

GAIA SECURITIZADORA S.A.

45^a e 46^a SÉRIES da 4^a EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2015

Rio de Janeiro, 29 de Abril de 2015.

Prezados Senhores Titulares de CRI,

Na qualidade de Agente Fiduciário da 45ª e 46ª Séries da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da GAIA SECURITIZADORA S.A., apresentamos a V.Sas o relatório anual sobre a referida emissão, atendendo o disposto na Instrução da CVM nº 28, 23 de Novembro de 1983 e no Termo de Securitização.

A apreciação sobre a situação da empresa foi realizada com base nas Demonstrações Financeiras auditadas, demais informações fornecidas pela Emissora e controles internos da Pentágono.

Informamos, também, que este relatório encontra-se à disposição na sede da Companhia Emissora, na sede do Pentágono, na CVM, na CETIP e na sede do Coordenador Líder da Emissão.

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à companhia emissora, estando também disponível em nosso website www.pentagonotruster.com.br.

Atenciosamente,

PENTÁGONO S.A. DTVM.

Características da Emissora

- Denominação Social: GAIA SECURITIZADORA S.A.
- CNPJ/MF: 07.587.384/0001-30
- Diretor de Relações com Investidores: Sr. Vinícius Bernardes Basile Silveira Stopa
- Atividades: (i) a aquisição e securitização de créditos imobiliários passíveis de securitização, conforme deliberado em Reunião da Diretoria ou do Conselho de Administração; (ii) a emissão e colocação, junto ao mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, ou de qualquer outro título de crédito ou valor mobiliário compatível com suas atividades; (iii) 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, (iv) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários. Estão incluídas no objeto social da Companhia, as seguintes atividades: a) a aquisição de créditos imobiliários; b) gestão e administração de créditos imobiliários, próprios ou de terceiros; c) a aquisição e a alienação de títulos de crédito imobiliários; d) a emissão, distribuição, recompra, revenda ou resgate de valores mobiliários de sua própria emissão no Mercado Financeiro e de Capitais; e) a prestação de serviços envolvendo a estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros; f) a realização de operações nos mercados de derivativos visando à cobertura de riscos; e, g) a prestação de garantias para os valores mobiliários por ela emitidos.

Características da Emissão

- Emissão: 4ª
- Séries: 45ª; 46ª.
- Data da Emissão (de ambas as séries): 29/10/2013
- Data de Vencimento*: (i) 45ª Série (CRI Seniores): 10/10/2033; e (ii) 46ª Série (CRI Subordinado): 10/10/2042

- Banco Escriturador: N/A
- Banco Mandatário: Banco Bradesco S.A.
- Código Cetip/ISIN:
 - (i) 45ª Série: 13J0119962/ BRGAIACRI2E6;
 - (ii) 46ª Série: 13J0119971/ BRGAIACRI2F3
- Coordenador Líder: BB – Banco de Investimento S.A.
- Instituição Custodiante da(s) CCI: Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.
- Volume Total dos Créditos Imobiliários Vinculados ao Termo de Securitização: R\$ 134.992.788,82, em 14/10/2013.
- Tipo de Emissão: Emissão Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, lastreados em Créditos Imobiliários representados pelas Cédulas de Crédito Imobiliário, para distribuição pública com esforços restritos de colocação.

*Redação em conformidade com o 1º. Aditamento ao Termo de Securitização.

1. Eventual omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Companhia ou, ainda, inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Companhia: (Artigo 12, alínea a, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

A Pentágono declara que não possui conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora, ou de qualquer inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora.

2. **Alterações Estatutárias:** (Artigo 12, alínea b, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

Em AGE*, realizada em 30/04/2015, foi aprovada a alteração do caput do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, em virtude da deliberação de aumento do seu capital social.

*Ademais, informamos que a mencionada AGE foi realizada juntamente com a AGO da Companhia.

3. **Comentários sobre as demonstrações financeiras da Companhia, indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da empresa:** (Artigo 12, alínea c, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

- **A Empresa**

- ➔ Atividade Principal: 64.92-1-00 - Securitização de créditos;
- ➔ Situação da Empresa: ativa;
- ➔ Natureza do Controle Acionário: privado;
- ➔ Critério de Elaboração do Balanço: legislação societária.

- **Situação Financeira**

- ➔ Liquidez Geral: de 1,05 em 2014 para 1,02 em 2015;
- ➔ Liquidez Corrente: de 3,07 em 2014 para 1,24 em 2015;
- ➔ Liquidez Seca: de 3,07 em 2014 para 1,24 em 2015;
- ➔ Giro do Ativo: de 0,13 em 2014 para 0,01 em 2015.

- **Estrutura de Capitais**

A Companhia não apresentou Empréstimos e Financiamentos sobre o Patrimônio Líquido de 2014 para 2015. O Índice de Participação do Capital de Terceiros sobre o Patrimônio Líquido aumentou foi de 1023% em 2014 para 3649% em 2015. O grau de imobilização em relação ao Patrimônio Líquido variou de 51% em 2014 para 11% em 2015. A empresa apresentou no seu Passivo Não Circulante um aumento de 80% de 2014 para 2015, e um aumento no índice de endividamento de 6,8% de 2014 para 2015.

