

# RELATÓRIO ANUAL EXERCÍCIO 2014



► GAIA SECURITIZADORA S.A  
5ª Emissão – 22ª e 23ª Séries



**ÍNDICE**

|   |    |
|---|----|
| CARACTERÍSTICAS DOS CERTIFICADOS.....                           | 3  |
| CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA.....                                 | 3  |
| DESTINAÇÃO DE RECURSOS .....                                    | 6  |
| ASSEMBLÉIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS.....                 | 6  |
| PREÇO UNITÁRIO DOS CRIs .....                                   | 6  |
| EVENTOS REALIZADOS – 2014.....                                  | 7  |
| AGENDA DE EVENTOS - 2015 .....                                  | 8  |
| OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA.....                          | 9  |
| ORGANOGRAMA .....   | 10 |
| PARTICIPAÇÃO NO MERCADO.....                                    | 11 |
| CLASSIFICAÇÃO DE RISCO .....                                    | 11 |
| ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS .....                                   | 11 |
| INFORMAÇÕES RELEVANTES.....                                     | 11 |
| PRINCIPAIS RUBRICAS.....  | 11 |
| COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA..... | 12 |
| GARANTIA.....   | 14 |
| PARECER .....   | 14 |
| DECLARAÇÃO.....   | 14 |

**CARACTERIZAÇÃO DA EMISSORA**

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| <b>Denominação Comercial:</b> | Gaia Securitizadora S.A  |
| <b>Endereço da Sede:</b>      | Rua do Rocio, 288, 1ª Andar – Bairro Vila Olímpia<br>CEP 04552-000, São Paulo - SP |
| <b>Telefone / Fax:</b>        | (11) 3047-1010   |
| <b>D.R.I.:</b>                | Ubirajara Cardoso da Rocha Neto  |
| <b>CNPJ:</b>                  | 07.587.384/0001-30   |
| <b>Auditor:</b>               | Deloitte Touche Tohmatsu Limited   |
| <b>Atividade:</b>             | Atividades de Securitização de recebíveis  |
| <b>Categoria de Registro:</b> | Categoria B  |
| <b>Publicações:</b>           | 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, salvo os encargos moratórios devidos em relação a parcela de Juros e Amortização dos CRI Subordinado em 10/02/2014;

**Código do Ativo:**

CETIP: 12L0018386/12L0019695;

**Código ISIN:**

BRGAIACRI1M1;

BRGAIACRI1N9;

**Data de Emissão:**

Para todos os efeitos legais, a data de emissão dos certificados é o dia 04 de dezembro de 2012;

**Data de Vencimento:**

Vencimento em 10 de novembro de 2032 para os CRIs Seniores e em 10 de novembro de 2042 para o CRI Subordinado;

**Quantidade de Certificados:**

Foram emitidos 288 (duzentos e oitenta e oito ) CRI's Seniores e 01 (um) CRI Subordinado, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;

**Número de Séries:**

Emitida em 02 (duas) séries, representando 22ª e 23ª Série da 5ª Emissão;

**Valor Total da Emissão:**

O valor total da Emissão é de R\$ 89.538.599,75 (oitenta e nove milhões, quinhentos e trinta e oito mil, quinhentos e noventa e nove reais e setenta e cinco centavos), sendo R\$86.531.783,04 para os CRIs Seniores e R\$ 3.006.816,71 para o CRI Subordinado;

**Valor Nominal:**

O valor nominal dos Certificados Seniores é de R\$ 300.457,58 (trezentos mil, quatrocentos e cinquenta e sete reais e cinquenta e oito centavos) e para o Certificado Subordinado é de R\$ 3.006.816,71 (três milhões, seis mil oitocentos e dezesseis reais e setenta e um centavos), na data de emissão;

**Forma:**

Os CRIs são da forma nominativa escritural;

**Regime Fiduciário:**

Na forma do Artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Securitizadora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e respectivos acessórios e garantias, vinculados ao Termo, constituindo os referidos Créditos Imobiliários e respectivos acessórios e garantias lastro para a emissão dos CRI pela Securitizadora.

