

# Relatório Anual

EXERCÍCIO  
**2015**



GAIA SECURITIZADORA S.A

4ª Emissão – 27ª Série



## ÍNDICE

|                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS.....                           | 3  |
| CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA.....                                 | 3  |
| DESTINAÇÃO DE RECURSOS .....                                    | 5  |
| ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS.....                 | 5  |
| PREÇO UNITÁRIO DOS CRIs .....                                   | 5  |
| EVENTOS REALIZADOS – 2015 .....                                 | 6  |
| AGENDA DE EVENTOS – 2016.....                                   | 6  |
| OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA.....                          | 7  |
| ORGANOGRAMA .....                                               | 8  |
| PARTICIPAÇÃO NO MERCADO .....                                   | 9  |
| CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....                                     | 9  |
| ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS .....                                   | 9  |
| INFORMAÇÕES RELEVANTES .....                                    | 9  |
| PRINCIPAIS RUBRICAS.....                                        | 9  |
| COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA..... | 10 |
| GARANTIA.....                                                   | 11 |
| PARECER .....                                                   | 11 |
| DECLARAÇÃO .....                                                | 11 |

**CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA**

|                               |                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Denominação Comercial:</b> | Gaia Securitizadora S.A                                                            |
| <b>Endereço da Sede:</b>      | Rua do Rocio, 288, 1ª Andar – Bairro Vila Olímpia<br>CEP 04552-000, São Paulo - SP |
| <b>Telefone / Fax:</b>        | (11) 3047-1010 / (11) 3054-2545                                                    |
| <b>D.R.I.:</b>                | Vinicius Bernardes Basile e Silveira Stopa                                         |
| <b>CNPJ:</b>                  | 07.587.384/0001-30                                                                 |
| <b>Auditor:</b>               | Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes                                   |
| <b>Atividade:</b>             | Securitização de recebíveis                                                        |
| <b>Categoria de Registro:</b> | Categoria B                                                                        |
| <b>Publicações:</b>           | O Dia E Diário Oficial Empresarial                                                 |

**CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS****Registro CVM nº:**

Dispensa de registro na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09, por se tratar de oferta restrita;

**Número da Emissão:**

4ª Emissão

**Situação da Emissora:**

Adimplente com as obrigações pecuniárias;

**Código do Ativo:**

CETIP: 11D0025379

**Código ISIN:**

BRGAIACRIOXO

**Data de Emissão:**

Para todos os efeitos legais, a data de emissão dos certificados é o dia 18 de abril de 2011;

**Data de Vencimento:**

Vencimento em 18 de novembro de 2021;

**Quantidade de Certificados:**

Foram emitidos 32 (trinta e dois) CRI.

**Número de Séries:**

Emitida em 01(uma) série, representando a 4ª Série da 27ª Emissão;

**Valor Total da Emissão:**

O valor total da Emissão é de R\$ 32.598.688,00 (quatorze trinta e dois milhões, quinhentos e noventa e oito mil e seiscentos e sessenta e oito reais), na data de emissão dos CRI;

**Valor Nominal:**

O valor nominal dos Certificados é de R\$ 1.018.709,00 (um milhão, dezoito mil e setecentos e nove reais), na data de emissão;

**Forma:**

Os CRIs são da forma nominativa escritural;

**Regime Fiduciário:**

Na forma do artigo 9º da Lei n.º 9.514/97, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários Locação e as Garantias, constituindo os Créditos Imobiliários Locação lastro para a Emissão dos CRI's.

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, incluindo a Conta Centralizadora, 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 relacionado à Emissão, 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.

Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM n.º 414/2004, a Emissora declara que:

- a) a custódia da CCI, envolvendo a guarda e conservação de via original da Escritura de Emissão, será realizada pela Instituição Custodiante;
- b) a guarda e conservação dos documentos em vias originais que dão origem aos Créditos Imobiliários serão de responsabilidade da Emissora; e
- c) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (i) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários; (ii) a apuração e informação à Devedora, e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; e (iii) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, mediante anuência expressa do Agente Fiduciário, dos respectivos termos de liberação de garantias.

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 do CRI, mensalmente de acordo com a variação mensal do IPCA/IBGE calculada conforme o disposto no termo de securitização.

**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 10,5% 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 sendo o primeiro pagamento em data de 18 de junho de 2011.

**Amortização:**

A amortização é devida em 126 (cento e vinte e seis) meses, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 18 de junho de 2011 e o último na data do vencimento final dos CRI.

**Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado:**

Em caso de Pagamento antecipado ou qualquer outra forma de antecipação da totalidade dos Créditos Imobiliários a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para o resgate antecipado dos CRI em até 5 (cinco) dias úteis 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, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário, por escrito, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis da realização do resgate antecipado do CRI.

**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**

O Valor do Crédito esta sendo utilizado pela Emitente para financiar o desenvolvimento de quaisquer dos empreendimentos habitacionais descritos no “Anexo I” da CCB.

**ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS**

Não houve a realização de Assembleia dos Titulares dos CRI em 2015.

**PREÇO UNITÁRIO DOS CRIS**

| Data       | Valor Nominal      | Juros            | Preço Unitário     | Financeiro        |
|------------|--------------------|------------------|--------------------|-------------------|
| 31/12/2015 | R\$ 724.785,218080 | R\$ 2.533,351195 | R\$ 727.318,569275 | R\$ 23.274.194,22 |
| 31/12/2014 | R\$ 795.263,068343 | R\$ 2.779,693341 | R\$ 798.042,761685 | R\$ 25.537.368,37 |

| Emitidas | Resgatadas | Canceladas | Adquiridas | Em Tesouraria | Em Circulação |
|----------|------------|------------|------------|---------------|---------------|
| 32       | -          | -          | -          | -             | 32            |

\*O Agente Fiduciário não é responsável pelo cálculo do preço unitário do CRI. Os valores ora informados correspondem a nossa interpretação do Termo de Securitização e seus Aditamentos, se existentes, não implicando em aceitação de compromisso legal ou financeiro 4ª Emissão – 27ª Série

#### EVENTOS REALIZADOS – 2015

| Data       | Evento      | Valor Unitário      |
|------------|-------------|---------------------|
| 19/01/2015 | Remuneração | R\$ 6.664,201722    |
| 19/01/2015 | Amortização | R\$ 12.288,861623   |
| 18/02/2015 | Remuneração | R\$ 6.612,703253    |
| 18/02/2015 | Amortização | R\$ 11.357,333326   |
| 18/03/2015 | Remuneração | R\$ 6.598,62816730  |
| 18/03/2015 | Amortização | R\$ 11.671,96946228 |
| 20/04/2015 | Remuneração | R\$ 6.580,413461    |
| 20/04/2015 | Amortização | R\$ 11.835,859617   |
| 18/05/2015 | Remuneração | R\$ 6.567,084556    |
| 18/05/2015 | Amortização | R\$ 11.881,052867   |
| 18/06/2015 | Remuneração | R\$ 6.513,740525    |
| 18/06/2015 | Amortização | R\$ 11.920,195462   |
| 20/07/2015 | Remuneração | R\$ 6.461,603438    |
| 20/07/2015 | Amortização | R\$ 12.074,581789   |
| 18/08/2015 | Remuneração | R\$ 6.410,975287    |
| 18/08/2015 | Amortização | R\$ 12.144,945809   |
| 18/09/2015 | Remuneração | R\$ 6.348,614786    |
| 18/09/2015 | Amortização | R\$ 12.309,472083   |
| 19/10/2015 | Remuneração | R\$ 6.259,505541    |
| 19/10/2015 | Amortização | R\$ 12.315,749890   |
| 18/11/2015 | Remuneração | R\$ 6.189,848490    |
| 18/11/2015 | Amortização | R\$ 12.457,995065   |
| 18/12/2015 | Remuneração | R\$ 6.135,656232    |
| 18/12/2015 | Amortização | R\$ 12.618,433579   |

#### AGENDA DE EVENTOS – 2016

| Data       | Evento          |
|------------|-----------------|
| 18/01/2016 | Remuneração (*) |
| 18/01/2016 | Amortização (*) |
| 18/02/2016 | Remuneração (*) |
| 18/02/2016 | Amortização (*) |
| 18/03/2016 | Remuneração (*) |
| 18/03/2016 | Amortização (*) |
| 18/04/2016 | Remuneração (*) |
| 18/04/2016 | Amortização (*) |
| 18/05/2016 | Remuneração     |
| 18/05/2016 | Amortização     |
| 20/06/2016 | Remuneração     |
| 20/06/2016 | Amortização     |
| 18/07/2016 | Remuneração     |
| 18/07/2016 | Amortização     |
| 18/08/2016 | Remuneração     |
| 18/08/2016 | Amortização     |

