

Exercício 2018

# RELATÓRIO ANUAL

---

**Gaia Securitizadora S.A.**

*5ª Emissão de CRI – 17ª Série*

**ÍNDICE**

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA.....	3
CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS.....	3
FUNDO DE RESERVA.....	5
DESTINAÇÃO DE RECURSOS .....	5
ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS .....	5
PREÇO UNITÁRIO DOS CRIS.....	5
EVENTOS REALIZADOS – 2018 .....	5
AGENDA DE EVENTOS – 2019.....	6
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA.....	6
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	6
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	15
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES.....	15
PRINCIPAIS RUBRICAS.....	16
COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	17
GARANTIA.....	17
DECLARAÇÃO.....	18

**CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA**

<b>Denominação Comercial:</b>	Gaia Securitizadora S.A
<b>Endereço da Sede:</b>	Rua Ministro Jesuino Cardoso, 633 – 8º andar Vila Nova Conceição – CEP 04552-000, São Paulo - SP
<b>Telefone / Fax:</b>	(11) 3047-1010 / (11) 3054-2545
<b>D.R.I.:</b>	Lucas Drummond Alves
<b>CNPJ:</b>	07.587.384/0001-30
<b>Auditor:</b>	Mazars Auditores Independentes
<b>Atividade:</b>	Securitização de recebíveis
<b>Categoria de Registro:</b>	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:**

5ª Emissão

**Situação da Emissora:**

Adimplente com as obrigações pecuniárias

**Código do Ativo:**

CETIP: 12B005531

**Código do ISIN:**

Não se aplica a presente emissão

**Data de Emissão:**

Para todos os efeitos legais, a data de emissão dos certificados é o dia 28 de fevereiro de 2012

**Data de Vencimento:**

Vencimento em 28 de dezembro de 2021

**Quantidade de Certificados:**

Foram emitidos 10 (dez) CRI's, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários

**Número de Séries:**

Emitida em 01(uma) série, representando a 17ª Série da 5ª Emissão

**Valor Total da Emissão:**

O valor total da Emissão é de R\$ 3.294.750,00 (três milhões, duzentos e noventa e quatro mil, setecentos e cinquenta reais), na data de emissão dos CRI

**Valor Nominal:**

O valor nominal dos Certificados é de R\$ 329.475,00 (trezentos e vinte e nove mil e quatrocentos e setenta e cinco reais), na data de emissão

**Forma:**

Os CRIs são da forma nominativa escritural

**Regime Fiduciário:**

Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e Garantias vinculadas pelo Termo, incluindo a Conta Centralizadora.

Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias, sob Regime Fiduciário, e a Conta Centralizadora, permanecerão separados e segregados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate dos CRI's.

Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, as Garantias, estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios. Pela prestação de serviços de gestão do Patrimônio Separado, a Emissora perceberá remuneração líquida equivalente a R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por mês, por série emitida neste Termo, a ser paga mensalmente no mesmo dia da Data de Emissão. A remuneração será corrigida anualmente pelo IGP-M/FGV e será arcada com recursos mantidos na Conta Centralizadora.

A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar; por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo.

**Negociação:**

Os CRI da presente emissão, foram registrados para negociação no mercado primário e negociação no mercado secundário por meio do Módulo de Distribuição de Títulos (o "SDT") e Sistema Nacional de Debêntures (o "SND"), respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP – Balcão Organizado de Derivativos, sendo a distribuição e as negociações liquidadas financeiramente, dos CRI custodiadas eletronicamente na CETIP.

**Atualização do Valor Nominal:**

O valor nominal unitário dos CRI será atualizado monetariamente pela variação mensal do IPCA/IBGE desde a Data de Emissão.

**Pagamento da Atualização:**

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

**Remuneração:**

Os juros são calculados a partir da data de emissão, correspondentes a uma taxa de 11% ao ano, com base 360 (trezentos e sessenta) dias, calculados conforme o disposto no termo de securitização.

**Pagamento da Remuneração:**

A remuneração é devida mensalmente, ao final de cada período de Capitalização, ocorrendo o primeiro pagamento em 28 de abril de 2012

**Amortização:**

A amortização é devida mensalmente, ao final de cada período de Capitalização, ocorrendo o primeiro pagamento em 28 de abril de 2012

**Amortização Extraordinária Obrigatória:**

Em caso de pagamento Antecipado ou qualquer outra forma de antecipação de totalidade dos Créditos Imobiliários, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para amortização extraordinária dos CRI em até 5 (cinco) dias corridos contados da data de recebimento dos referidos recursos na Conta Centralizadora, alcançando, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu valor nominal Unitário na data do evento a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário, por escrito com 3 (três) dias úteis da realização do resgate antecipado dos CRI

**Fundo de Liquidez:**

Não se aplica a presente emissão

**FUNDO DE RESERVA**

Foi constituído, conforme estabelecido no item 6.2 e seguintes da CCB, a partir da retenção de parte dos valores do financiamento imobiliário objeto da CCB, correspondente a 100% da próxima parcela de pagamento da CCB, incluindo principal, juros remuneratórios e atualização monetária, para garantir o pagamento das parcelas do CRI.