Solicitamos a leitura completa das Demonstrações Contábeis da Companhia, Relatório da Administração e o Parecer dos Auditores Independentes, para melhor análise da situação econômica e financeira da Companhia.

4. **Posição da distribuição ou colocação dos CRI no mercado:** (Artigo 12, alínea d, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

- **VALOR UNITÁRIO NA EMISSÃO:** (i) 45ª Série (CRI Seniores): R\$ 300.202,98; e (ii) 46ª Série (CRI Subordinado): R\$ 9.207.740,20
- **ATUALIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL (de ambas as séries):** TR

- REMUNERAÇÃO: (i) 45ª Série: 6,38% a.a.; e (ii) 46ª Série: 9,74% a.a.
- PAGAMENTOS EFETUADOS POR CRI (2015):

→ 45ª Série:

Amortização:

10/01/2015 – R\$ 1.606,660000
10/02/2015 – R\$ 1.564,450000
10/03/2015 – R\$ 1.530,960000
10/04/2015 – R\$ 1.517,920000
10/05/2015 – R\$ 1.462,690000
10/06/2015 – R\$ 1.453,960000
10/07/2015 – R\$ 1.443,980000
10/08/2015 – R\$ 1.429,980000
10/09/2015 – R\$ 1.398,420000
10/10/2015 – R\$ 1.383,900000
10/11/2015 – R\$ 1.361,160000
10/12/2015 – R\$ 1.266,460000

Amortização Extraordinária:

10/01/2015 – R\$ 6.314,178158
10/02/2015 – R\$ 4.793,984821
10/03/2015 – R\$ 2.157,360000
10/04/2015 – R\$ 8.562,097419
10/05/2015 – R\$ 1.405,332656
10/06/2015 – R\$ 1.748,182373
10/07/2015 – R\$ 2.434,504727
10/08/2015 – R\$ 3.451,922300
10/09/2015 – R\$ 1.770,661467
10/10/2015 – R\$ 3.161,388047
10/11/2015 – R\$ 1.524,261461
10/12/2015 – R\$ 1.293,780000

Juros:

10/01/2015 – R\$ 1.304,119642
10/02/2015 – R\$ 1.264,299733
10/03/2015 – R\$ 1.231,650961
10/04/2015 – R\$ 1.214,163182
10/05/2015 – R\$ 1.163,325232
10/06/2015 – R\$ 1.149,829655
10/07/2015 – R\$ 1.135,338011
10/08/2015 – R\$ 1.117,867651

10/09/2015 – R\$ 1.094,681579
10/10/2015 – R\$ 1.080,376475
10/11/2015 – R\$ 1.058,781645
10/12/2015 – R\$ 1.045,230000

→ 46ª Série:

Amortização:

10/03/2015 – R\$ 943.675,22850
10/06/2015 – R\$ 992.166,83933
10/09/2015 – R\$ 992.847,80054
10/12/2015 – R\$ 976.592,78645

Juros:

10/03/2015 – R\$ 71.798,40713
10/06/2015 – R\$ 65.698,19507
10/09/2015 – R\$ 59.242,06229
10/12/2015 – R\$ 52.589,04574

• **POSIÇÃO DO ATIVO:**

13J0119962 – 45ª Série:

Quantidade em circulação: 419
Quantidade em tesouraria: 0
Quantidade total emitida: 419

13J0119971 – 46ª Série:

Quantidade em circulação: 01
Quantidade em tesouraria: 0
Quantidade total emitida: 01

5. Resgate, amortização, conversão, repactuação, pagamento dos juros dos CRI realizados no período, bem como aquisições e vendas de CRI efetuadas pela companhia emissora: (Artigo 12, alínea e, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

- Resgate: não houve;
- Amortização: conforme item 4 acima;
- Conversão: não aplicável;
- Repactuação: não aplicável;
- Pagamento dos juros dos CRI realizados no período: conforme item 4 acima;

- Aquisições e vendas dos CRI efetuadas pela companhia Emissora: não houve.

6. Constituição e aplicações de fundo de amortização de CRI, quando for o CASO: (Artigo 12, alínea f, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

Não houve a constituição de fundo de amortização para essas séries.

7. Relação dos bens e valores entregues à sua administração: (Artigo 12, alínea h, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

Não houve a entrega de bens e valores à administração do Agente Fiduciário.

8. Cumprimento de outras obrigações assumidas pela companhia no Termo de Securitização e eventuais documentos integrantes da operação: (Artigo 12, alínea i, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

De acordo com as informações obtidas, verificamos o cumprimento das obrigações assumidas no Termo de Securitização.

9. Declaração acerca da suficiência e exequibilidade das garantias de CRI: (Artigo 12, alínea j, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

O(s) CRI conta(m) com a(s) seguinte(s) garantia(s): (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e respectivos acessórios e garantias vinculados ao Termo de Securitização; (ii) Patrimônio Separado; (iii) Subordinação; e (iv) Fundo de Reserva, conforme previsto no Termo de Securitização.

