

Relatório Anual

EXERCÍCIO
2015



► GAIA SECURITIZADORA S.A

5ª Emissão – 33ª Série



GAIASEC



ÍNDICE

CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA	3
CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS	3
DESTINAÇÃO DE RECURSOS	5
FUNDO RESERVA	5
ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS	5
PREÇO UNITÁRIO DOS CRIs	6
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	9
COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA	10
GARANTIA	11
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 / (11) 3054-2545
D.R.I.:	Vinicius Bernardes Basile e Silveira Stopa
CNPJ:	07.587.384/0001-30
Auditor:	Deloitte ToucheTohmatsu 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;

Situação da Emissora:

Adimplente com as obrigações pecuniárias;

Código do Ativo:

CETIP: 12H0000804;

Código do ISIN:

BRGAIACRI295;

Data de Emissão:

Para todos os efeitos legais, a data de emissão dos certificados é o dia 01 de agosto de 2012;

Data de Vencimento:

Vencimento em 20 de novembro de 2019;

Quantidade de Certificados:

Foram emitidos 7 (sete) CRI's, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;

Número de Séries:

Emitida em 01(uma) série, representando a 33ª Série da 5ª Emissão;

Valor Total da Emissão:

O valor total da Emissão é de R\$ 7.150.000,06 (sete milhões, cento e cinquenta mil reais e seis centavos), na data de emissão dos CRI;

Valor Nominal:

O valor nominal dos Certificados é de R\$ 1.021.428,58 (um milhão, vinte e um mil, quatrocentos e vinte e oito reais e cinquenta e oito centavos), na data de emissão;

Forma:

Os CRI 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 pela 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 do Termo, será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931.

Os Créditos Imobiliários representados pela 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.

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, ressaltando-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\$1.000,00 (um 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 pelo Patrimônio Separado.

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 somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos investidores, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476.

Atualização do Valor Nominal:

O Valor Nominal Unitário do CRI, mensalmente de acordo com a variação mensal do IGPM/FGV calculada conforme o disposto no termo de securitização.

Pagamento da Atualização:

O pagamento da atualização ocorrerá 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 13,00% ao ano, com base 360 (trezentos e sessenta) dias, calculados conforme o disposto no termo de securitização.

Pagamento da Remuneração:

A remuneração é devida de acordo com a tabela de juros dos CRI, ocorrendo o primeiro pagamento em 20 de novembro de 2015 e a última em 20 de novembro de 2019;;

Amortização:

A amortização é anual devida de acordo com a tabela de amortização dos CRI, ocorrendo o primeiro pagamento em 20 de novembro de 2015 e a última em 20 de novembro de 2019;

Compromisso de Retrocessão:

Obrigação assumida pela Torp LC, mediante certas condições, de adquirir a totalidade dos Créditos Imobiliários, no estado em que se encontrarem e a pagar a Emissora o Preço de Retrocess oe o Ajuste do Preço de Retrocessão, resolvendo-se o Contrato de Cessão, no prazo de 2 (dois) Dias úteis contados de notificação   Torp LC neste sentido, nas hipóteses estabelecidas no item 10.1 do Contrato de Cessão

Fundo de Liquidez:

Não se aplica a presente emissão;

Aquisição Facultativa:

Aplicável nos termos do parágrafo segundo do artigo 55 da Lei n  6.404/76;

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI são utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão;

*Informações contemplando 1  Aditamento e 2  Aditamento ao Termo de Securitização, realizado em 31 julho de 2014 e 31 de julho de 2015, respectivamente.

FUNDO RESERVA

Para fazer frente aos pagamentos das despesas previstas no item 13.2 do Termo, com a finalidade de arcar com as despesas relativas ao patrim nio separado, previstas no item 13.1 do Termo de Securitização. Mensalmente, o Fundo de Despesa será apurado pela Emissora., a qual verificar  se o saldo do Fundo de Despesa é de no mínimo R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) ("Limite Mínimo"). Esse valor será corrigido anualmente pelo IGPM-FGV a partir da Data de Emissão.

