

RELATÓRIO ANUAL EXERCÍCIO 2014



► GAIA SECURITIZADORA S.A
4ª Emissão – 24ª 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 – 2014	6
AGENDA DE EVENTOS – 2015.....	6
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA.....	7
ORGANOGRAMA	8
PARTICIPAÇÃO NO MERCADO	9
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	9
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS	9
INFORMAÇÕES RELEVANTES	9
PRINCIPAIS RUBRICAS.....	10
COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	11
GARANTIA	12
PARECER	13
DECLARAÇÃO	13

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA

Denominação Comercial:	Gaia Securitizadora S.A
Endereço da Sede:	Rua do Rocio, 288, 1ª Andar – Bairro Vila Olímpia CEP 04552-000, São Paulo - SP
Telefone / Fax:	(11) 3047-1010
D.R.I.:	Ubirajara Cardoso da Rocha Neto
CNPJ:	07.587.384/0001-30
Auditor:	Deloitte Touche Tohmatsu Limited
Atividade:	Atividades de Securitização de recebíveis
Categoria de Registro:	Categoria B
Publicações:	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: 11D0025456;

Código ISIN:

BRGAIACRIOW2;

Data de Emissão:

Para todos os efeitos legais, a data de emissão dos certificados é o dia 20 de abril de 2011;

Data de Vencimento:

Vencimento em 20 de abril de 2023;

Quantidade de Certificados:

Foram emitidos 42 (quarenta e dois) CRI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;

Número de Séries:

Emitida em 01(uma) série, representando a 24ª Série da 4ª Emissão;

Valor Total da Emissão:

O valor total da Emissão é de R\$ 42.420.715,68 (quarenta e dois milhões, quatrocentos e vinte mil, setecentos e quinze reais e sessenta e oito centavos), na data de emissão dos CRI;

Valor Nominal:

O valor nominal dos Certificados é de R\$ 1.010.017,04 (um milhão, dez mil, dezessete reais e quatro centavos), na data de emissão;

Forma:

Os CRI 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 será atualizado monetariamente pela variação anual do IGP-M/FGV;

Pagamento da Atualização:

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

Remuneração:

Os juros são calculados a partir da data de emissão, correspondentes a uma taxa de 8,5% ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados conforme o disposto no termo de securitização.

Pagamento da Remuneração:

A remuneração é devida mensalmente, ao final de cada período de Capitalização;

Amortização:

A amortização é devida mensalmente, ao final de cada período de Capitalização;

Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado:

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

Fundo de Liquidez:

Não se aplica a presente emissão;

Aquisição Facultativa:

Aplicável nos termos do parágrafo segundo do artigo 55 da Lei nº 6.404/76;

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

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

ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS

No decorrer do exercício de 2014 não foram realizadas Assembleias.

PREÇO UNITÁRIO DOS CRIS

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2014	R\$ 1.030.616,593489	R\$ 2.003,794863	R\$ 1.032.620,388352	R\$ 43.370.056,31
31/12/2013	R\$ 1.062.778,186374	R\$ 2.066,325619	R\$ 1.064.844,511993	R\$ 44.723.469,50

Emitidas	Resgatadas	Canceladas	Adquiridas	Em Tesouraria	Em Circulação
42	-	-	-	-	42

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

EVENTOS REALIZADOS – 2014

Data	Evento	Valor Unitário
22/01/2014	Remuneração	R\$ 7.280,690657
22/01/2014	Amortização	R\$ 9.469,230197
20/02/2014	Remuneração	R\$ 7.250,798288
20/02/2014	Amortização	R\$ 5.732,404206
20/03/2014	Remuneração	R\$ 7.239,410502
20/03/2014	Amortização	R\$ 3.114,812230
24/04/2014	Remuneração	R\$ 7.338,443771
24/04/2014	Amortização	R\$ 4.832,415634
22/05/2014	Remuneração	R\$ 7.362,815807
22/05/2014	Amortização	R\$ 4.902,432560
23/06/2014	Remuneração	R\$ 7.319,613150
23/06/2014	Amortização	R\$ 5.629,074249
22/07/2014	Remuneração	R\$ 7.227,163383
22/07/2014	Amortização	R\$ 5.788,941032
21/08/2014	Remuneração	R\$ 7.143,991935
21/08/2014	Amortização	R\$ 5.895,121582
22/09/2014	Remuneração	R\$ 7.084,898125
22/09/2014	Amortização	R\$ 6.030,192879
22/10/2014	Remuneração	R\$ 7.057,857283
22/10/2014	Amortização	R\$ 6.398,275193
20/11/2014	Remuneração	R\$ 7.034,146373
20/11/2014	Amortização	R\$ 5.880,785448
22/12/2014	Remuneração	R\$ 7.062,431068
22/12/2014	Amortização	R\$ 6.524,589351

