

RELATÓRIO ANUAL EXERCÍCIO 2014



► GAIA SECURITIZADORA S.A
5ª Emissão – 19ª e 20ª Séries



ÍNDICE

CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS.....	3
CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA.....	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS	6
ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS.....	6
PREÇO UNITÁRIO DOS CRIs	6
EVENTOS REALIZADOS – 2014.....	6
AGENDA DE EVENTOS - 2015	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.....	12
PARECER	12
DECLARAÇÃO.....	12

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:

CVM/SRE/CRI/2012-005;

CVM/SRE/CRI/2012-006;

Número da Emissão:

5ª emissão;

Situação da Emissora:

Adimplente com as obrigações pecuniárias;

Código do Ativo:

CETIP: 12B0038688;

CETIP: 12B0038689;

Código ISIN:

BRGAIACRI1E8;

BRGAIACRI1F5;

Data de Emissão:

Para todos os efeitos legais, a data de emissão dos certificados é o dia 15 de fevereiro de 2012;

Data de Vencimento:

Vencimento em 19 de março de 2024;

Quantidade de Certificados:

Foram emitidos 119 (cento e noventa e nove) Certificados, sendo 66 (sessenta e seis) CRI's da 19ª Série e 133 (cento e trinta e três) CRI's da 20ª Série, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;

Número de Séries:

Emitida em 02 (duas) séries, representando 19ª e 20ª Série da 5ª Emissão;

Valor Total da Emissão:

O valor total da Emissão é de R\$ 200.400.000,00 (duzentos milhões e quatrocentos mil reais), sendo R\$ 100.200.000,00 (cem milhões e duzentos mil reais) para 19ª Série e R\$ 100.200.000,00 (cem milhões e duzentos mil reais) para 20ª Série;

Valor Nominal:

O valor nominal dos Certificados é de R\$ 300.000,00 (trezentos mil 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 irretroatável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a presente Emissão de CRI.

O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo, será registrado na Instituição Custodiante das CCI, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931.

Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a Garantia e a Conta Centralizadora sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 10.931.

O Patrimônio Separado será composto pelas CCB, em conjunto com o Aval e a Conta Centralizadora, e destinar-se-á especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514, tratado na presente Cláusula.

Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514, os Créditos Imobiliários, as Garantias e 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.

Os recursos do Patrimônio Separado decorrentes do recebimento de Créditos Imobiliários da 19ª Série serão destinados exclusivamente ao pagamento de valores devidos sob os CRI da 19ª Série. Os recursos do Patrimônio Separado decorrentes do recebimento de Créditos Imobiliários da 20ª Série serão destinados exclusivamente ao pagamento de valores devidos sob os CRI da 20ª Série.

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 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 insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

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 Nomina CRI 19ª Série:

Não se aplica a presente emissão;

Pagamento da Atualização CRI 19ª Série:

Não se aplica a presente emissão;

Remuneração CRI 19ª Série:

Sobre o valor nominal unitário dos CRI da 19ª Série incidiram, até o dia 18 de março de 2015, juros remuneratórios correspondentes à taxa de 108% (cento e oito por cento) da variação acumulada da Taxa DI, desde a Data de Início do Cálculo. A partir da Primeira Repactuação, os Juros Remuneratórios passaram a ter taxa de 126% (cento e vinte e seis por cento) da variação acumulada da Taxa DI, calculado a partir de 19 de março de 2015.

Pagamento da Remuneração CRI 19ª Série:

A remuneração é devida semestralmente nas datas estabelecidas no Anexo II – A do Termo de Securitização;

Amortização CRI 19ª Série:

A amortização é devida em uma única parcela, na Data de Vencimento;

Atualização do Valor Nomina CRI 20ª Série:

Atualização monetária pro rata temporis pela variação acumulada do IPCA referente ao mês anterior e divulgado no mês vigente

Pagamento da Atualização CRI 20ª Série:

Não se aplica a presente emissão;

Remuneração CRI 20ª Série:

A partir da data de emissão até o dia 18 de março de 2015, atualização monetária pro rata temporis pela variação acumulada do IPCA referente ao mês anterior e divulgado no mês vigente, acrescido de taxa de 5,80% (cinco inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, desde a Data de Início do Cálculo. A partir da Primeira Repactuação, os Juros Remuneratórios passaram a ser de 8,0% ao ano, calculado a partir de 19 de março de 2015

Pagamento da Remuneração CRI 20ª Série:

A remuneração era devida anualmente, nas datas estabelecidas no Anexo II – B ao Termo de Securitização, até o dia 18 de março de 2015. A partir da Primeira Repactuação, o pagamento da Remuneração passou a ser semestral;

Amortização CRI 20ª Série:

A amortização é devida em uma única parcela, na Data de Vencimento;

Resgate Antecipado:

Não se aplica a presente emissão;

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:

O Fundo de Reserva será constituído para fazer frente aos pagamentos das despesas previstas no item 13.1 acima, a Emissora deverá constituir um Fundo de Despesa, na Conta Centralizadora, de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) ("Volume Inicial").