O Regime Fiduciário instituído no Termo será efetivado mediante o registro deste Termo na Instituição Custodiante, nos termos previstos no parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/04.

Os Créditos Imobiliários e respectivos acessórios e garantias sob Regime Fiduciário vinculados ao Termo são destacados do patrimônio da Securitizadora e passam a constituir Patrimônio Separado do patrimônio geral da Securitizadora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário instituído, assim permanecendo até que se complete o resgate de todos os CRI e a liquidação da totalidade dessas obrigações, conforme previsto no Art.11 da Lei 9.514/97.

Os Créditos Imobiliários e respectivos acessórios e garantias sob Regime Fiduciário somente responderão pelas obrigações inerentes ao Patrimônio Separado, bem como pelo pagamento dos custos de administração e obrigações tributárias, conforme previsto no Termo.

Nenhum outro custo de administração, senão aqueles listados no Termo, será de responsabilidade do Patrimônio Separado sem a prévia e expressa autorização dos Investidores, na forma prevista no Termo.

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\$720,00 (setecentos e vinte reais) por mês, a ser paga mensalmente no mesmo dia da Data de Emissão. A remuneração será corrigida anualmente pelo IGP-M/FGV, ou, na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo e será arcada com recursos mantidos na Conta Centralizadora.

Na forma do Artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários e respectivos acessórios e garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, exceto pelos Investidores, não se prestando à constituição de garantias ou de excussão por outros credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam.

**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 do TR;

**Pagamento da Atualização:**

O pagamento da atualização ocorrerá mensalmente, de acordo com a tabela de amortização dos CRI;

**Remuneração CRIs Seniores:**

Os juros são calculados a partir da data de emissão, correspondentes a uma taxa de 6,38% ao ano, com base 360 (trezentos e sessenta) dias, calculados conforme o disposto no termo de securitização.

**Remuneração CRI Subordinados:**

Os juros são calculados a partir da data de emissão, correspondentes a uma taxa de 10% ao ano, com base 360 (trezentos e sessenta) dias, calculados conforme o disposto no termo de securitização.

**Pagamento da Remuneração CRIs Seniores:**

A remuneração é devida mensalmente, ao final de cada período de Capitalização, ocorrendo o primeiro pagamento em 10 de janeiro de 2013;

**Pagamento da Remuneração CRI Subordinado:**

A remuneração é devida trimestralmente, ao final de cada período de Capitalização, ocorrendo o pagamento todo dia 10 de cada mês;

**Amortização CRIs Seniores:**

A amortização é devida mensalmente, ao final de cada período de Capitalização, ocorrendo o pagamento todo dia 10 de cada mês;

**Amortização CRI Subordinado:**

A amortização é devida trimestralmente, ao final de cada período de Capitalização, ocorrendo o pagamento todo dia 10 dos meses previstos na tabela;

**Resgate Antecipado:**

Será permitido a Emissora, a qualquer momento, promover o resgate antecipado total dos CRI vinculados ao presente Termo, desde que: a) o valor nominal unitário atualizado dos CRI Seniores represente 2% (dois) por cento ou menos de seu respectivo valor de emissão e que a totalidade dos titulares dos CRI Subordinados aprovem a realização de tal resgate; b) atenda cumulativamente às seguintes condições: (i) seja respeitado o Prêmio de Subordinação, (ii) tenha aprovação da maioria dos titulares de CRI em circulação, respeitado aviso prévio ao Agente Fiduciário com antecedência de 30 (trinta) dias, e (iii) alcance, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu valor nominal unitário na data do evento; ou (c) ocorram os eventos previstos no artigo 11 da Instrução CVM 414 (“Resgate Antecipado”).