AGENDA DE EVENTOS – 2015

Data	Evento
22/01/2015	Remuneração
22/01/2015	Amortização
23/02/2015	Remuneração
23/02/2015	Amortização
20/03/2015	Remuneração
20/03/2015	Amortização
23/04/2015	Remuneração
23/04/2015	Amortização
21/05/2015	Remuneração
21/05/2015	Amortização
22/06/2015	Remuneração
22/06/2015	Amortização
22/07/2015	Remuneração
22/07/2015	Amortização
20/08/2015	Remuneração
20/08/2015	Amortização

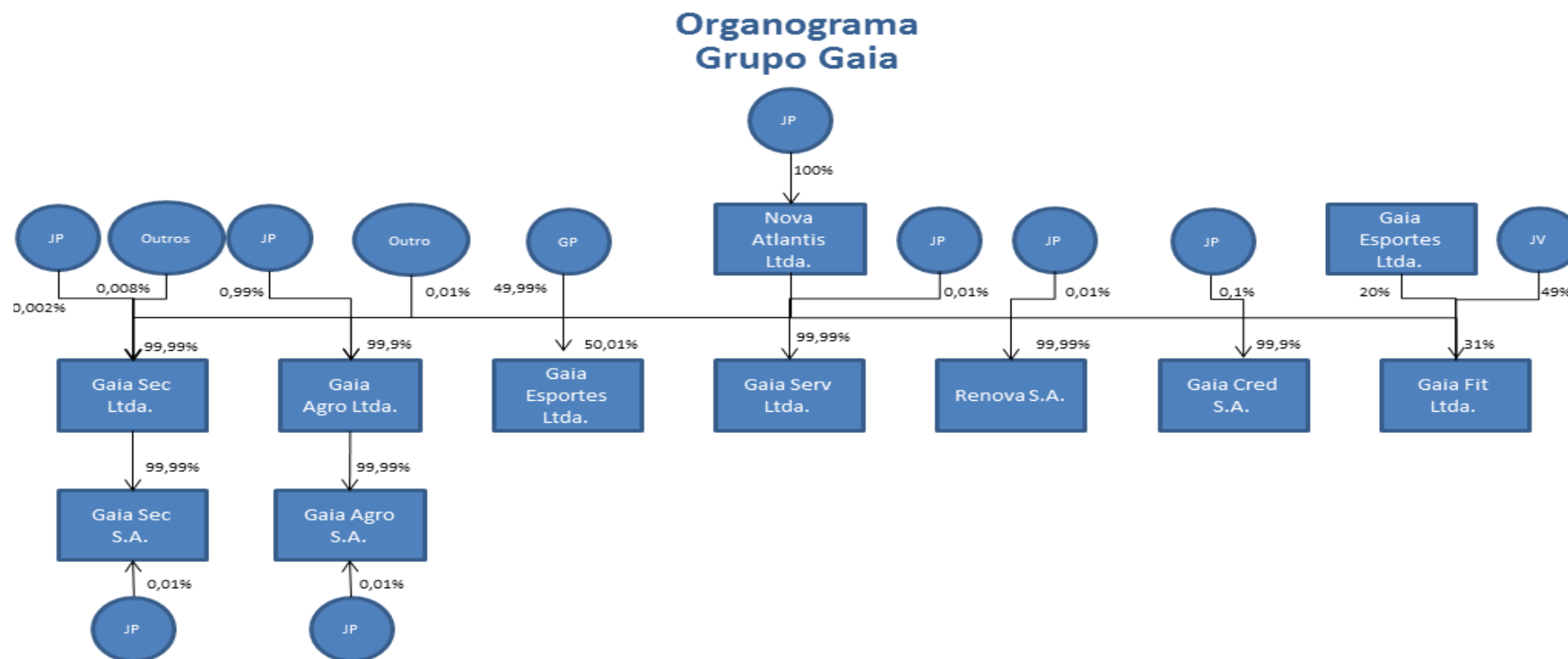
22/09/2015	Remuneração
22/09/2015	Amortização
22/10/2015	Remuneração
22/10/2015	Amortização
20/11/2015	Remuneração
20/11/2015	Amortização
22/12/2015	Remuneração
22/12/2015	Amortização

(*) Esse evento já foi devidamente liquidado.

