RESERVA

No exercício de 2017, a Emissora reteve na Conta Centralizadora valores superiores ao Limite Mínimo do Fundo de Reserva, cujo valor está apresentado no quadro abaixo:

Data	Fundo de Reserva
31/03/2018	R\$5.932.411,52

PREÇO UNITÁRIO DOS CRAs¹

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2018	R\$49.999,85050942	R\$236,81144197	R\$50.236,66195139	R\$ 16.578.098,44
31/12/2017	R\$116.666,50880854	R\$625,11432084	R\$117.291,62312938	R\$ 38.706.235,63

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
330	-	-	330

EVENTOS REALIZADOS 2018

Data	Evento	Valor Unitário
10/01/2018	Remuneração	R\$894,04509029
10/01/2018	Amortização	R\$ 5.555,54248295
09/02/2018	Remuneração	R\$936,97622349
09/02/2018	Amortização	R\$ 5.555,54831628
09/03/2018	Remuneração	R\$710,94962358
09/03/2018	Amortização	R\$ 5.555,59276067
10/04/2018	Remuneração	R\$775,74434437
10/04/2018	Amortização	R\$ 5.555,59029151
10/05/2018	Remuneração	R\$722,89251321
10/05/2018	Amortização	R\$ 5.555,58767712
11/06/2018	Remuneração	R\$680,36908401
11/06/2018	Amortização	R\$ 5.555,54045500
10/07/2018	Remuneração	R\$637,84601626
10/07/2018	Amortização	R\$ 5.555,56823270
09/08/2018	Remuneração	R\$623,78464837
09/08/2018	Amortização	R\$ 5.555,57180411
12/09/2018	Remuneração	R\$605,66756899
12/09/2018	Amortização	R\$ 5.555,53035125
09/10/2018	Remuneração	R\$461,60987251
09/10/2018	Amortização	R\$ 5.555,51414760
12/11/2018	Remuneração	R\$490,61767296
12/11/2018	Amortização	R\$ 5.555,53283440
11/12/2018	Remuneração	R\$405,32173260
11/12/2018	Amortização	R\$ 5.555,53894549

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

AGENDA DE EVENTOS 2019

Data	Evento
10/01/2019	Remuneração
10/01/2019	Amortização
11/02/2019	Remuneração
11/02/2019	Amortização
13/03/2019	Remuneração
13/03/2019	Amortização
09/04/2019	Remuneração

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.

09/04/2019	Amortização
10/05/2019	Remuneração
10/05/2019	Amortização
11/06/2019	Remuneração
11/06/2019	Amortização
09/07/2019	Remuneração
09/07/2019	Amortização
09/08/2019	Remuneração
09/08/2019	Amortização
10/09/2019	Remuneração - Vencimento
10/09/2019	Amortização - Vencimento

ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS

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

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

No decorrer do exercício de 2016 não foi possível verificar o acompanhamento dos índices Financeiros descritos a seguir, dado o não recebimento pela Emissora de tais indicadores.

As obrigações a serem atendidas, conforme Termo de Securitização são:

- (a)** Índice Financeiro relacionado ao endividamento:
- (1) Dívida Bancária Líquida/EBITDA \leq [5,0] em 31 de março de 2015;
 - (2) Dívida Bancária Líquida/EBITDA \leq [4,25] em 31 de março de 2016;
 - (3) Dívida Bancária Líquida/EBITDA \leq [4,00] em 31 de março de 2017;
 - (4) Dívida Bancária Líquida/EBITDA \leq [3,75] em 31 de março de 2018; e
 - (5) Dívida Bancária Líquida/EBITDA \leq [3,50] em 31 de março de 2019;
- (b)** Volume de Dívida Bancária Líquida: o volume de dívida bancária líquida, apurado no dia 31 de março de cada exercício contábil da Vale do Tijuco, não poderá ultrapassar o valor total de R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais).