Em 31.12.2015 o Fundo de Reserva está composto no montante de R\$ 29.234,25.

ASSEMBLEIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS

Em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI em 03 de dezembro de 2015 foi deliberado e aprovado: (i) Se manifestar contrariamente ao vencimento antecipado de quaisquer das obrigações decorrentes do crédito imobiliário e da d vida, nos termos da Cláusula 4.1.2. do Instrumento Particular de Renegociação de D vida Imobiliária e Outras Avenças e das Cláusulas 3.1.1. a 3.1.3. do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, não executar as garantias da operação; (ii) A prorrogação do prazo para

obtenção da aprovação do empreendimento, que passará de 31 de julho de 2015 para 6 (seis) meses a contar de 20 de janeiro de 2016, ou seja, 19 de julho de 2016, prorrogável por mais 6 (seis) meses, mediante realização de nova assembleia geral; (iii) A prorrogação do prazo para lançamento das vendas do empreendimento, para 6 (seis) meses a contar do novo prazo para obtenção da aprovação do empreendimento. Durante este prazo, as partes, especialmente a Devedora, se comprometem a emendar seus melhores esforços para promover a alienação dos 46,2% das ações da MR 9 dadas em alienação fiduciária, ou do empreendimento, ou, ainda, da gleba detida pela MR9 em que o empreendimento será implementado, de forma a serem feitos os pagamentos dos CRI dentro do prazo estabelecido no item (iv), com a consequente devolução do remanescente à Devedora, se houver; (v) A prorrogação do prazo de vencimento dos CRI para 10 de setembro de 2020; e (vi) A constituição, pela Torp LC, de garantia em favor da Emissora, consistente na alienação fiduciária de 6,2% das ações da MR 9.

PREÇO UNITÁRIO DOS CRIS

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2015	R\$ 1.877.987,426096	R\$ 6.799,253476	R\$ 1.884.786,679572	R\$ 13.193.506,76
31/12/2014	R\$ 1.502.195,389676	R\$ 5.438,698408	R\$ 1.507.634,088084	R\$ 10.553.438,62

Emitidas	Resgatadas	Canceladas	Adquiridas	Em Tesouraria	Em Circulação
7	-	-	-	-	7

EVENTOS REALIZADOS – 2015

Data	Evento	Valor Unitário
20/01/2015	Incorporação de Juros	R\$ 15.439,2624254
20/02/2015	Incorporação de Juros	R\$ 15.716,593904
20/03/2015	Incorporação de Juros	R\$ 15.920,444468
20/04/2015	Incorporação de Juros	R\$ 16.241,172830
20/05/2015	Incorporação de Juros	R\$ 16.598,690147
20/06/2015	Incorporação de Juros	R\$ 16.836,739204
20/07/2015	Incorporação de Juros	R\$ 17.123,317999
20/08/2015	Incorporação de Juros	R\$ 17.418,158097
20/09/2015	Incorporação de Juros	R\$ 17.644,955115
20/10/2015	Incorporação de Juros	R\$ 17.994,247659
20/12/2015	Incorporação de Juros	R\$ 18.997,053938