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

No decorrer do exercício de 2014 a Emissora cumpriu, regularmente e dentro dos prazos, a todas as obrigações previstas no Termo de Securitização.

ORGANOGRAMA



LEGENDA:

- Nova Atlantis: Nova Atlantis Participações Ltda. (CNPJ: 11.101.923/0001-56)
- GaiaSec Ltda.: GaiaSec Assessoria Financeira Ltda. (CNPJ: 09.204.136/0001-98)
- GaiaAgro Ltda.: Gaia Agro Assessoria Financeira Ltda. (CNPJ: 18.942.352/0001-21)
- Gaia Esportes: Gaia Esportes & Saúde Ltda. (CNPJ: 14.344.720/0001-89)
- GaiaServ Ltda.: GaiaServ Assessoria Financeira Ltda. (CNPJ: 12.621.628/0001-93)
- Renova S.A.: Renova Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros S.A. (19.133.012/0001-12)
- Gaia Cred S.A.: Gaia Cred Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros S.A. (CNPJ: 20.646.442/0001-17)
- GaiaFit: GaiaFit Artigos Esportivos Ltda. (CNPJ: 19.858.714/0001-63)
- Gaia Sec S.A.: Gaia Securitizadora S.A. (CNPJ: 07.587.384/0001-30)
- Gaia Agro S.A.: Gaia Agro Securitizadora S.A. (CNPJ: 14.876.090/0001-93)
- JP: João Paulo dos Santos Pacífico (CPF: 267.616.938-61)
- GP: Gabriela dos Santos Pacífico (CPF: 282.377.178-64)
- JV: José Augusto Verrengia (CPF: 123.450.958-06)

PARTICIPAÇÃO NO MERCADO

A Gaia é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos termos da Lei 9.514/97, que tem por objeto a aquisição de créditos imobiliários, com o objetivo de utilizá-los como lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e posterior colocação, inclusive por terceiros contratados, junto aos mercados financeiro e de capitais.

Conforme o seu objeto social, a atividade da GaiaSec é a aquisição e securitização de créditos imobiliários passíveis de securitização; a emissão e colocação junto aos mercados financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de qualquer outro título de crédito ou valor mobiliário que seja compatível com suas atividades; a realização de negócios e a prestação de serviços relacionados às operações de securitização de créditos imobiliários e emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários; e, a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários.

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Fitch

Classe	Rating Atual	Rating Anterior	Última Alteração
24ª Série – 4ª Emissão	A (bra)	A (bra)	27/06/2014

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

No decorrer do exercício de 2014 a Companhia não deliberou alterações estatutárias.

INFORMAÇÕES RELEVANTES

A Gaia Securitizadora S.A., constituída em 11 de setembro de 2005, teve seu registro na JUCEPAR em 29 de julho de 2005, para operar no mercado imobiliário brasileiro como uma sociedade securitizadora, adquirindo recebíveis imobiliários oriundos de originadores como construtoras e incorporadoras, emitindo e colocando no mercado financeiro e de capitais Certificados de Recebíveis Imobiliários e, ainda, a realização de operações no mercado de derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários.

PRINCIPAIS RUBRICAS

BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO - R\$ MIL

ATIVO	2012	AV%	2013	AV%	2014	AV%
ATIVO CIRCULANTE	1.323	42,4%	2.019	37,6%	1.880	22,1%
Caixa e equivalentes de caixa	-	-	-	-	-	-
Aplicações financeiras	1.318	42,3%	1.779	33,2%	1.565	18,4%
Contas a receber	5	0,2%	215	4,0%	185	2,2%
Estoques	-	-	-	-	-	-
Tributos a recuperar	-	-	25	0,5%	130	1,5%
Despesas antecipadas	-	-	-	-	-	-
Outros ativos circulantes	-	-	-	-	-	-
ATIVO NÃO CIRCULANTE	1.509	48,4%	2.949	55,0%	6.222	73,3%
Aplicações financeiras	-	-	-	-	-	-
Contas a receber	-	-	-	-	-	-
Estoques	-	-	-	-	-	-
Tributos diferidos	-	-	-	-	-	-
Despesas antecipadas	-	-	-	-	-	-
Créditos com partes relacionadas	-	-	-	-	-	-
Outros ativos não circulantes	1.509	48,4%	2.949	55,0%	6.222	73,3%
PERMANENTE	287	9,2%	397	7,4%	389	4,6%
Investimentos	-	-	-	-	-	-
Imobilizado	216	6,9%	214	4,0%	129	1,5%
Intangível	71	2,3%	183	3,4%	260	3,1%
Diferido	-	-	-	-	-	-
TOTAL DO ATIVO	3.119	100,0%	5.365	100,0%	8.491	100,0%

BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO - R\$ MIL

PASSIVO	2012	AV%	2013	AV%	2014	AV%
PASSIVO CIRCULANTE	215	6,9%	926	17,3%	613	7,2%
Obrigações sociais e trabalhistas	-	-	-	-	-	-
Fornecedores	25	0,8%	18	0,3%	18	0,2%
Obrigações fiscais	43	1,4%	115	2,1%	19	0,2%
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	-	-	-
Debêntures	-	-	-	-	-	-
Outras obrigações	147	4,7%	793	14,8%	576	6,8%
Provisões	-	-	-	-	-	-
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	2.356	75,5%	3.849	71,7%	7.122	83,9%
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	-	-	-
Debêntures	-	-	-	-	-	-
Outras obrigações	2.356	75,5%	3.849	71,7%	7.122	83,9%
Tributos diferidos	-	-	-	-	-	-
Provisões	-	-	-	-	-	-
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	548	17,6%	590	11,0%	756	8,9%
Capital social realizado	532	17,1%	532	9,9%	532	6,3%
Reserva de capital	-	-	-	-	-	-
Reservas de lucros	16	0,5%	58	1,1%	224	2,6%
Lucros / Prejuízos acumulados	-	-	-	-	-	-
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-
Partic. acionistas Não Controladores	-	-	-	-	-	-
TOTAL DO PASSIVO	3.119	100,0%	5.365	100,0%	8.491	100,0%

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - R\$

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	2012	AV%	2013	AV%	2014	AV%
Receita de vendas e/ou serviços	1.958	110,5%	2.063	109,8%	1.457	109,7%
(-)Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	(186)	(10,5%)	(184)	(9,8%)	(129)	(9,7%)
(=) Resultado Bruto	1.772	100,0%	1.879	100,0%	1.328	100,0%
(-) Despesas com vendas	-	-	-	-	-	-
(-) Despesas gerais e adm.	(442)	(24,9%)	(781)	(41,6%)	(1.192)	(89,8%)
(-) Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-	-	-	-	-	-
(+) Outras receitas operacionais	3	0,2%	-	-	-	-
(-) Outras despesas operacionais	-	-	-	-	-	-
Resultado da equivalencia patrimonial	-	-	-	-	-	-
(=) Resultado antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	1.333	75,2%	1.098	58,4%	136	10,2%
(+) Receitas Financeiras	84	4,7%	135	7,2%	207	15,6%
(-) Despesas Financeiras	(21)	(1,2%)	(4)	(0,2%)	(19)	(1,4%)
(=) Resultado antes dos Tributos sobre o Lucro	1.396	78,8%	1.229	65,4%	324	24,4%
IR e CS sobre o Lucro	(1.252)	(70,7%)	(394)	(21,0%)	(139)	(10,5%)
(=) Resultado Líq. Operações Continuadas	144	8,1%	835	44,4%	185	13,9%
Resultado Líq. Operações Descontinuadas	-	-	-	-	-	-
(=) Lucro/Prejuízo do período	144	8,1%	835	44,4%	185	13,9%

COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Índices de Liquidez:

Liquidez Geral: de 1,10 em 2012, 1,04 em 2013 e 1,05 em 2014

Liquidez Corrente: de 6,15 em 2012, 2,18 em 2013 e 3,07 em 2014

Liquidez Seca: de 6,15 em 2012, 2,18 em 2013 e 3,07 em 2014

Liquidez Imediata: de 6,13 em 2012, 1,92 em 2013 e 2,55 em 2014

Estrutura de Capitais:

A Companhia apresentou um índice de Participação de Capital de terceiros de 469,16% em 2012, 809,32% em 2013 e 1023,15% em 2014. O Índice de Composição do Endividamento variou de 8,36% em 2012, 19,39% em 2013 e 7,93% em 2014. O grau de imobilização do Patrimônio Líquido foi de 52,37% em 2012, 67,29% em 2013 e 51,46% em 2014. A Empresa apresentou um Índice de Imobilização dos Recursos não Correntes de 61,85% em 2012, em 2013 de 75,38% e 83,92% em 2014.