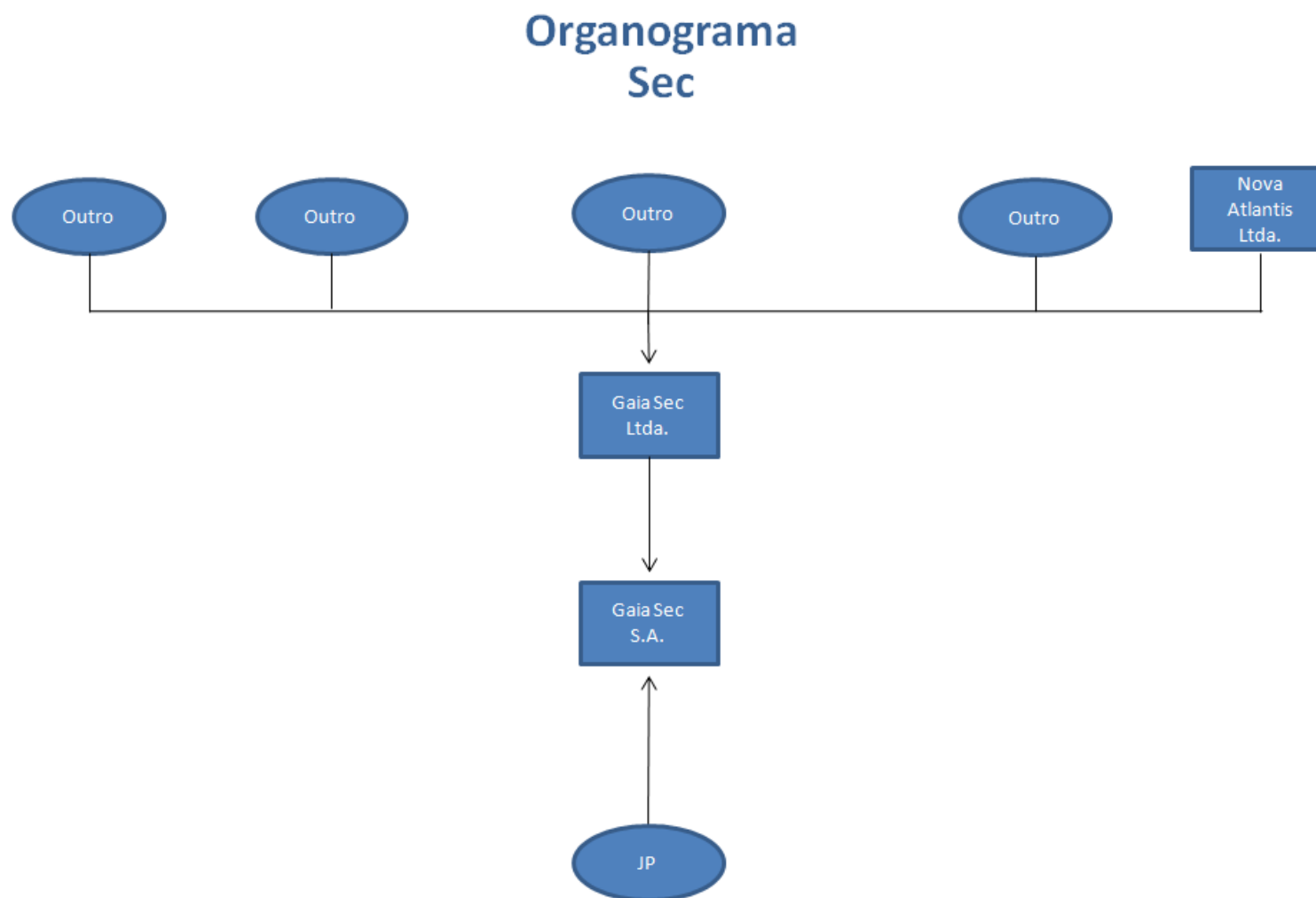
|                   |             |
|-------------------|-------------|
| <b>19/09/2016</b> | Remuneração |
| <b>19/09/2016</b> | Amortização |
| <b>18/10/2016</b> | Remuneração |
| <b>18/10/2016</b> | Amortização |
| <b>18/11/2016</b> | Remuneração |
| <b>18/11/2016</b> | Amortização |
| <b>19/12/2016</b> | Remuneração |
| <b>19/12/2016</b> | Amortização |

(\*) Esse evento já foi devidamente liquidado.

#### **OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA**

No decorrer do exercício de 2015, a Emissora cumpriu, regularmente e dentro dos prazos, a todas as obrigações previstas na escritura de emissão.

ORGANOGRAMA



## PARTICIPAÇÃO NO MERCADO

Grupo Gaia é o maior grupo de securitizadoras do país, único a englobar uma securitizadora imobiliária (Gaia Securitizadora S.A. – GaiaSec), uma securitizadora do agronegócio (Gaia Agro Securitizadora S.A.) e duas securitizadoras financeiras (GaiaCred Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros S.A. e Renova Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros S.A.).