De acordo com as informações obtidas da Emissora, a(s) garantia(s) prestada(s) nesta Emissão permanece(m) perfeitamente suficiente(s) e exequível(is), tal como foi(ram) constituída(s), outorgada(s) e/ou emitida(s).

10. Existência de outras emissões de CRI, feitas pela própria emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período: (Artigo 12, alínea k, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

Não aplicável.

11. Parecer:

Não possuímos conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora, que manteve seu registro atualizado junto à CVM - Comissão de Valores Imobiliários.

12. Declaração sobre a aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário: (Artigo 12, alínea I, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

A Pentágono declara que se encontra plenamente apta a continuar no exercício da função de Agente Fiduciário desta emissão de CRI da Emissora.

Este relatório foi preparado com todas as informações necessárias ao preenchimento dos requisitos contidos na Instrução CVM 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis.

Embora tenhamos nos empenhado em prestar informações precisas e atualizadas não há nenhuma garantia de sua exatidão na data em que forem recebidas nem de que tal exatidão permanecerá no futuro. Essas informações não devem servir de base para se empreender de qualquer ação sem orientação profissional qualificada, precedida de um exame minucioso da situação em pauta.

PENTÁGONO S.A. DTVM

DOCUMENTOS ANEXOS:

Balanço Patrimonial (Anexo 1)

Demonstrações de Resultado (Anexo 2)

Parecer dos Auditores (Anexo 3)

Anexo 1
BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015 E DE 2014
 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

<u>ATIVO</u>	<u>Nota explicativa</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
CIRCULANTE			
Aplicações financeiras	5	17.192	1.565
Contas a receber	6	362	185
Tributos a recuperar	7	195	130
Total do ativo circulante		<u>17.749</u>	<u>1.880</u>
NÃO CIRCULANTE			
Realizável a longo prazo:			
Contas a receber	6	130	-
Tributos a recuperar	8	9.862	6.222
Imobilizado	9	80	129
Intangível	10	-	260
Total do ativo não circulante		10.072	6.611
TOTAL DO ATIVO		<u>27.821</u>	<u>8.491</u>

<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>	Nota explicativa	<u>2015</u>	<u>2014</u>
CIRCULANTE			
Obrigações Fiscais	12	18	19
Contas a Pagar	11	14.251	18
Partes relacionadas	21	22	464
Dividendos propostos a pagar		-	112
Total do passivo circulante		<u>14.291</u>	<u>613</u>
NÃO CIRCULANTE			
Exigível ao longo prazo-			
Outras obrigações	13	<u>12.788</u>	<u>7.122</u>
Total do passivo não circulante		<u>12.788</u>	<u>7.122</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social	14	699	532
Reservas de lucros		43	224
Total do patrimônio líquido		742	756
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>27.821</u>	<u>8.491</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Anexo 2

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015 E DE 2014
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto o lucro/prejuízo por ação)

	Nota explicativa	2015	2014
RECEITA LÍQUIDA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	15	<u>236</u>	<u>1.095</u>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Despesas gerais e administrativas	17	(958)	(1.192)
Outras receitas operacionais	16	<u>260</u>	<u>233</u>
Total		(698)	(959)
LUCRO/PREJUÍZO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>(462)</u>	<u>136</u>
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas financeiras	18	340	207
Despesas financeiras	18	<u>(5)</u>	<u>(19)</u>
Total		335	188
LUCRO/PREJUÍZO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		(127)	324
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	19	-	(139)
LUCRO LÍQUIDO / PREJUÍZO DO EXERCÍCIO		<u>(127)</u>	<u>185</u>
QUANTIDADE DE AÇÕES NO FIM DO EXERCÍCIO	14	<u>629</u>	<u>532</u>
LUCRO BÁSICO E DILUÍDO POR LOTE DE MIL AÇÕES DO CAPITAL SOCIAL NO FIM DO EXERCÍCIO - R\$		<u>(0,2019)</u>	<u>0,3477</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Anexo 3

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas e Administradores da
Gaia Securitizadora S.A.
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras da Gaia Securitizadora S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2015 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados às circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Gaia Securitizadora S.A. em 31 de dezembro de 2015, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

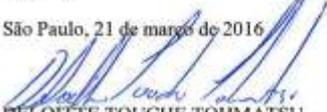
Outros assuntos*Demonstração do valor adicionado*

Examinamos, também, a demonstração do valor adicionado referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015, elaborada sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM. Essa demonstração foi submetida aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, está adequadamente apresentada, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Balanco fiduciário

Examinamos, também, o balanço fiduciário apresentado na nota explicativa nº 25, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015, cuja apresentação é requerida no artigo 12 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para as companhias securitizadoras. Esse balanço foi submetido aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, com base em nossa opinião, está adequadamente apresentado, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

São Paulo, 21 de março de 2016



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8



Carlos Claro
Contador
CRC nº 1 SP 236588/O-4