Rentabilidade:

A Rentabilidade do Ativo em 2012 foi de 4,62%, a de 2013 resultou em 19,68% e em 2014 foi de 2,67%. A Margem Líquida foi de 7,35% em 2012, 40,48% em 2013 e 12,70% em 2014. O Giro do Ativo foi de 0,63 em 2012, em 2013 foi de 0,49 e 0,21 em 2014. A Rentabilidade do Patrimônio Líquido foi de 26,28% em 2012, 146,75% em 2013 e 27,49% em 2014.

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.

Gráfico: Dívida X Patrimônio Líquido (Valores em R\$ mil)

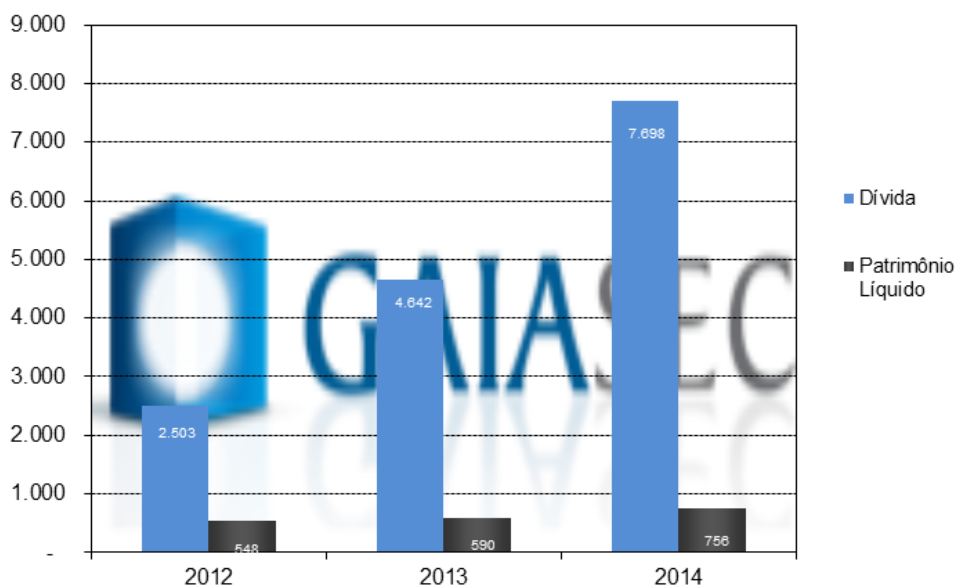
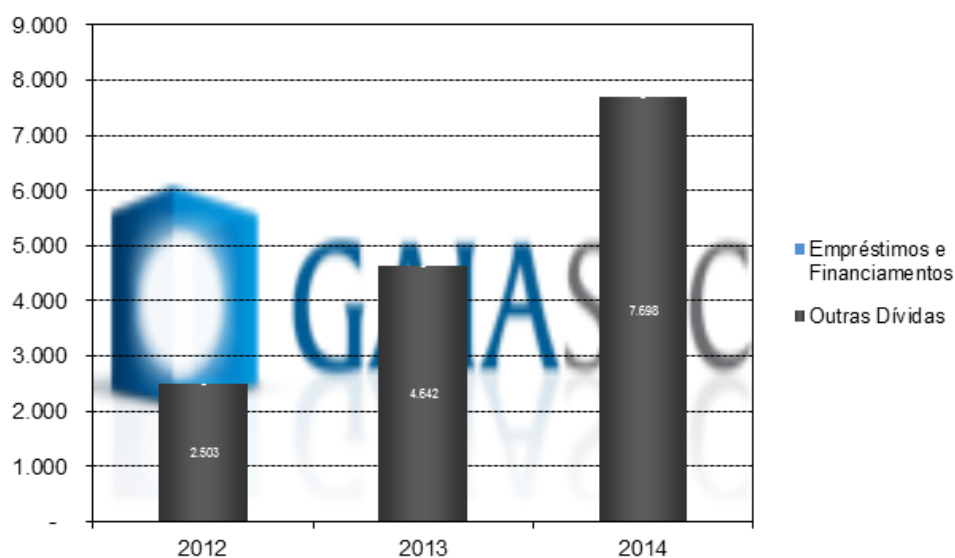


Gráfico: Composição da Dívida (Valores em R\$ mil)



GARANTIA

Foram constituídas as seguintes garantias para a presente emissão;

- Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- Alienação Fiduciária de Imóvel;
- Fiança prestada pelos Fiadores, nos termos do Contrato de Cessão; e
- Fundo de Reserva equivalente a 100% das próximas 3 (três) parcelas do fluxo do Cri, incluindo juros, principal e correção monetária.

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 2014.

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 2015.



“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”