

Material Publicitário

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 77 A 94 DO PROSPECTO, DISPONÍVEL NOS SITES WWW.GAIASEC.COM.BR, WWW.BANCOFATOR.COM.BR E WWW.CVM.COM.BR.

INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA PÚBLICA DO CRI 7ª série da 5ª emissão da: Gaia Securitizadora

Emissora:	Gaia Securitizadora S.A
Coordenador Líder:	Banco Fator S.A
Coordenador:	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Assessor Legal:	PMKA Advogados
Agente Fiduciário:	PLANNER Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Negociação:	CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, operacionalizado e administrado pela CETIP no mercado primário.
Lastro:	Créditos Imobiliários, representados por CCI, decorrentes de Contratos de Locação cedidos pela Mais Shopping

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Data da Emissão:	26 de agosto de 2011
Total da oferta (CRI):	R\$ 30.716.025,00
Nº de CRI:	100
PU data de Emissão:	R\$ 307.160,25
Prazo:	135 meses
Duration:	62 meses
Data de Vencimento:	26 de novembro de 2022

Indexador:	IPCA / IBGE
Periodicidade de Atualização Monetária:	Anual (todo mês de Agosto)
Taxa de Colocação:	IPCA + 8,50% a.a.
Pagamento de Juros e Amortização:	Mensal
Regime de Colocação	Garantia Firme

ESTRUTURA DE GARANTIAS E MITIGADORES DE RISCO

Fiança nos Contratos de Cessão	<p>Fiança: Fiança prestada pelas Fiadoras no Contrato de Cessão para garantir o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, quais sejam as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas (i) pelos Lojistas e pela REP nos termos dos Contratos de Locação, o que inclui o pagamento dos Direitos Creditórios, e (ii) pela Mais Shopping no Contrato de Cessão, o que inclui, sem limitação, as obrigações de pagamento da Multa Indenizatória, Recompra Compulsória, e demais obrigações assumida pela Mais Shopping</p> <p>Fiadoras:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, 2º andar, sala 46, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.071.841/0001-39 ➤ PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco 01, salão 201 – parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.950.811/0001-89 <p>As Fiadoras responderão individualmente, de forma não solidária, pelas obrigações afiançadas, na seguinte proporção: (a) LDI: até o limite de 45,73% das obrigações afiançadas; e (b) PDG: até o limite de 54,27% das obrigações afiançadas.</p>
Alienação Fiduciária de Ações	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Alienação Fiduciária de Ações formalizada mediante da celebração do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia, por meio do qual a REP e a Real Estate Partners Participações, Administração e Serviços Ltda. alienam fiduciariamente à Emissora a totalidade das ações de emissão da Mais Shopping que titulam e que venham a titular, correspondente à totalidade do capital social da Mais Shopping, com condição resolutiva, ou seja, a Alienação Fiduciária de Ações será liberada quando do registro do Alienação Fiduciária do Imóvel na respectiva matrícula do Imóvel em garantia dos CRI.

Fundo de Reserva	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Quando do pagamento da cessão dos recebíveis, será constituído um Fundo de Reserva para fazer frente aos pagamentos dos CRI. A Emissora reterá o montante de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), para fazer frente às Obrigações Garantidas durante todos os meses da Operação. ➤ O Fundo de Reserva será recomposto mensalmente ➤ Mais Shopping e as Fiadoras obrigam-se a recompor o Fundo de Reserva, toda vez que os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores à Razão Mínima ➤ Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados para cobrir despesas do Patrimônio Separado, de eventual inadimplência dos Créditos Imobiliários e eventual descasamento entre o valor dos Créditos Imobiliários e dos CRI
-------------------------	--

FATORES DE RISCO

O Investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora e aos próprios CRI, objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão no Termo, no Prospecto e nos demais Documentos da Oferta, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

