

Relatório Anual

EXERCÍCIO
2015



► GAIA SECURITIZADORA S.A

5ª Emissão – 18ª Série



ÍNDICE

CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS.....	3
CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA.....	3
FUNDO DE RESERVA.....	5
DESTINAÇÃO DE RECURSOS	5
ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS.....	5
PREÇO UNITÁRIO DOS CRIs	6
EVENTOS REALIZADOS – 2015	6
AGENDA DE EVENTOS – 2016.....	7
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

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:

5ª Emissão;

Situação da Emissora:

Adimplente com as obrigações pecuniárias;

Código do Ativo:

CETIP: 12B0035534;

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 fevereiro de 2022;

Quantidade de Certificados:

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

Número de Séries:

Emitida em 1(uma) série, representando a 18ª Série da 5ª Emissão;

Valor Total da Emissão:

O valor total da Emissão é de R\$ 3.130.280,00 (três milhões, cento e trinta mil e duzentos e oitenta reais), na data de emissão dos CRI;

Valor Nominal:

O valor nominal dos Certificados é de R\$ 313.028,00 (trezentos e treze mil e vinte e oito 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;

Aquisição Facultativa:

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

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\$ 286.651,50.

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\$ 159.281,236506	R\$ 134,109545	R\$ 159.415,346051	R\$ 1.594.153,46
31/12/2014	R\$ 174.918,552754	R\$ 147,275649	R\$ 175.065,828403	R\$ 1.750.658,28

Emitidas	Resgatadas	Canceladas	Adquiridas	Em Tesouraria	Em Circulação
10	-	-	-	-	10

*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.

EVENTOS REALIZADOS – 2015

Data	Evento	Valor Unitário
28/01/2015	Remuneração	R\$ 1.538,601766
28/01/2015	Amortização	R\$ 3.453,251408
28/02/2015	Remuneração	R\$ 1.527,14281651
28/02/2015	Amortização	R\$ 2.763,32159400
28/03/2015	Remuneração	R\$ 1.521,341363
28/03/2015	Amortização	R\$ 2.648,145304
28/04/2015	Remuneração	R\$ 1.517,988531
28/04/2015	Amortização	R\$ 2.582,003881
28/05/2015	Remuneração	R\$ 1.506,053953
28/05/2015	Amortização	R\$ 3.804,019089
28/06/2015	Remuneração	R\$ 1.483,724782
28/06/2015	Amortização	R\$ 2.232,909996
28/07/2015	Remuneração	R\$ 1.475,790222
28/07/2015	Amortização	R\$ 2.819,084647
28/08/2015	Remuneração	R\$ 1.460,162400
28/08/2015	Amortização	R\$ 2.535,467948
28/09/2015	Remuneração	R\$ 1.441,179206
28/09/2015	Amortização	R\$ 1.966,430698
28/10/2015	Remuneração	R\$ 1.431,692223
28/10/2015	Amortização	R\$ 1.751,056548
28/11/2015	Remuneração	R\$ 1.428,010286
28/11/2015	Amortização	R\$ 1.982,794935
28/12/2015	Remuneração	R\$ 1.424,939317
28/12/2015	Amortização	R\$ 4.003,392814

AGENDA DE EVENTOS – 2016

Data	Evento
28/01/2016	Remuneração (*)
28/01/2016	Amortização (*)
28/02/2016	Remuneração (*)
28/02/2016	Amortização (*)
28/03/2016	Remuneração (*)
28/03/2016	Amortização (*)
28/04/2016	Remuneração (*)
28/04/2016	Amortização (*)
28/05/2016	Remuneração
28/05/2016	Amortização
28/06/2016	Remuneração
28/06/2016	Amortização
28/07/2016	Remuneração
28/07/2016	Amortização
28/08/2016	Remuneração
28/08/2016	Amortização
28/09/2016	Remuneração
28/09/2016	Amortização
28/10/2016	Remuneração
28/10/2016	Amortização
28/11/2016	Remuneração
28/11/2016	Amortização
28/12/2016	Remuneração
28/12/2016	Amortização