Onde:

"EBITDA": significa (i) receita operacional líquida, menos (ii) custos dos produtos e serviços prestados, excluindo impactos não-caixa da variação do valor justo dos ativos biológicos, menos (iii) despesas comerciais, gerais e administrativas, acrescidos de (iv) depreciação, amortização e consumo do ativo biológico, incluindo amortização de tratos de cana-de-açúcar e de soca, conforme fluxo de caixa apresentado nas demonstrações financeiras auditadas. Não serão consideradas outras receitas e/ou despesas não recorrentes para fins de cálculo do EBITDA, em conformidade com as práticas contábeis vigentes.

"Dívida Bancária Líquida": corresponde ao somatório das operações em mercado de capitais e das dívidas onerosas consolidadas de empréstimos e financiamentos que tenham sido contraídos pela Vale do Tijuco junto a instituições financeiras, deduzidos de (i) caixa e equivalentes contabilizados no ativo circulante de suas demonstrações financeiras e (ii) estoques de produtos acabados, considerados a valor de custo de produção ou valor de mercado, o menor dentre os dois, conforme refletidos em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas;

Não manutenção, pela Vale do Tijuco, do seguinte Índice Operacional: moagem de cana-de-açúcar em quantidade equivalente a, no mínimo, 70% da capacidade anual total da Vale do Tijuco, que deverá ser apurado e verificado até 31 de julho de cada ano;

Segue quadro de apuração:

em milhares de Reais

mar/17

(A)	Dívida Bancária Líquida	554.420
(B)	EBITDA	225.788
(i)	A / B <= 4,0x	2,46
(ii)	Volume de Dívida Bancária Líquida <= R\$ 600.000	554.420

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)
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:	GAIA AGRO SECURITIZADORA S.A.
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

RELATÓRIO ANUAL 2018

Remuneração:	8,5% do DI
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

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

Emissora:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	5ª Emissão
Série:	5ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 11.100.000,01 (onze milhões e cem mil reais, e um centavo)
Quantidade de Certificados Emitidos:	11 (onze)
Prazo de Vencimento:	25 de julho 2021
Garantias:	Foi constituída a seguinte garantia para a presente emissão: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis: que tem por objeto a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, pelas Fiduciárias, 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:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	5ª Emissão
Série:	6ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 31.203.776,10 (trinta e um milhões, duzentos e três mil, setecentos e setenta e seis reais e dez centavos)
Quantidade de Certificados Emitidos:	30 (trinta)
Prazo de Vencimento:	16 de agosto de 2026
Garantias:	Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis (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,

RELATÓRIO ANUAL 2018

	as Garantias Constituídas e a CCI que representam os Créditos Imobiliários.
Remuneração:	13% a.a.
Situação da Emissora:	Inadimplente 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: 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

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 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:	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 (iii) 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:	Inadimplente com as Obrigações Pecuniárias

RELATÓRIO ANUAL 2018

Emissora:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	5ª Emissão
Série:	13ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 3,285.000,00 (três milhões, duzentos e oitenta e cinco mil reais)
Quantidade de Certificados Emitidos:	10 (dez)
Prazo de Vencimento:	28 de fevereiro de 2022
Garantias:	Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis 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 consequente constituição do patrimônio Separado
Remuneração:	11% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	5ª Emissão
Série:	14ª Série
Valor da Emissão:	R\$3.170.445,00 (três milhões, cento e setenta mil e quatrocentos e quarenta e cinco reais)
Quantidade de Certificados Emitidos:	10 (dez)
Prazo de Vencimento:	28 de dezembro de 2021
Garantias:	Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Aval, nos termos da CCB; (iii) Fundo de Reserva (iv) Sobregarantia de Obra; e (v) Regime Fiduciário e consequente constituição do patrimônio Separado.
Remuneração:	11% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

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

Emissora:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	5ª Emissão
Série:	16ª Série
Valor da Emissão:	3.269.620,00 (três milhões, duzentos e sessenta e nove mil, seiscentos e vinte reais)
Quantidade de Certificados Emitidos:	10 (Dez)
Prazo de Vencimento:	28 de janeiro de 2022
Garantias:	Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos

RELATÓRIO ANUAL 2018

	Imobiliários: Cessão Fiduciária de Recebíveis; Aval, nos termos da CCB; Fundo de Reserva; Sobregarantia de Obra; e Regime Fiduciário e conseqüente constituição do patrimônio Separado;
Remuneração:	11% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	5ª Emissão
Série:	17ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 3.294.750,00 (três milhões, duzentos e noventa e quatro mil, setecentos e cinquenta reais)
Quantidade de Certificados Emitidos:	10 (Dez)
Prazo de Vencimento:	28 de dezembro de 2021
Garantias:	Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários: Cessão Fiduciária de Recebíveis; Aval, nos termos da CCB; Fundo de Reserva; Sobregarantia de Obra; e Regime Fiduciário e conseqüente constituição do patrimônio Separado;
Remuneração:	11% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	5ª Emissão
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\$ 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 CRI 20ª Série , IPCA + 5,80% a.a.

RELATÓRIO ANUAL 2018

Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias com o resgate efetuado em 02 de maio de 2017 de ambas as séries.
-----------------------	---

Emissora:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	5ª Emissão
Série:	21ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 25.000.000,06 (vinte e cinco milhões de reais e seis centavos)
Quantidade de Certificados Emitidos:	83 (oitenta e três) CRI's
Prazo de Vencimento:	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:	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; 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.

RELATÓRIO ANUAL 2018

Situação da Emissora:	Inadimplente com as Obrigações Pecuniárias
-----------------------	--

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

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

Emissora:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	5ª Emissão
Série:	29ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 14.809.865,40 (quatorze milhões, oitocentos e nove mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e quarenta centavos)
Quantidade de Certificados Emitidos:	44 (quarenta e quatro) CRI's
Prazo de Vencimento:	25 de outubro de 2021
Garantias:	Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários: Cessão Fiduciária de Recebíveis Aval, nos termos da CCB Fundo de Reserva; e Regime Fiduciário e conseqüente constituição do Patrimônio Separado
Remuneração:	10% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	GAIA SECURITIZADORA S.A.
Emissão:	5ª Emissão
Série:	33ª Série
Valor da Emissão:	R\$ 7.150.000,06 (sete milhões, cento e cinquenta mil reais e seis centavos)

RELATÓRIO ANUAL 2018

Quantidade de Certificados Emitidos:	07 (sete) CRI's
Prazo de Vencimento:	20 de novembro de 2019
Garantias:	Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários: Compromisso de Retrocessão; Alienação Fiduciária de Ações MR9 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:	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 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:	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 Raizen Combustíveis S.A.
Remuneração:	100% do DI
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	GAIA AGRO SECURITIZADORA S.A.
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:	GAIA AGRO SECURITIZADORA S.A.
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 Sêniors e 15.830 (quinze mil oitocentos e trinta) CRA

RELATÓRIO ANUAL 2018

	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

Não foi atribuída classificação de risco à presente emissão.

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%
ATIVO CIRCULANTE	765	100,00%	215	100,00%
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%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	0	-	0	-
Imobilizado	0	-	0	-
TOTAL DO ATIVO	765	100%	215	100%

BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO - R\$ MIL

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

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	-
(=) Lucro Bruto	676	100,00%	85	100,00%
Despesas gerais e administrativas	-348	-51,48%	-365	-429,41%
Outras receitas operacionais	36	5,33%	29	34,12%
Resultado antes do resultado financeiro e impostos	364	53,85%	-251	-295,29%
Receitas financeiras	35	5,18%	18	21,18%
Despesas financeiras	-2	-0,30%	-255	-300,00%
Resultado antes dos impostos	397	58,73%	-488	-574,12%
Imposto de renda e contribuição social	-69	-10,21%	0	-
Lucro líquido do exercício	328	48,52%	-488	-574,12%

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, mas gozarão das garantias que integrarem os Direitos Creditórios do Agronegócio, sendo elas:

- (i) Penhor Agrícola
- (ii) Cessão Fiduciária
- (iii) Aval
- (iv) Fundo de Reserva
- (v) Fundo de despesa

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 2018.



"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"