

Relatório Anual

EXERCÍCIO
2015



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 – 2015	7
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:**

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 194 (cento e noventa e quatro) Certificados, sendo 66 (sessenta e seis) CRI da 19ª Série e 128 (cento e vinte e oito) CRI 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\$ 59.703.182,19 (cinquenta e nove milhões setecentos e três mil centos e oitenta e dois reais e dezenove centavos), sendo R\$ 19.800.000,00 (dezenove milhões oitocentos mil reais) para 19ª Série e R\$ 39.903.182,19 (trinta e nove milhões novecentos e três mil cento e oitenta e dois reais e dezenove centavos) 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 e 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 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, ocorrendo a primeira em 19.09.2012 e a última em 19.03.2024;

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:

Pagamento realizado juntamente com a Remuneração;

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\$ 50.000,00 (cem mil reais) ("Volume Inicial").

Em 06.04.2016 o Fundo de Despesa estava composto em R\$ 71.882,13.

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 2015 não foram realizadas Assembleias.

PREÇO UNITÁRIO DOS CRIs

5ªE 19ªS

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2015	R\$300.000,00000000	R\$14.624,43000000	R\$314.624,43000000	R\$20.765.212,38
31/12/2014	R\$300.000,00000000	R\$10.162,76100000	R\$310.162,76100000	R\$20.470.742,23

Emitidas	Resgatadas	Canceladas	Adquiridas	Em Tesouraria	Em Circulação
66	-	-	-	-	66

5ªE 20ªS

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2015	R\$ 308.424,315000	R\$ 6.857,014591	R\$ 315.281,32959135	R\$40.356.010,19
31/12/2014	R\$ 313.904,442000	R\$ 14.218,200309	R\$ 328.122,642309	R\$41.999.698,22

Emitidas	Resgatadas	Canceladas	Adquiridas	Em Tesouraria	Em Circulação
128	-	-	-	-	128

*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**19ª Série**

Data	Evento	Valor Unitário
18/03/2015	Remuneração	R\$18.087,80400000
17/09/2015	Remuneração	R\$24.750,92100000

20ª Série

Data	Evento	Valor Unitário
18/03/2015	Remuneração	R\$ 18.740,073876
18/03/2015	Atualização	R\$ 23.104,722000
17/09/2015	Remuneração	R\$ 12.296,195297
17/09/2015	Atualização	R\$ 13.434,708000

AGENDA DE EVENTOS - 2016**19ª Série**

Data	Evento
17/03/2016	Remuneração (*)
19/09/2016	Remuneração

(*) Esse evento já foi devidamente liquidado.

20ª Série

Data	Evento
17/03/2016	Remuneração (*)
17/03/2016	Atualização (*)
19/09/2016	Remuneração
19/09/2016	Atualização

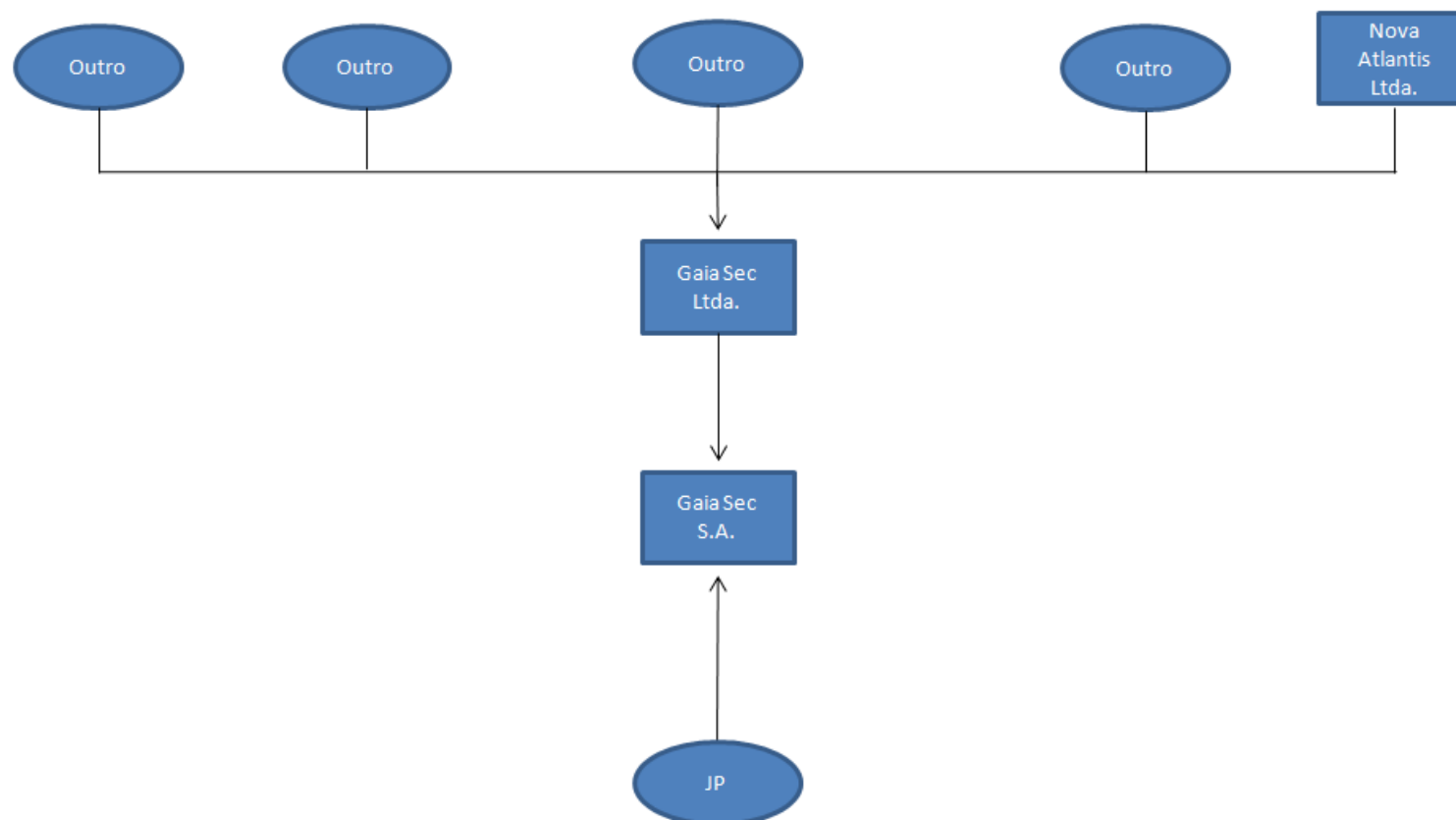
(*) Esse evento já foi devidamente liquidado.

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

FichtRantigs

Classe	Rating Atual	Rating Anterior	Última Alteração
CRI 5ª Emissão – 19ª e 20ª Série	A-sf(bra)	BBB+Sr(bra)	30/03/2016

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 Colesi de Vasconcelos Galvão para ocuoerm 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) 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 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”