**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 pelos recursos excedentes entre o recebimento dos Créditos Imobiliários e o pagamento dos CRI Seniores e o pagamento das Despesas da Emissão acumulados durante o prazo de carência dos CRI Subordinados. O valor do Fundo de Reserva será limitado a 2,0% (dois por cento) do Saldo Devedor dos CRI Seniores ou R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), dentre os dois, o maior.

O Fundo de Reserva está composto no montante de R\$ 1.808.404,20

**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.

**ASSEMBLÉIAS DOS TITULARES DOS CERTIFICADOS**

No decorrer do exercício de 2014 não foram realizadas Assembléias.

**PREÇO UNITÁRIO DOS CRIS**

**22ª série**

| Data       | Valor Nominal     | Juros           | Preço Unitário | Financeiro        |
|------------|-------------------|-----------------|----------------|-------------------|
| 31/12/2014 | R\$191.026,252633 | R\$668,11202626 | R\$191.694,43  | R\$ 55.207.996,89 |
| 31/12/2013 | R\$289.344,848089 | R\$1.011,980134 | R\$290.403,43  | R\$ 88.636.090,70 |

| Emitidas | Resgatadas | Canceladas | Adquiridas | Em Tesouraria | Em Circulação |
|----------|------------|------------|------------|---------------|---------------|
| 288      | -          | -          | -          | -             | 288           |

**23ª série**

| Data       | Valor Nominal       | Juros            | Preço Unitário      | Financeiro      |
|------------|---------------------|------------------|---------------------|-----------------|
| 31/12/2014 | R\$653.773,220647   | R\$3.527,050301  | R\$657.300,270948   | R\$657.300,27   |
| 31/12/2013 | R\$2.981.611,286467 | R\$16.085,536472 | R\$2.997.696,822938 | R\$2.997.696,82 |

| Emitidas | Resgatadas | Canceladas | Adquiridas | Em Tesouraria | Em Circulação |
|----------|------------|------------|------------|---------------|---------------|
| 1        | -          | -          | -          | -             | 1             |

\*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

## 22ª Série

| Data       | Evento                     | Valor Unitário    |
|------------|----------------------------|-------------------|
| 10/01/2014 | Remuneração                | R\$ 1.495,36      |
| 10/01/2014 | Amortização                | R\$ 1.335,83      |
| 10/02/2014 | Remuneração                | R\$ 1.490,13      |
| 10/02/2014 | Amortização                | R\$ 1.465,83      |
| 10/02/2014 | Amortização Extraordinária | R\$ 43.328,588115 |
| 10/03/2014 | Remuneração                | R\$ 1.259,34      |
| 10/03/2014 | Amortização                | R\$ 1.136,69      |
| 10/03/2014 | Amortização Extraordinária | R\$ 5.432,235218  |
| 10/04/2014 | Remuneração                | R\$ 1.225,72      |
| 10/04/2014 | Amortização                | R\$ 1.111,57      |
| 10/04/2014 | Amortização Extraordinária | R\$ 7.442,420292  |
| 10/05/2014 | Remuneração                | R\$ 1.182,07      |
| 10/05/2014 | Amortização                | R\$ 1.223,41      |
| 10/05/2014 | Amortização Extraordinária | R\$4.629,652346   |
| 10/06/2014 | Remuneração                | R\$ 1.152,52      |
| 10/06/2014 | Amortização                | R\$ 1.011,05      |
| 10/06/2014 | Amortização Extraordinária | R\$5.818,593262   |
| 10/07/2014 | Remuneração                | R\$ 1.117,75      |
| 10/07/2014 | Amortização                | R\$ 1.038,74      |
| 10/07/2014 | Amortização Extraordinária | R\$6.714,798595   |
| 10/08/2014 | Remuneração                | R\$ 1.078,82      |
| 10/08/2014 | Amortização                | R\$ 1.041,39      |
| 10/08/2014 | Amortização Extraordinária | R\$6.463,287087   |
| 10/09/2014 | Remuneração                | R\$ 1.040,67      |
| 10/09/2014 | Amortização                | R\$ 953,21        |
| 10/09/2014 | Amortização Extraordinária | R\$3.315,81966942 |
| 10/10/2014 | Remuneração                | R\$ 1.019,50      |
| 10/10/2014 | Amortização                | R\$ 938,36        |
| 10/10/2014 | Amortização Extraordinária | R\$3.139,69678590 |
| 10/11/2014 | Remuneração                | R\$ 999,46        |
| 10/11/2014 | Amortização                | R\$ 1.051,63      |
| 10/11/2014 | Amortização Extraordinária | R\$608,02341435   |
| 10/12/2014 | Remuneração                | R\$ 991,36        |
| 10/12/2014 | Amortização                | R\$ 964,65        |