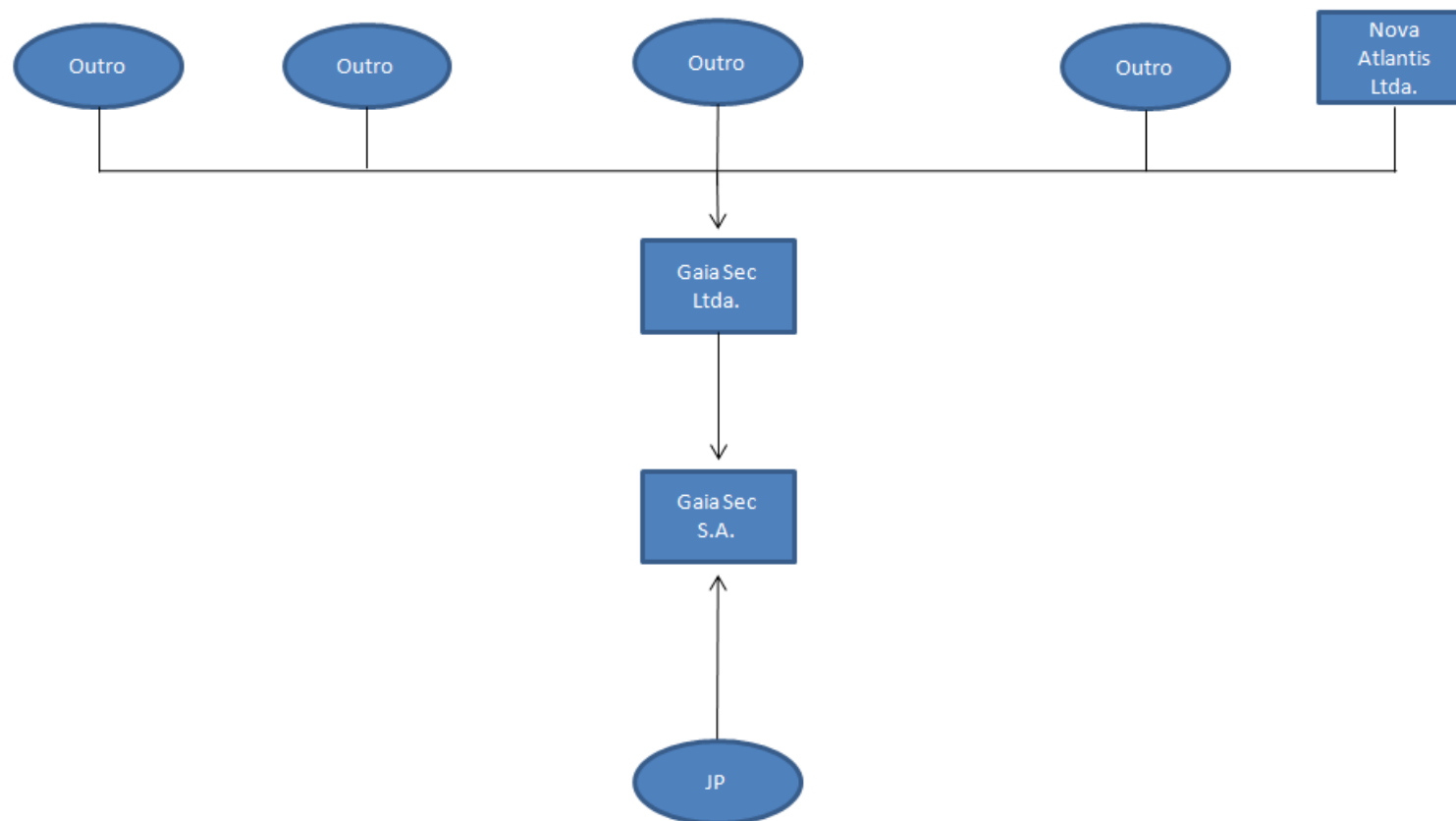
(*) Esse evento já foi devidamente liquidado.

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

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

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

Não foi contratada classificação de risco 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 ocuparem 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 a Emissão no decorrer do exercício de 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 LÍQUIDO	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:

- (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;

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

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”