

Relatório Anual

EXERCÍCIO
2015



► GAIA SECURITIZADORA S.A

4ª Emissão – 24ª Série



GAIASEC



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.....	10
COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	10
GARANTIA	11
PARECER	11
DECLARAÇÃO	11

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 / (11) 3054-2545
D.R.I.:	Vinicius Bernardes Basile e Silveira Stopa
CNPJ:	07.587.384/0001-30
Auditor:	Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes
Atividade:	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:

BRGAIACRI0W2;

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 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, com primeiro pagamento em 20.05.2011 e último em 20.04.2023;

Amortização:

A amortização é devida mensalmente, ao final de cada período de Capitalização com primeiro pagamento em 20.05.2011 e último em 20.04.2023;

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 2015 não foram realizadas Assembleias.

PREÇO UNITÁRIO DOS CRIS

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2015	R\$ 1.051.492,165257	R\$ 2.146,706426	R\$ 1.053.638,871684	R\$ 44.252.832,61
31/12/2014	R\$ 1.030.616,593489	R\$ 2.003,794863	R\$ 1.032.620,388352	R\$ 43.370.056,31

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 – 2015

Data	Evento	Valor Unitário
22/01/2015	Remuneração	R\$ 10.505,032872
22/01/2015	Amortização	R\$ 7.061,490757
23/02/2015	Remuneração	R\$ 6.735,088080
23/02/2015	Amortização	R\$ 7.043,286248
20/03/2015	Remuneração	R\$ 3.932,163517
20/03/2015	Amortização	R\$ 7.016,276722
23/04/2015	Remuneração	R\$ 5.710,355841
23/04/2015	Amortização	R\$ 7.058,009131
21/05/2015	Remuneração	R\$ 5.803,331330
21/05/2015	Amortização	R\$ 7.100,876062
22/06/2015	Remuneração	R\$ 6.605,12509463
22/06/2015	Amortização	R\$ 7.089,97869349
22/07/2015	Remuneração	R\$ 6.870,265361
22/07/2015	Amortização	R\$ 7.092,231700
20/08/2015	Remuneração	R\$ 7.056,1059021
20/08/2015	Amortização	R\$ 7.094,057040
22/09/2015	Remuneração	R\$ 7.391,089749
22/09/2015	Amortização	R\$ 7.065,340104
22/10/2015	Remuneração	R\$ 7.860,387130
22/10/2015	Amortização	R\$ 7.081,296326
20/11/2015	Remuneração	R\$ 7.397,297541
20/11/2015	Amortização	R\$ 7.160,580870
22/12/2015	Remuneração	R\$ 8.239,134384
22/12/2015	Amortização	R\$ 7.218,494416

AGENDA DE EVENTOS – 2016

Data	Evento
21/01/2016	Remuneração
21/01/2016	Amortização
22/02/2016	Remuneração
22/02/2016	Amortização
22/03/2016	Remuneração
22/03/2016	Amortização
22/04/2016	Remuneração
22/04/2016	Amortização
20/05/2016	Remuneração
20/05/2016	Amortização
22/06/2016	Remuneração
22/06/2016	Amortização
21/07/2016	Remuneração
21/07/2016	Amortização
22/08/2016	Remuneração
22/08/2016	Amortização

22/09/2016	Remuneração
22/09/2016	Amortização
20/10/2016	Remuneração
20/10/2016	Amortização
22/11/2016	Remuneração
22/11/2016	Amortização
22/12/2016	Remuneração
22/12/2016	Amortização