## 23ª Série

| Data       | Evento                     | Valor Unitário   |
|------------|----------------------------|------------------|
| 10/01/2014 | Incorporação de Juros      | R\$23.779,57     |
| 10/02/2014 | Remuneração                | R\$23.996,18     |
| 10/02/2014 | Amortização                | R\$ 615.247,29   |
| 10/02/2014 | Multa                      | R\$ 12.784,87    |
| 10/03/2014 | Incorporação de Juros      | R\$19.100,37     |
| 10/04/2014 | Incorporação de Juros      | R\$19.257,798719 |
| 10/05/2014 | Remuneração                | R\$19.420,272917 |
| 10/05/2014 | Amortização                | R\$ 605.315,43   |
| 10/06/2014 | Incorporação de Juros      | R\$14.602,22     |
| 10/07/2014 | Incorporação de Juros      | R\$14.725,50     |
| 10/08/2014 | Remuneração                | R\$14.858,57     |
| 10/08/2014 | Amortização                | R\$ 594.492,58   |
| 10/09/2014 | Incorporação de Juros      | R\$10.124,09     |
| 10/09/2014 | Amortização Extraordinária | R\$33.202,11     |
| 10/10/2014 | Incorporação de Juros      | R\$9.948,74      |
| 10/10/2014 | Amortização Extraordinária | R\$31.438,55     |
| 10/11/2014 | Remuneração                | R\$9.787,53      |
| 10/11/2014 | Amortização                | R\$ 573.494,49   |
| 10/11/2014 | Amortização Extraordinária | R\$6.088,29      |

## AGENDA DE EVENTOS - 2015

## 22ª série

| Data       | Evento          |
|------------|-----------------|
| 10/01/2015 | Remuneração (*) |
| 10/01/2015 | Amortização (*) |
| 10/02/2015 | Remuneração (*) |
| 10/02/2015 | Amortização (*) |
| 10/03/2015 | Remuneração (*) |
| 10/03/2015 | Amortização (*) |
| 10/04/2015 | Remuneração (*) |
| 10/04/2015 | Amortização (*) |
| 10/05/2015 | Remuneração     |
| 10/05/2015 | Amortização     |
| 10/06/2015 | Remuneração     |
| 10/06/2015 | Amortização     |
| 10/07/2015 | Remuneração     |
| 10/07/2015 | Amortização     |
| 10/08/2015 | Remuneração     |
| 10/08/2015 | Amortização     |
| 10/09/2015 | Remuneração     |
| 10/09/2015 | Amortização     |
| 10/10/2015 | Remuneração     |
| 10/10/2015 | Amortização     |
| 10/11/2015 | Remuneração     |
| 10/11/2015 | Amortização     |
| 10/12/2015 | Remuneração     |
| 10/12/2015 | Amortização     |

(\*) Esse evento já foi devidamente liquidado.