AGENDA DE EVENTOS – 2016

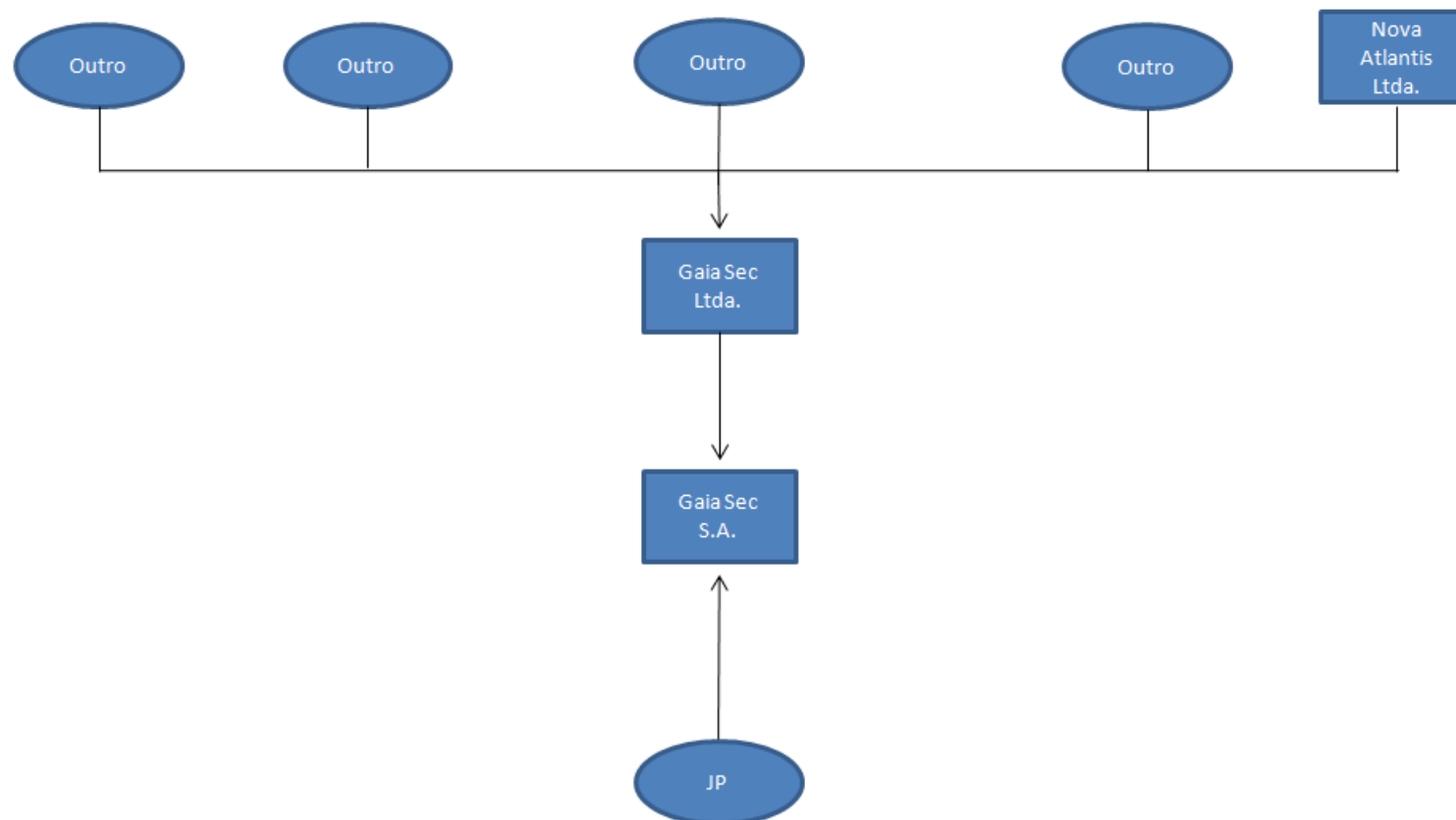
Data	Evento
20/01/2016	Incorporação de Juros
20/02/2016	Incorporação de Juros
20/03/2016	Incorporação de Juros
20/04/2016	Incorporação de Juros
20/05/2016	Incorporação de Juros
20/06/2016	Incorporação de Juros
20/07/2016	Incorporação de Juros
20/08/2016	Incorporação de Juros
20/09/2016	Incorporação de Juros
20/10/2016	Incorporação de Juros
20/11/2016	Incorporação de Juros
20/12/2016	Incorporação de Juros

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 se aplica para 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 FrazatoColesi 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 houve a divulgação de informações relevantes para esta Emissão.

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.

