

Relatório Anual

EXERCÍCIO
2015



- ▶ **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 – 2015.....	7
AGENDA DE EVENTOS - 2016	8
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA.....	8
ORGANOGRAMA	9
PARTICIPAÇÃO NO MERCADO.....	10
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	10
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS	10
INFORMAÇÕES RELEVANTES.....	10
PRINCIPAIS RUBRICAS.....	11
COMENTÁRIOS SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA.....	12
GARANTIA.....	12
PARECER	12
DECLARAÇÃO.....	13

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, salvo os encargos moratórios devidos em relação à 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 novembro 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.

Em 31.12.2015 o Fundo de Reserva estava composto no montante de R\$ 2.113.054,09.

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 2015 não foram realizadas Assembleias.

PREÇO UNITÁRIO DOS CRIS

22ª série

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2015	R\$170.909,459430	R\$597,75378344	R\$171.507,21321391	R\$ 49.394.077,41
31/12/2014	R\$191.026,252642	R\$668,11202630	R\$191.694,36466844	R\$ 55.207.977,02

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

23ª série

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2015	R\$628.101,204221	R\$3.388,551980	R\$631.489,756201	R\$ 631.489,76
31/12/2014	R\$653.773,220647	R\$3.527,050301	R\$657.300,270948	R\$657.300,27

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 – 2015

22ª Série

Data	Evento	Valor Unitário
10/01/2015	Remuneração	R\$987,416530
10/01/2015	Amortização	R\$965,774506
10/02/2015	Remuneração	R\$983,28869729
10/02/2015	Amortização	R\$1.000,17618503
10/03/2015	Remuneração	R\$978,28485614
10/03/2015	Amortização	R\$900,23513277
10/04/2015	Remuneração	R\$974,89494017
10/04/2015	Amortização	R\$926,54785784
10/05/2015	Remuneração	R\$971,14912628
10/05/2015	Amortização	R\$969,03382843
10/06/2015	Remuneração	R\$967,25584298
10/06/2015	Amortização	R\$903,75087158
10/07/2015	Remuneração	R\$964,33110006
10/07/2015	Amortização	R\$905,49711549
10/07/2015	Amortização Extraordinária	R\$290,88742800
10/08/2015	Remuneração	R\$960,35760967
10/08/2015	Amortização	R\$906,22655641
10/08/2015	Amortização Extraordinária	R\$1.674,41317500
10/09/2015	Remuneração	R\$948,790878
10/09/2015	Amortização	R\$917,34571349
10/09/2015	Amortização Extraordinária	R\$2.424,17399100
10/10/2015	Remuneração	R\$933,312920
10/10/2015	Amortização	R\$894,79466489
10/10/2015	Amortização Extraordinária	R\$2.789,58240195
10/11/2015	Remuneração	R\$915,911356
10/11/2015	Amortização	R\$977,72744729
10/11/2015	Amortização Extraordinária	R\$2.791,17406747
10/12/2015	Remuneração	R\$ 897,59915908
10/12/2015	Amortização	R\$ 888,69569973
10/12/2015	Amortização Extraordinária	R\$ 2.170,94227861

23ª Série

Data	Evento	Valor Unitário
10/01/2015	Incorporação de Juros	R\$5.215,049399
10/02/2015	Incorporação de Juros	R\$5.261,250259
10/03/2015	Incorporação de Juros	R\$5.304,095143
10/04/2015	Incorporação de Juros	R\$5.353,319663
10/05/2015	Remuneração	R\$5.401,80309583
10/05/2015	Amortização	R\$ 86.667,02000000
10/06/2015	Incorporação de Juros	R\$4.716,139591
10/07/2015	Incorporação de Juros	R\$4.762,365292
10/08/2015	Remuneração	R\$4.811,40584537
10/09/2015	Incorporação de Juros	R\$4.820,388740
10/10/2015	Incorporação de Juros	R\$4.868,156143
10/11/2015	Incorporação de Juros	R\$4.915,758988
10/12/2015	Incorporação de Juros	R\$4.961,384519

AGENDA DE EVENTOS - 2016

22ª série

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

(*) Esse evento já foi devidamente liquidado.