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão.

ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS

No decorrer do exercício de 2014 não foram realizadas Assembleias.

PREÇO UNITÁRIO DOS CRIS

5ªE 19ªS

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2014	R\$300.000,00	R\$ 10.162,76100	R\$ 310.162,761000	R\$60.791.901,16
31/12/2013	R\$ 300.000,00	R\$ 8.341,719000	R\$ 308.341,719000	R\$60.434.976,92

Emitidas	Resgatadas	Canceladas	Adquiridas	Em Tesouraria	Em Circulação
196	-	-	-	-	196

5ªE 20ªS

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2014	R\$ 313.904,442000	R\$ 14.218,200309	R\$ 328.122,642309	R\$138.139.632,41
31/12/2013	R\$ 311.428,266000	R\$ 14.062,346529	R\$ 325.490,627220	R\$137.357.038,49

Emitidas	Resgatadas	Canceladas	Adquiridas	Em Tesouraria	Em Circulação
421	-	-	-	-	421

*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 – 2014

19ª Série

Data	Evento	Valor Unitário
19/03/2014	Remuneração	R\$ 15.228,37
18/09/2014	Remuneração	R\$ 17.051,75

20ª Série

Data	Evento	Valor Unitário
19/03/2013	Remuneração	R\$ 18.674,19
19/03/2013	Atualização	R\$ 19.089,46

AGENDA DE EVENTOS - 2015

19ª Série

Data	Evento
18/03/2015	Remuneração (*)
17/09/2015	Remuneração

(*) Esse evento já foi devidamente liquidado.

20ª Série

Data	Evento
18/03/2015	Remuneração (*)
18/03/2015	Amortização (*)

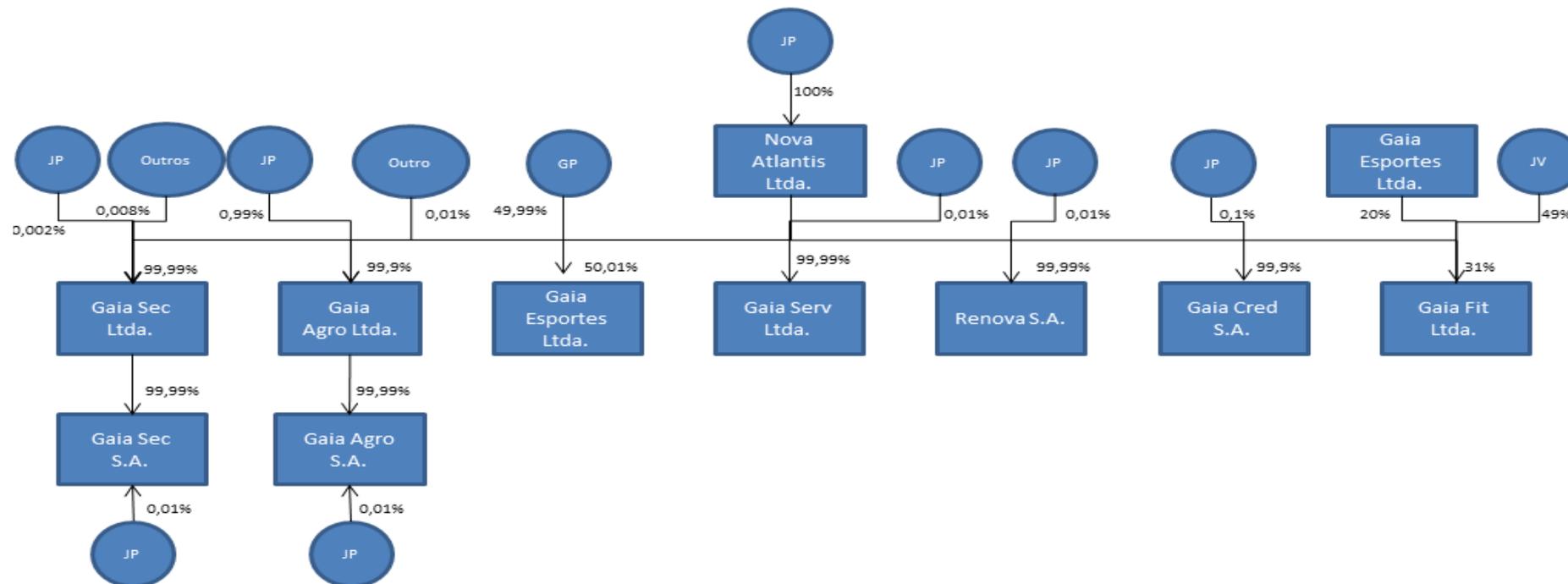
(*) Esse evento já foi devidamente liquidado.

OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

No decorrer do exercício de 2014, a Emissora cumpriu, regularmente e dentro dos prazos, a todas as obrigações previstas na escritura de emissão.

ORGANOGRAMA

Organograma Grupo Gaia



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

FichtRantigs

Classe	Rating Atual	Rating Anterior	Última Alteração
CRI 5ª Emissão – 19ª e 20ª Série	AA(bra)	AA-(bra)	30/03/2015

**Não recebemos classificação de risco atualizada*

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

No exercício de 2014 a Companhia não deliberou alterações estatutárias.

INFORMAÇÕES RELEVANTES

Não ocorreram fatos relevantes a Emissão no decorrer do exercício de 2014.

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%

RELATÓRIO ANUAL 2014

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 LIQUIDO	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 equivalência 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)

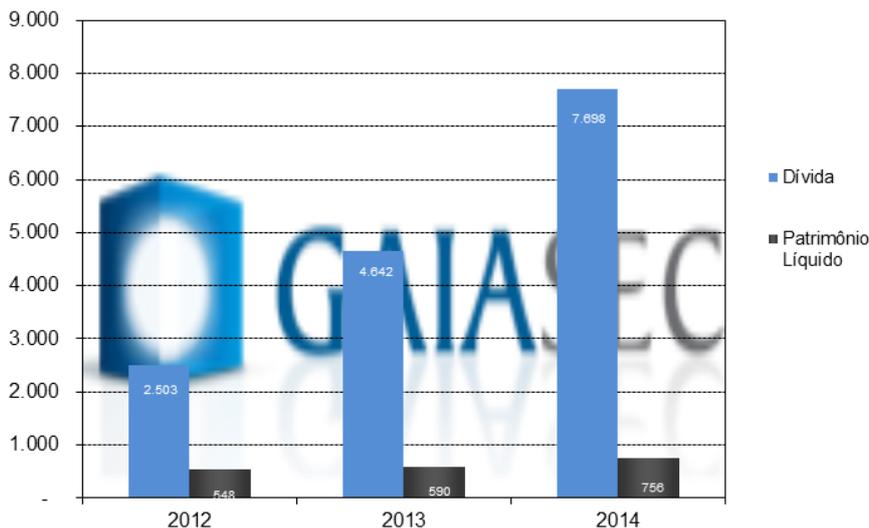
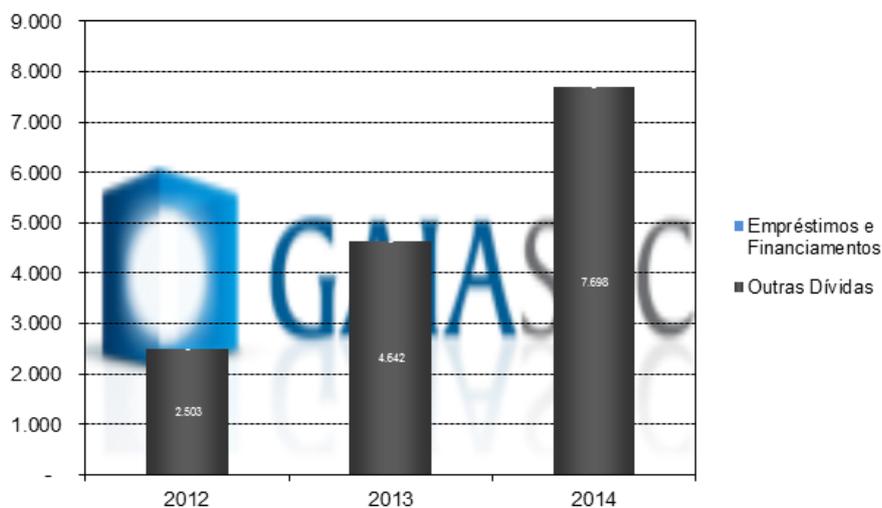


Gráfico: Composição da Dívida (Valores em R\$ mil)



GARANTIA

Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários:

- (i) Fundo Reserva;
- (ii) Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários; e
- (iii) Aval nos termos das CCBs

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 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”