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

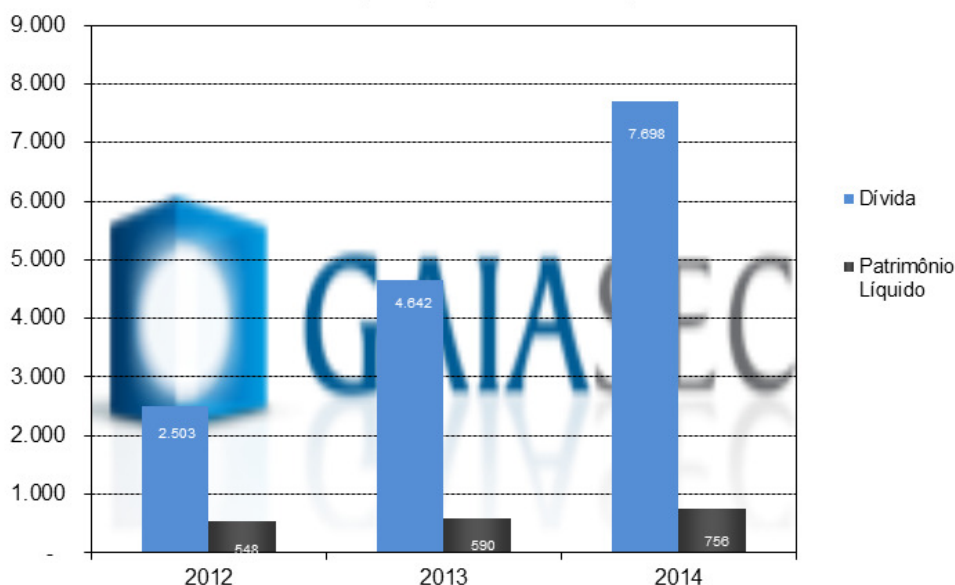
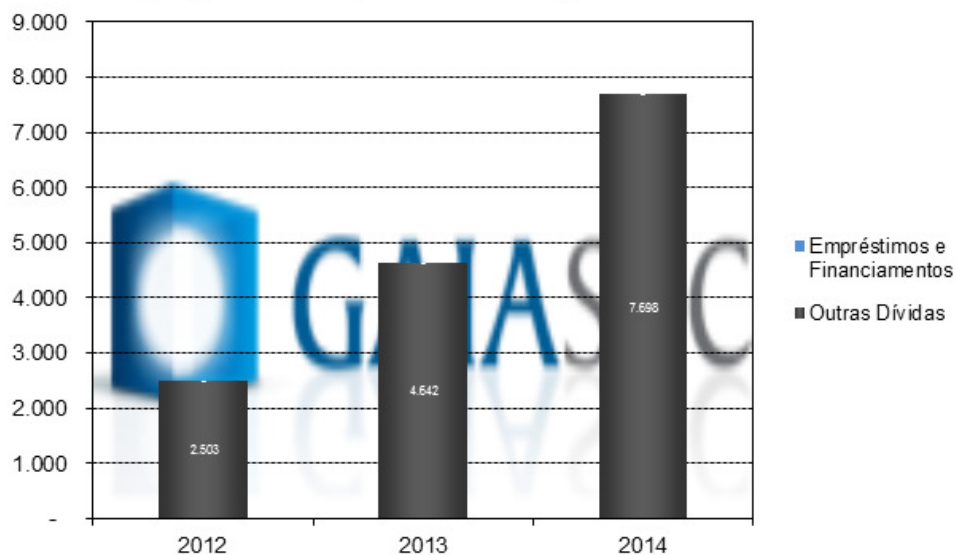


Gráfico: Composição da Dívida (Valores em R\$ mil)



GARANTIA

Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários:

- (i) Compromisso de Retrocessão
- (ii) Alienação Fiduciária de Ações MR9

- (iii) Fundo de Despesas; e
- (iv) Regime Fiduciário e 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 ToucheTohmatsu 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”