23ª Série

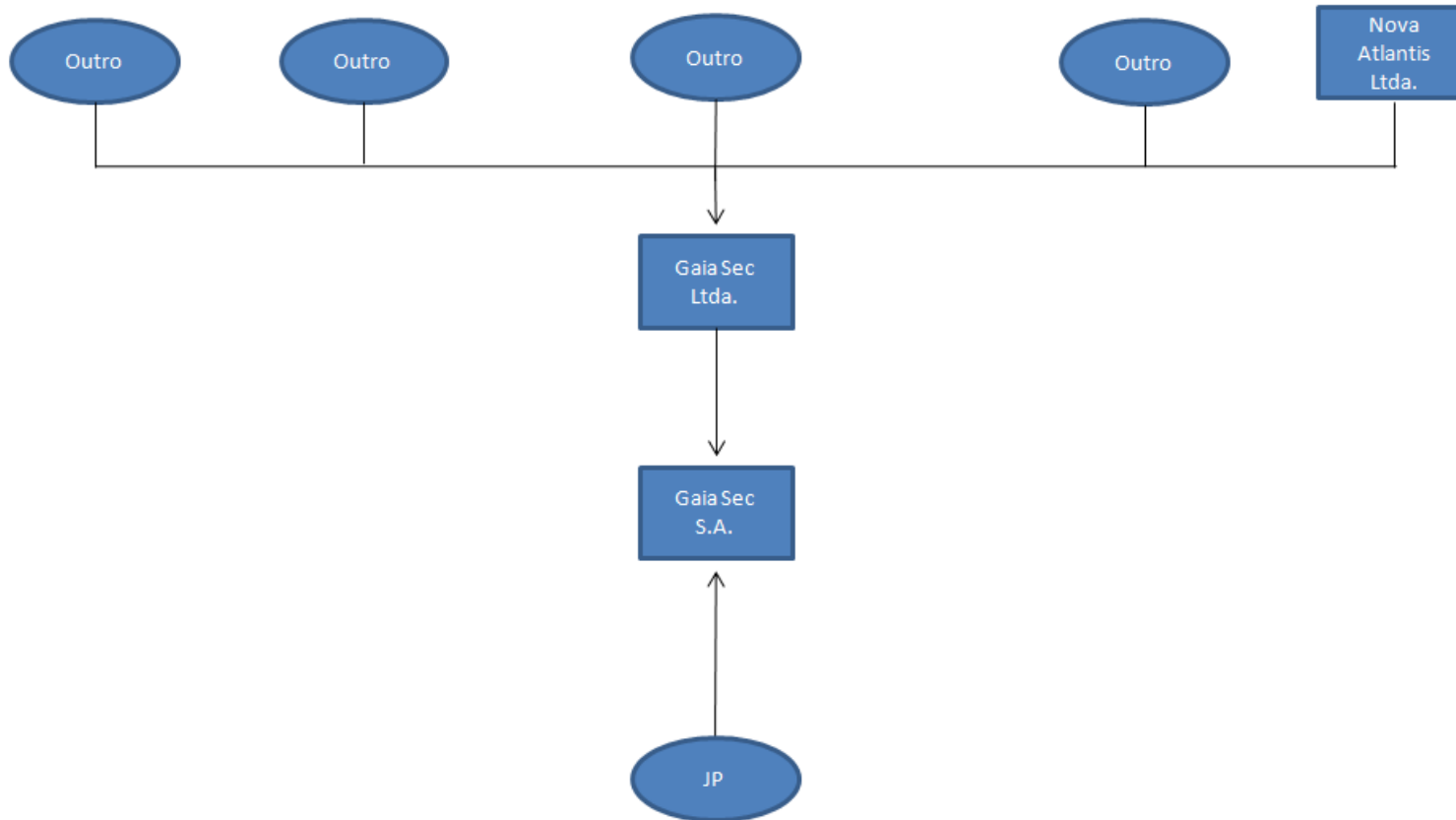
Data	Evento
10/01/2016	Incorporação de Juros (*)

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

Moody's

Classe	Rating Atual	Rating Anterior	Última Alteração
22ª Série	Aaa.br	Aaa.br (sf)	16/02/2016
23ª Série	NR	NR	-

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 LIQUIDO	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. Em 31.12.2015 o Fundo de Reserva estava composto no montante de R\$ 2.113.054,09; 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 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”