Em 31.12.2015 o Fundo de Reserva está composto no montante de R\$ 203.569,56.

**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.

**PREÇO UNITÁRIO DOS CRIS1**

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2018	R\$ 91.922,07454524	R\$ 77.39535333	R\$ 91.999,46989857	R\$ 919.994,70
31/12/2017	R\$ 122.378,60665232	R\$ 103,03874830	R\$ 122.481,64540062	R\$ 1.224.816,45

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
10	-	-	10

**EVENTOS REALIZADOS – 2018**

Data	Evento	Valor Unitário
28/01/2018	Remuneração	R\$ 1.073,17513779
28/01/2018	Amortização	R\$ 3.830,68227856
28/01/2018	Amortização Extraordinária	R\$ 1.624,60800000
28/02/2018	Remuneração	R\$ 1.028,49988743
28/02/2018	Amortização	R\$ 2.227,95087788
28/03/2018	Remuneração	R\$ 1.012,26891099
28/03/2018	Amortização	R\$ 2.254,56150503
28/04/2018	Remuneração	R\$ 993,46917302
28/04/2018	Amortização	R\$ 2.276,27048948
28/05/2018	Remuneração	R\$ 975,72834695
28/05/2018	Amortização	R\$ 2.301,30669789
28/06/2018	Remuneração	R\$ 959,45038322
28/06/2018	Amortização	R\$ 2.577,29029439
28/07/2018	Remuneração	R\$ 948,74435892
28/07/2018	Amortização	R\$ 3.114,22025050
28/07/2018	Amortização Extraordinária	R\$ 120,90999999
28/08/2018	Remuneração	R\$ 923,52501443
28/08/2018	Amortização	R\$ 2.415,23325580

<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.

28/09/2018	Remuneração	R\$ 901,61763087
28/09/2018	Amortização	R\$ 2.434,11947408
28/10/2018	Remuneração	R\$ 884,58203302
28/10/2018	Amortização	R\$ 2.877,58239092
28/11/2018	Remuneração	R\$ 863,31439697
28/11/2018	Amortização	R\$ 2.792,38603918
28/12/2018	Remuneração	R\$ 837,16192063
28/12/2018	Amortização	R\$ 3.935,65859469

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

## AGENDA DE EVENTOS – 2019<sup>2</sup>

Data	Evento
28/01/2019	Remuneração (*)
28/01/2019	Amortização (*)
28/02/2019	Remuneração
28/02/2019	Amortização
28/03/2019	Remuneração
28/03/2019	Amortização
28/04/2019	Remuneração
28/04/2019	Amortização
28/05/2019	Remuneração
28/05/2019	Amortização
28/06/2019	Remuneração
28/06/2019	Amortização
28/07/2019	Remuneração
28/07/2019	Amortização
28/08/2019	Remuneração
28/08/2019	Amortização
28/09/2019	Remuneração
28/09/2019	Amortização
28/10/2019	Remuneração
28/10/2019	Amortização
28/11/2019	Remuneração
28/11/2019	Amortização
28/12/2019	Remuneração
28/12/2019	Amortização

(\*) Esse evento já foi devidamente liquidado.

## 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 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.
-----------	--------------------------

<sup>2</sup> Eventos ocorridos e programados até 08/02/2019.

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:	<p>Foram constituídas as seguintes garantias para a presente emissão:</p> <p>(i) Cessão Fiduciária de Recebíveis: tem por objeto a cessão fiduciária dos Recebíveis Imobiliários, pelo Garantidor, em garantia do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força da CCB e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários;</p> <p>(ii) Aval: prestado pelo Sr, Reynaldo Galves Leal e Sra. Mariângela Viana de Araújo Leal, nos termos da CCB para pagamento dos Créditos Imobiliários;</p> <p>(iii) Fundo de Reserva: constituído a partir da retenção de parte dos valores do financiamento imobiliário objeto da CCB, correspondente a 105% da próxima parcela vincenda de pagamento da CCB incluindo o principal, juros remuneratórios e atualização monetária, para garantir o pagamento das parcelas dos CRI.</p> <p>Em 31.12.2015 o Fundo de Reserva está cumprido no montante de R\$ 924.305,20; e</p> <p>(iv) Regime Fiduciário e conseqüentemente constituição do Patrimônio Separado: de acordo com Regime citado acima;</p>
Remuneração:	10,5% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	<b>GAIA SECURITIZADORA S.A.</b>
Emissão:	5ª Emissão
Série:	4ª Série
Valor da Emissão:	15 de junho de 2011
Quantidade de Certificados Emitidos:	14 (Quatorze)
Prazo de Vencimento:	15 de fevereiro de 2019
Garantias:	<p>Foram constituídas as seguintes garantias para a presente emissão:</p> <p>(i) Cessão Fiduciária de Recebíveis: tem por objeto a cessão fiduciária dos Recebíveis Imobiliários, pelo Garantidor, em garantia do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força da CCB e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários.</p> <p>(ii) Aval: prestado pelo Sr, Reynaldo Galves Leal e Sra. Mariângela Viana de Araújo Leal, nos termos da CCB para pagamento dos Créditos Imobiliários;</p> <p>(iii) Fundo de Reserva: constituído a partir da retenção de parte dos valores do financiamento imobiliário objeto da CCB, correspondente a 105% da próxima parcela vincenda de pagamento da CCB incluindo o principal, juros remuneratórios e atualização monetária, para garantir o pagamento das parcelas dos CRI.</p> <p>Em 31.12.2015 o Fundo de Reserva encontra-se devidamente</p>