A GaiaSec figura, desde a sua criação, entre as maiores securitizadoras imobiliárias do país, tanto em volume, como em número de operações. Atualmente realizou mais de 100 emissões de CRI em residencial, loteamento, corporativo, projetos e Shopping Centers, totalizando cerca de R\$11,5 bilhões. Conheça mais sobre as áreas de atuação.

Além dos aspectos econômicos e de mercado, o Grupo Gaia possui uma enorme preocupação social e ambiental. O Grupo Gaia tem como ativo mais importante os seus Valores, que direcionam as ações de todas as empresas do grupo e garantem a perenidade dentro dos mesmos princípios. O Grupo Gaia possui certificação BCorp, que comprova o atendimento a padrões rigorosos de desempenho social e ambiental, responsabilidade e transparência.

## CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Não se aplica a presente emissão;

## ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

Em 30 de abril de 2015 os acionistas da Emissora deliberaram por: [i] reeleger os Senhores João Paulo dos Santos Pacifico, Nelson Zanella dos Santos e Marcelo Frazato Colesi de Vasconcelos Galvão para ocuerm os cargos de membro do Conselho de Administração da Emissora; [ii] aprovar o aumento de capital da EMISSora, passando a ser na ordem de R\$ 699.012,00 (seiscentos e noventa e nove mil e doze reais) com a consequente alteração do artigo 5º do Estatuto Social da EMISSora.

## INFORMAÇÕES RELEVANTES

Não ocorreram fatos relevantes para a Emissão no decorrer do exercício de 2015.

## PRINCIPAIS RUBRICAS

BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO - R\$ MIL

| ATIVO                       | 2014         | AV%           | 2015          | AV%           |
|-----------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>ATIVO CIRCULANTE</b>     | <b>1.880</b> | <b>22,1%</b>  | <b>17.749</b> | <b>63,8%</b>  |
| Aplicações financeiras      | 1.565        | 18,4%         | 17.192        | 61,8%         |
| Contas a receber            | 185          | 2,2%          | 362           | 1,3%          |
| Tributos a recuperar        | 130          | 1,5%          | 195           | 0,7%          |
| <b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b> | <b>6.222</b> | <b>73,3%</b>  | <b>9.992</b>  | <b>35,9%</b>  |
| Contas a receber            | -            | -             | 130           | 0,5%          |
| Tributos a recuperar        | 6.222        | 73,3%         | 9.862         | 35,4%         |
| <b>PERMANENTE</b>           | <b>389</b>   | <b>4,6%</b>   | <b>80</b>     | <b>0,3%</b>   |
| Imobilizado                 | 129          | 1,5%          | 80            | 0,3%          |
| Intangível                  | 260          | 3,1%          | -             | -             |
| <b>TOTAL DO ATIVO</b>       | <b>8.491</b> | <b>100,0%</b> | <b>27.821</b> | <b>100,0%</b> |

## BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO - R\$ MIL

| PASSIVO                       | 2014         | AV%           | 2015          | AV%           |
|-------------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>PASSIVO CIRCULANTE</b>     | <b>613</b>   | <b>7,2%</b>   | <b>14.291</b> | <b>51,4%</b>  |
| Obrigações fiscais            | 19           | 0,2%          | 18            | 0,1%          |
| Contas a Pagar                | 18           | 0,2%          | 14.251        | 51,2%         |
| Partes relacionadas           | 464          | 5,5%          | 22            | 0,1%          |
| Dividendos propostos a pagar  | 112          | 1,3%          | -             | -             |
| <b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b> | <b>7.122</b> | <b>83,9%</b>  | <b>12.788</b> | <b>46,0%</b>  |
| Outras obrigações             | 7.122        | 83,9%         | 12.788        | 46,0%         |
| <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>     | <b>756</b>   | <b>8,9%</b>   | <b>742</b>    | <b>2,7%</b>   |
| Capital social realizado      | 532          | 6,3%          | 699           | 2,5%          |
| Reservas de lucros            | 224          | 2,6%          | 43            | 0,2%          |
| <b>TOTAL DO PASSIVO</b>       | <b>8.491</b> | <b>100,0%</b> | <b>27.821</b> | <b>100,0%</b> |

## DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - R\$

| DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO                                         | 2014         | AV%           | 2015         | AV%             |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|--------------|-----------------|
| Receita líquida de prestação de serviços                          | 1.095        | 100,0%        | 236          | 100,0%          |
| <b>(=) Resultado Bruto</b>                                        | <b>1.095</b> | <b>100,0%</b> | <b>236</b>   | <b>100,0%</b>   |
| (-) Despesas com vendas                                           | -            | -             | -            | -               |
| (-) Despesas gerais e adm.                                        | (1.192)      | (108,9%)      | (958)        | (405,9%)        |
| (+) Outras receitas operacionais                                  | 233          | 21,3%         | 260          | 110,2%          |
| <b>(=) Resultado antes do Resultado Financeiro e dos Tributos</b> | <b>136</b>   | <b>12,4%</b>  | <b>(462)</b> | <b>(195,8%)</b> |
| (+) Receitas Financeiras                                          | 207          | 18,9%         | 340          | 144,1%          |
| (-) Despesas Financeiras                                          | (19)         | (1,7%)        | (5)          | (2,1%)          |
| <b>(=) Resultado antes dos Tributos sobre o Lucro</b>             | <b>324</b>   | <b>29,6%</b>  | <b>(127)</b> | <b>(53,8%)</b>  |
| IR e CS sobre o Lucro                                             | (139)        | (12,7%)       | -            | -               |
| <b>(=) Resultado Líq. Operações Continuadas</b>                   | <b>185</b>   | <b>16,9%</b>  | <b>(127)</b> | <b>(53,8%)</b>  |
| Resultado Líq. Operações Descontinuadas                           | -            | -             | -            | -               |
| <b>(=) Lucro/Prejuízo do período</b>                              | <b>185</b>   | <b>16,9%</b>  | <b>(127)</b> | <b>(53,8%)</b>  |

## COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

## Índices de Liquidez:

Liquidez Geral: de 1,05 em 2014 e 1,02 em 2015

Liquidez Corrente: de 3,07 em 2014 e 1,24 em 2015

Liquidez Seca: de 3,07 em 2014 e 1,24 em 2015

Liquidez Imediata: de 0 em 2014 e 0 em 2015

## Estrutura de Capitais:

A Companhia apresentou um índice de Participação de Capital de terceiros de 1023,15% em 2014 e 3649,46% em 2015. O Índice de Composição do Endividamento variou de 7,93% em 2014 para 52,78% em 2015. O grau de imobilização do Patrimônio Líquido variou em 51,46% em 2014 para 10,78% em 2015. A Empresa apresentou um Índice de Imobilização dos Recursos não Correntes de 83,92% em 2014 e 74,44% em 2015.

## Rentabilidade:

A Rentabilidade do Ativo em 2014 foi de 2,18% enquanto que a de 2015 resultou em -0,46%. A Margem Líquida foi de 16,89% em 2014 contra -53,81% em 2015. O Giro do Ativo foi de 0,13 em 2014 enquanto em 2015 foi de 0,01. A Rentabilidade do Patrimônio Líquido foi de 24,47% em 2014 contra -17,12% em 2015.

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.

## **GARANTIA**

Foram constituídas as seguintes garantias para a presente emissão:

(i) Cessão Fiduciária de Recebíveis: tem por objeto a cessão fiduciária dos Recebíveis Imobiliários, pelo Garantidor, em garantia do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força da CCB e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários;

(ii) Aval: prestado pelo Sr. Reynaldo Galves Leal e Sra. Mariângela Viana de Araújo Leal, nos termos da CCB para pagamento dos Créditos Imobiliários;

(iii) Fundo de Reserva: constituído a partir da retenção de parte dos valores do financiamento imobiliário objeto da CCB, correspondente a 105% da próxima parcela vincenda de pagamento da CCB incluindo o principal, juros remuneratórios e atualização monetária, para garantir o pagamento das parcelas dos CRI. Em 31.12.2015 o Fundo de Reserva está cumprido no montante de R\$ 924.305,20; e

(iv) Regime Fiduciário e conseqüentemente constituição do Patrimônio Separado: de acordo com Regime citado acima;

## **PARECER**

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 2015.

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

## **DECLARAÇÃO**

Declaramos estar aptos e reafirmamos nosso interesse em permanecer no exercício da função de Agente Fiduciário, de acordo com o disposto no artigo 68, alínea “b” da lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1.976 e no artigo 12, alínea “I”, da Instrução CVM 28 de 23 de novembro de 1.983.

São Paulo, abril de 2016.



*“Este Relatório foi elaborado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, § primeiro, alínea “b” da Lei nº 6404/76 e do artigo 12 da Instrução CVM nº 28 /83, com base nas informações prestadas pela Companhia Emissora. Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para sua elaboração, encontram-se a disposição dos investidores 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”*