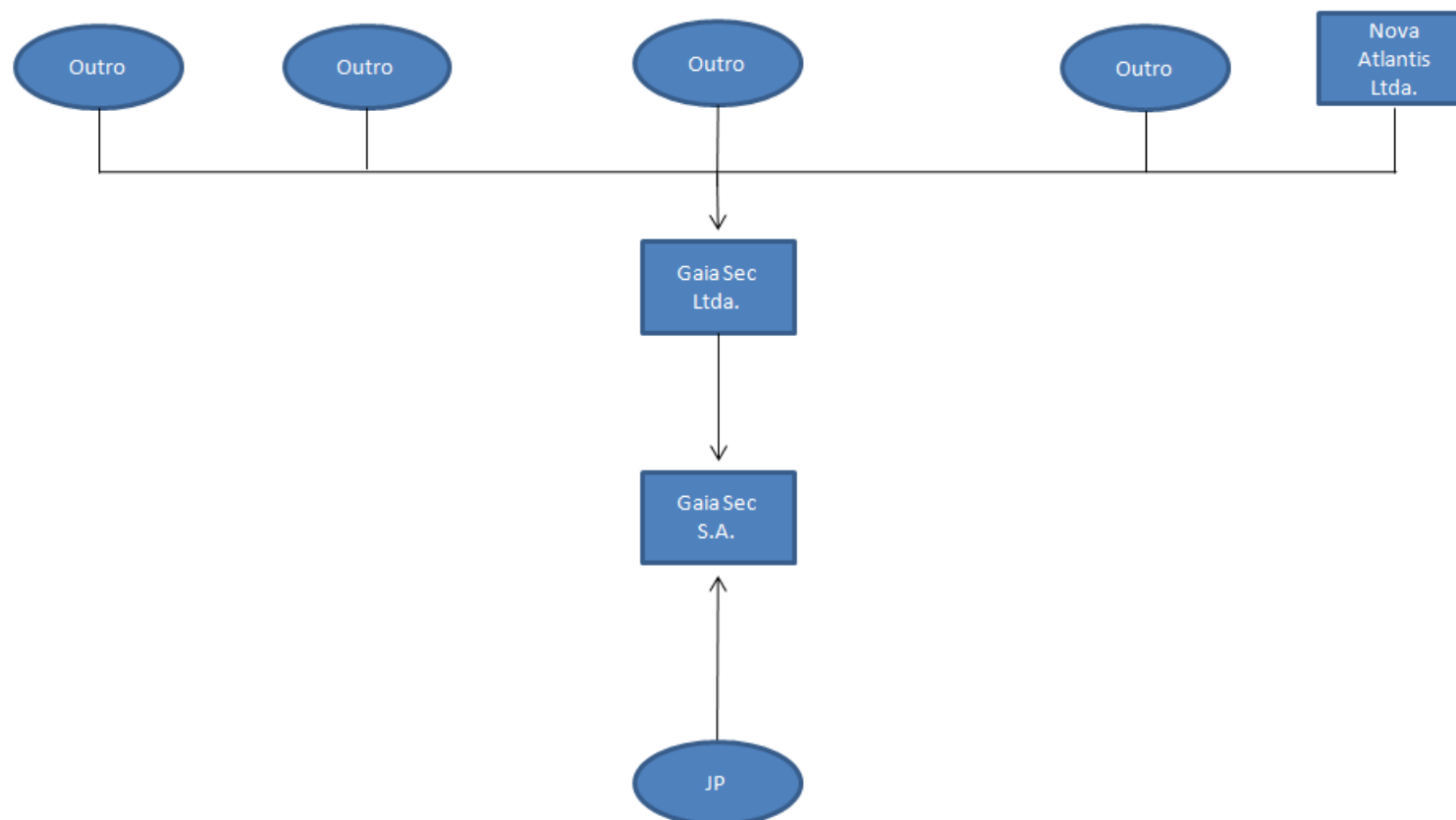
(*) Esse evento já foi devidamente liquidado.

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

No decorrer do exercício de 2015 a Emissora cumpriu, regularmente e dentro dos prazos, a todas as obrigações previstas no Termo de Securitização.

ORGANOGRAMA

Organograma Sec



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

Fitch

Classe	Rating Atual	Rating Anterior	Última Alteração
24ª Série – 4ª Emissão	AA-sf(bra)	A (bra)	27/06/2015

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

Em 30 de abril de 2015 os acionistas da Emissora deliberaram por: [i] reeleger os Senhores João Paulo dos Santos Pacifico, Nelson Szanella dos Santos e Marcelo Frazato Coles 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 houve a divulgação de fatos relevantes para a Emissão em 2015.

PRINCIPAIS RUBRICAS

BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO - R\$ MIL

ATIVO	2014	AV%	2015	AV%
ATIVO CIRCULANTE	1.880	22,1%	17.749	63,8%
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%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	6.222	73,3%	9.992	35,9%
Contas a receber	-	-	130	0,5%
Tributos a recuperar	6.222	73,3%	9.862	35,4%
PERMANENTE	389	4,6%	80	0,3%
Imobilizado	129	1,5%	80	0,3%
Intangível	260	3,1%	-	-
TOTAL DO ATIVO	8.491	100,0%	27.821	100,0%

BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO - R\$ MIL

PASSIVO	2014	AV%	2015	AV%
PASSIVO CIRCULANTE	613	7,2%	14.291	51,4%
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%	-	-
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	7.122	83,9%	12.788	46,0%
Outras obrigações	7.122	83,9%	12.788	46,0%
PATRIMÔNIO LIQUIDO	756	8,9%	742	2,7%
Capital social realizado	532	6,3%	699	2,5%
Reservas de lucros	224	2,6%	43	0,2%
TOTAL DO PASSIVO	8.491	100,0%	27.821	100,0%

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

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 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 consequente constituição do Patrimônio Separado.

As garantias prestadas encontram-se devidamente constituídas.

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”