**23ª série**

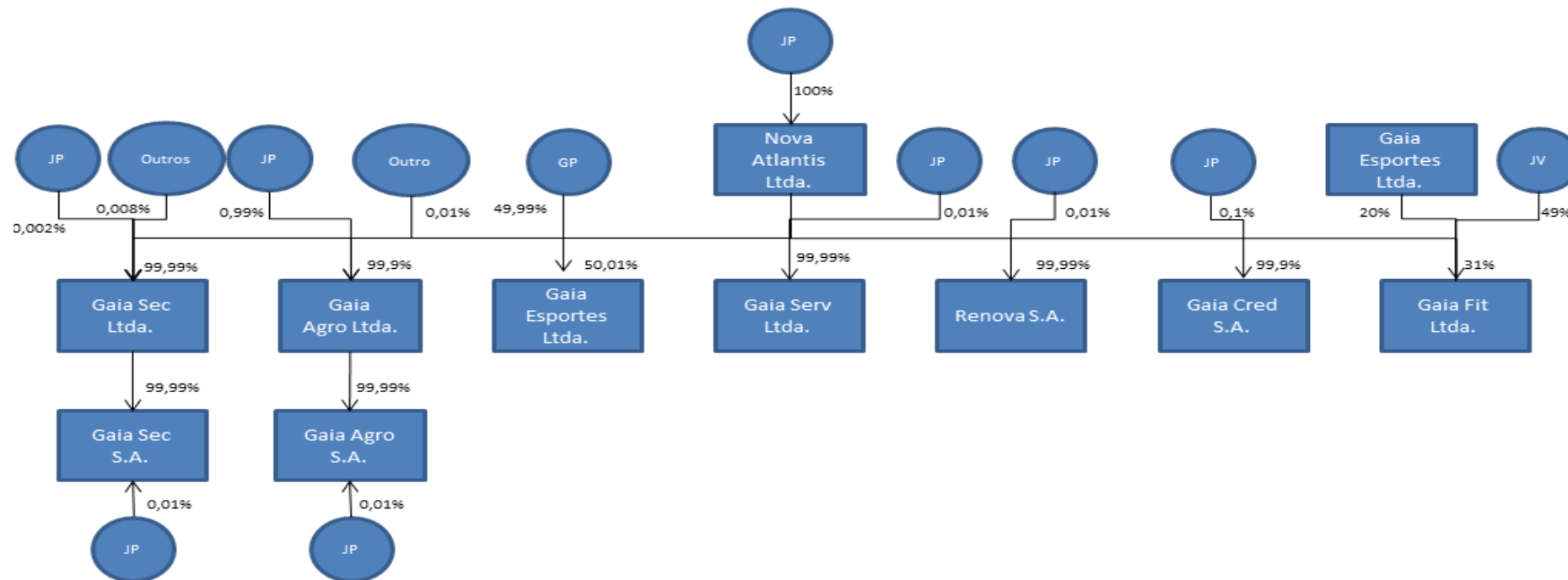
| <b>Data</b> | <b>Evento</b> |
|-------------|---------------|
| 10/05/2015  | Remuneração   |
| 10/05/2015  | Amortização   |

**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

A presente emissão não foi atribuída classificação de risco.

## 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 2013.

## PRINCIPAIS RUBRICAS

### BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO - R\$ MIL

| ATIVO                            | 2012         | AV%           | 2013         | AV%           | 2014         | AV%           |
|----------------------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| <b>ATIVO CIRCULANTE</b>          | <b>1.323</b> | <b>42,4%</b>  | <b>2.019</b> | <b>37,6%</b>  | <b>1.880</b> | <b>22,1%</b>  |
| 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        | -            | -             | -            | -             | -            | -             |
| <b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>      | <b>1.509</b> | <b>48,4%</b>  | <b>2.949</b> | <b>55,0%</b>  | <b>6.222</b> | <b>73,3%</b>  |
| 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%         |
| <b>PERMANENTE</b>                | <b>287</b>   | <b>9,2%</b>   | <b>397</b>   | <b>7,4%</b>   | <b>389</b>   | <b>4,6%</b>   |
| Investimentos                    | -            | -             | -            | -             | -            | -             |
| Imobilizado                      | 216          | 6,9%          | 214          | 4,0%          | 129          | 1,5%          |
| Intangível                       | 71           | 2,3%          | 183          | 3,4%          | 260          | 3,1%          |
| Diferido                         | -            | -             | -            | -             | -            | -             |
| <b>TOTAL DO ATIVO</b>            | <b>3.119</b> | <b>100,0%</b> | <b>5.365</b> | <b>100,0%</b> | <b>8.491</b> | <b>100,0%</b> |