➤ **Fatores de Risco Relacionados ao Brasil e ao Ambiente Macroeconômico:**

- O Governo Federal exerceu e continua exercendo influência significativa sobre a economia brasileira. Esta influência, associada às condições políticas e econômicas brasileiras exerce um impacto direto no mercado mobiliário e pode afetar adversamente os resultados financeiros e operacionais da Emissora, das Devedoras e/ou das Fiadoras, e, portanto, o desempenho dos CRI.
- A inflação e as medidas tomadas pelo Governo Federal para combatê-la poderão contribuir de maneira significativa para a incerteza econômica no Brasil, podendo prejudicar as atividades da Emissora as Devedoras e/ou Fiadoras, e, portanto, o desempenho financeiro e/ou a negociação dos CRI
- A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como os negócios da Emissora, das Devedoras e/ou das Fiadoras, resultando em impacto negativo no desempenho financeiro e no preço de mercado dos CRI.
- Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive da negociação dos CRI, e causar um impacto negativo nos resultados e condições financeira da Emissora, das Devedoras e/ou das Fiadoras.
- Efeitos da retração no nível da atividade econômica

➤ **Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária e à Emissora**

- Recente desenvolvimento da securitização imobiliária
- Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização
- Emissora dependente de registro de companhia aberta
- Não realização dos ativos
- Não aquisição de Créditos Imobiliários
- Riscos associados aos prestadores de serviços
- Administração

➤ **Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta**

- A capacidade da Emissora de honrar tempestivamente suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pelas Devedoras
- O Risco de crédito das Devedoras pode afetar adversamente os CRI
- Não será emitida carta de conforto no âmbito desta Oferta
- Baixa liquidez dos CRI no mercado secundário
- Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001 podem comprometer o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários
- Quórum de deliberação nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI
- Risco de Resgate Antecipado, Amortização Extraordinária ou Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários

➤ **Fatores de Risco Relacionados às Devedoras**

- Nossa capacidade de implementar nossa estratégia de negócios poderá ser prejudicada de modo relevante por vários fatores, tanto conhecidos como desconhecidos, que poderão ter um Efeito Adverso para nós.
- A perda de nossos talentos, ou incapacidade de atrair e manter esses talentos conosco, pode ter Efeito Adverso relevante sobre nós.
- Nosso Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira é baseado em projeções de desempenho futuro, as quais podem se revelar imprecisas.
- Poderemos não conseguir adquirir ativos de investimento adequados por preços atraentes.
- Prestamos serviços de administração a CCS e Shopping Centers de Pequeno e Médio Porte sob contratos sujeitos a rescisão ou não renovação nos casos em que não temos participações controladoras. Se alguma dessas hipóteses ocorra, podemos sofrer Efeitos Adversos.
- Nosso crescimento futuro poderá exigir capital adicional, que talvez não esteja disponível ou, caso disponível, poderá não estar em condições aceitáveis para nossa empresa.
- Os resultados operacionais dos CCS e Shopping Centers de Pequeno e Médio Porte nos quais temos participação e/ou administramos dependem das vendas geradas pelas lojas neles instaladas.
- Podemos compartilhar o controle de nossos CCS e Shopping Centers de Pequeno e Médio Porte com outros investidores que podem ter interesses divergentes e competitivos em relação aos nossos.

➤ **Fatores de Risco Relativos ao Imóvel**

- Ausência de garantias reais imobiliárias
- Risco de Revisão do Aluguel ou Modificação nos Contratos de Locação
- Ausência de Seguros em benefício direto da Emissora
- Risco de Desapropriação dos Imóveis
- Riscos Decorrentes da Destruição do Mais Shopping Niterói
- Risco de ausência de registro da propriedade na matrícula do Mais Shopping Niterói em nome da Mais Shopping.
- Risco de ausência de Certidão de Inexigibilidade de Licenciamento ambiental, em âmbito Estadual, e o Licenciamento de Operação ambiental, de âmbito Municipal.

➤ **Fatores de Risco Relativos a Alterações na Legislação Tributária Aplicável aos CRI**

- Legislação Tributária Aplicável aos certificados de recebíveis imobiliários

➤ **Demais Fatores de Risco**



A(O) presente oferta pública (programa) foi elaborada(o) de acordo com as normas de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, atendendo, assim, a(o) presente oferta pública (programa), aos padrões mínimos de informação exigidos pela ANBIMA, não cabendo à ANBIMA qualquer responsabilidade pelas referidas informações, pela qualidade da emissora e/ou ofertantes, das Instituições Participantes e dos valores mobiliários objeto da(o) oferta pública (programa). Este selo não implica recomendação de investimento. O registro ou análise prévia da presente distribuição não implica, por parte da ANBIMA, garantia da veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade da companhia emissora, bem como sobre os valores mobiliários a serem distribuídos.