	constituído com o montante de R\$ 313.460,23 (trezentos e treze mil quatrocentos e sessenta reais e vinte reais). (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:	<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, em garantia do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força da CCB e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários.
Remuneração:	12% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	<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: tratada na alínea "a" acima, tem por objeto a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, pelas Fiduciantes, em garantia do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força da CCB e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários. (ii) Fundo de Reserva: Para fazer frente aos pagamentos das obrigações do Patrimônio Separado, a Emissora deverá constituir um fundo de Reserva, na conta centralizadora, de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais). (iii) Regime Fiduciário e conseqüentemente constituição do Patrimônio Separado: de acordo com Regime citado acima.
Remuneração:	13% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

Emissora:	<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 CRIs 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:	<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 na CCB da 11ª Série.
Remuneração:	8,0% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

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 O fundo de reserva encontra-se composto nesta data com o montante de R\$ R\$ 294.461,91 (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis

**RELATÓRIO ANUAL 2018**

Remuneração:	12% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente 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; (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; (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>
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.

**RELATÓRIO ANUAL 2018**

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\$ 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 <b>CRI 20ª Série</b> , IPCA + 5,80% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente com as Obrigações Pecuniárias

  

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:	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:	<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
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:	<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 conseqüente constituição do patrimônio Separado; Fundo de Reserva
Remuneração:	12% a.a.
Situação da Emissora:	Adimplente 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 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:	<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 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:	<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; 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; 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:	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 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:	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

## **CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

A presente emissão não foi atribuída classificação de risco.

## **ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES**

No decorrer do exercício de 2018 não foram publicadas informações relevantes relacionadas a Emissão, sendo que em relação as alterações estatutárias realizadas pela Emissora, destacamos:

(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 acrescer 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%
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>2.410</b>	<b>98,53%</b>	<b>2.751</b>	<b>98,99%</b>
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%
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>36</b>	<b>1,47%</b>	<b>28</b>	<b>1,01%</b>
Imobilizado	36	1,47%	28	1,01%
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>2.446</b>	<b>100%</b>	<b>2.779</b>	<b>100%</b>

### BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO - R\$ MIL

PASSIVO	2017	AV%	2018	AV%
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	<b>74</b>	<b>3,03%</b>	<b>157</b>	<b>5,65%</b>
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%
<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>1.732</b>	<b>70,81%</b>	<b>1.732</b>	<b>62,32%</b>
Outras obrigações a pagar	1.732	70,81%	1.732	62,32%
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>640</b>	<b>26,17%</b>	<b>890</b>	<b>32,03%</b>
Capital social	699	28,58%	699	25,15%
Prejuízo acumulado	-59	-2,41%	191	6,87%
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>2.446</b>	<b>100%</b>	<b>2.779</b>	<b>100%</b>



## 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	-
<b>(-) Lucro Bruto</b>	<b>130</b>	<b>100,00%</b>	<b>643</b>	<b>100,00%</b>
Despesas gerais e administrativas	-1.370	-1053,85%	-1.234	-191,91%
Outras receitas operacionais	259	199,23%	256	39,81%
<b>Resultado antes do resultado financeiro e impostos</b>	<b>-981</b>	<b>-754,62%</b>	<b>-335</b>	<b>-52,10%</b>
Receitas financeiras	920	707,69%	771	119,91%
Despesas financeiras	-11	-8,46%	-23	-3,58%
<b>Resultado antes dos impostos</b>	<b>-72</b>	<b>-55,38%</b>	<b>413</b>	<b>64,23%</b>
Imposto de renda e contribuição social	0	-	-163	-25,35%
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>-72</b>	<b>-55,38%</b>	<b>250</b>	<b>38,88%</b>

## 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:

- (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- (ii) Aval, nos termos da CCB do patrimônio Separado;
- (iii) Fundo de Reserva
- (iv) Sobre garantia de Obra
- (v) Regime Fiduciário e conseqüente constituição do Patrimônio Separado

### 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 equivalente a 100% da próxima parcela de pagamento da CCB. Em 31 de dezembro de 2018 havia no Fundo de Reserva o valor equivalente a R\$34.113,39.

Dessa forma, informamos que a Emissora cumpriu regularmente as garantias prestadas.

### **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"*