## RELATÓRIO ANUAL 2014

### BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO - R\$ MIL

| PASSIVO                              | 2012         | AV%           | 2013         | AV%           | 2014         | AV%           |
|--------------------------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| <b>PASSIVO CIRCULANTE</b>            | <b>215</b>   | <b>6,9%</b>   | <b>926</b>   | <b>17,3%</b>  | <b>613</b>   | <b>7,2%</b>   |
| 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                            | -            | -             | -            | -             | -            | -             |
| <b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>        | <b>2.356</b> | <b>75,5%</b>  | <b>3.849</b> | <b>71,7%</b>  | <b>7.122</b> | <b>83,9%</b>  |
| Empréstimos e financiamentos         | -            | -             | -            | -             | -            | -             |
| Debêntures                           | -            | -             | -            | -             | -            | -             |
| Outras obrigações                    | 2.356        | 75,5%         | 3.849        | 71,7%         | 7.122        | 83,9%         |
| Tributos diferidos                   | -            | -             | -            | -             | -            | -             |
| Provisões                            | -            | -             | -            | -             | -            | -             |
| <b>PATRIMÔNIO LIQUIDO</b>            | <b>548</b>   | <b>17,6%</b>  | <b>590</b>   | <b>11,0%</b>  | <b>756</b>   | <b>8,9%</b>   |
| 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 | -            | -             | -            | -             | -            | -             |
| <b>TOTAL DO PASSIVO</b>              | <b>3.119</b> | <b>100,0%</b> | <b>5.365</b> | <b>100,0%</b> | <b>8.491</b> | <b>100,0%</b> |

### DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - R\$

| DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO   | 2012         | AV%           | 2013         | AV%           | 2014         | AV%           |
|---|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| <b>Receita de vendas e/ou serviços</b>                            | <b>1.958</b> | <b>110,5%</b> | <b>2.063</b> | <b>109,8%</b> | <b>1.457</b> | <b>109,7%</b> |
| (-)Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos                          | (186)        | (10,5%)       | (184)        | (9,8%)        | (129)        | (9,7%)        |
| <b>(=) Resultado Bruto</b>  | <b>1.772</b> | <b>100,0%</b> | <b>1.879</b> | <b>100,0%</b> | <b>1.328</b> | <b>100,0%</b> |
| (-) 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                             | -            | -             | -            | -             | -            | -             |
| <b>(=) Resultado antes do Resultado Financeiro e dos Tributos</b> | <b>1.333</b> | <b>75,2%</b>  | <b>1.098</b> | <b>58,4%</b>  | <b>136</b>   | <b>10,2%</b>  |
| (+) Receitas Financeiras  | 84           | 4,7%          | 135          | 7,2%          | 207          | 15,6%         |
| (-) Despesas Financeiras  | 21           | (1,2%)        | (4)          | (0,2%)        | (19)         | (1,4%)        |
| <b>(=) Resultado antes dos Tributos sobre o Lucro</b>             | <b>1.396</b> | <b>78,8%</b>  | <b>1.229</b> | <b>65,4%</b>  | <b>324</b>   | <b>24,4%</b>  |
| IR e CS sobre o Lucro   | (1.252)      | (70,7%)       | (394)        | (21,0%)       | (139)        | (10,5%)       |
| <b>(=) Resultado Líq. Operações Continuadas</b>                   | <b>144</b>   | <b>8,1%</b>   | <b>835</b>   | <b>44,4%</b>  | <b>185</b>   | <b>13,9%</b>  |
| Resultado Líq. Operações Descontinuadas                           | -            | -             | -            | -             | -            | -             |
| <b>(=) Lucro/Prejuízo do período</b>                              | <b>144</b>   | <b>8,1%</b>   | <b>835</b>   | <b>44,4%</b>  | <b>185</b>   | <b>13,9%</b>  |

### 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)

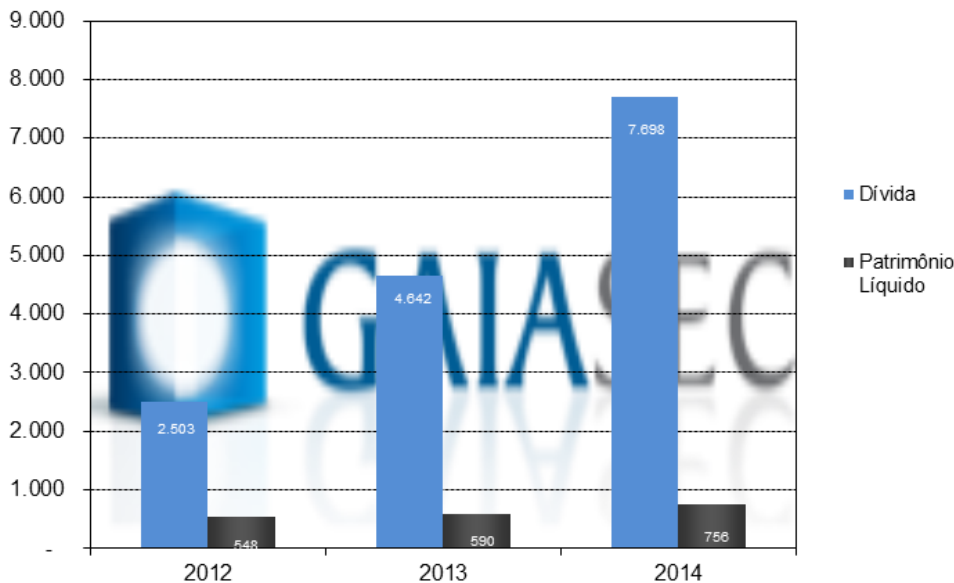
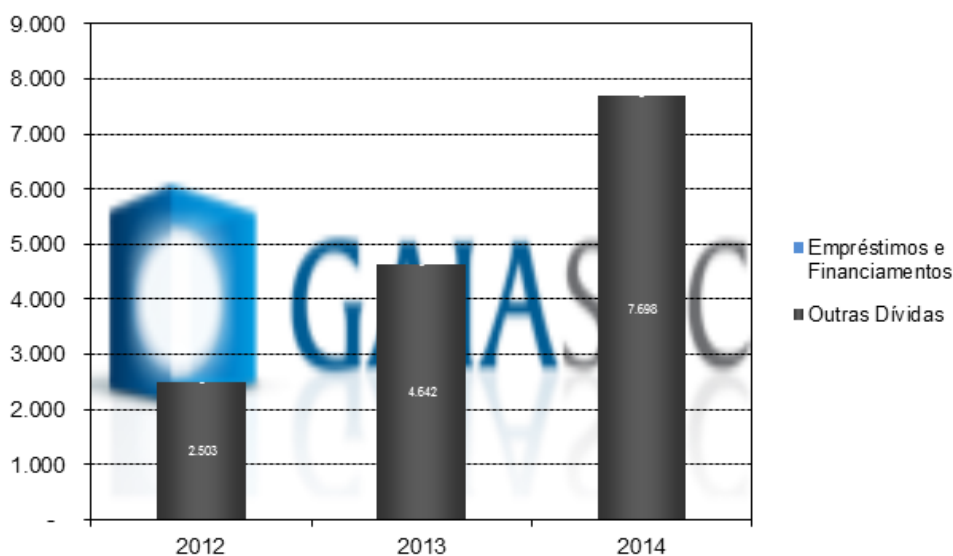


Gráfico: Composição da Dívida (Valores em R\$ mil)



## GARANTIA

Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários:

- (i) Fundo Reserva; e
- (ii) Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários.

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”*