

GAIA IMPACTO SECURITIZADORA S.A.
13ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio

1ª Série

Relatório Anual do Agente Fiduciário
Exercício de 2021

Data Base 31/12/2021

PARTICIPANTES

EMISSORA	Gaia Impacto Securitizadora S.A.
INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DO LASTRO	Banco BTG Pactual S.A.
COORDENADOR(ES)	Banco BTG Pactual S.A.
ESCRITURADOR	Oliveira Trust DTVM S.A.
LIQUIDANTE	Banco Bradesco S.A.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

DATA DE EMISSÃO	22/12/2014
DATA DE VENCIMENTO	24/06/2024
VOLUME TOTAL DO CRA NA DATA DE EMISSÃO	R\$300.000.000,00
QUANTIDADE DE CRA's	460.800
NÚMERO DE SÉRIES	1
PUBLICAÇÃO	Jornal "O Dia" de São Paulo
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS:	Segundo informações obtidas junto aos administradores da Emissora, Os recursos obtidos com a subscrição dos CRA foram utilizados pela Emissora para pagamento do Valor de Cessão.

CARACTERÍSTICAS DA(S) SÉRIE(S)

Série Única

CÓDIGO DO ATIVO	CRA01400012
CÓDIGO DO ISIN	Não há
DATA DE EMISSÃO	22/12/2014
DATA DE VENCIMENTO	24/06/2024
VOLUME NA DATA DE EMISSÃO	R\$300.000.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO NA DATA DE EMISSÃO	R\$651,04
PREÇO UNITÁRIO NO ÚLTIMO DIA ÚTIL DO ANO	R\$1.120,49
QUANTIDADE DE CRA's	460.800
REGISTRO CVM	Dispensa ICVM 476
NEGOCIAÇÃO	CETIP
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA ATUAL	Não há
REMUNERAÇÃO ATUAL	CDI no período de 22/12/2014 até 24/06/2024.
PAGAMENTO DE JUROS ATUAL	Único, na data de vencimento.
PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO ATUAL	O Valor Nominal Unitário será integralmente devido na data de vencimento.

RATING

Não há.

PAGAMENTOS EFETUADOS POR CRA(S) EM 2021 (EM VALORES UNITÁRIOS)

Série Única
Não ocorreram pagamentos no período.

POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31/12/2021

Série Única	Colocadas	Em circulação	Em tesouraria	Convertidas	Resgatadas	Canceladas
	460.800	460.800	0	0	0	0

GARANTIAS

Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios do agronegócio oriundos da CPR-F.

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Regime Fiduciário e Patrimônio Separado	Sim	Sim	Sim (R\$ 516.524.812,09 em 31/12/2021)
Segundo informações prestadas pela Emissora.			

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS DA EMISSORA:

Ocorreram alterações estatutárias durante o exercício de 2021 conforme assembleia(s) realizada(s) em 29/01/2021.

ACOMPANHAMENTO DO LASTRO

De acordo com informações disponibilizadas pela Securitizadora, o valor presente dos créditos imobiliários objeto do lastro desta operação, considerando o último dia útil do ano corrente:

Valor presente dos recebíveis lastro (A)	R\$ 516.506.748,00
Saldo em conta (B)	R\$ 18.064,09
Saldo devedor dos CRI (C)	R\$ 516.322.517,99
Razão entre (A + B) e (C)	100,04%
Excesso do lastro:	R\$ 202.294,10
Segundo informações prestadas pela Emissora.	

INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS FACE AO DISPOSTO NA RESOLUÇÃO CVM 17/2021 E ARTIGO 68, PARÁGRAFO 1º, ALÍNEA B DA LEI 6.404/76:

Inciso XXII do art. 11º da Resolução CVM 17/2021 - verificação dos procedimentos adotados pelo emissor para assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade.	Segundo declarado pelo emissor, este assegurou a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, os quais se encontram custodiados ou são objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade nos termos dos documentos da oferta, conforme declaração de custódia do custodiante.
Inciso XXIII do art. 11º da Resolução CVM 17/2021 - verificação dos procedimentos adotados pelo emissor para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, inclusive quando	Segundo declarado pelo emissor, (i) este assegurou que adota procedimentos internos para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, não sejam cedidos a

custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros	terceiros e (ii) mantém custodiados ou são objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade.
Inciso I do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - "cumprimento pelo emissor das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento";	Não temos ciência de qualquer omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Companhia ou eventual inadimplemento ou atraso na prestação de informações da Companhia, exceto pelo exposto no presente relatório.
Inciso II do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - "alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares de valores mobiliários";	Houve alteração estatutária conforme disposto acima, no item "Alterações Estatutárias da Emissora".
Inciso III do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - "comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital previstos nos documentos da emissão relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares dos valores mobiliários e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pelo emissor";	Não há previsão desta obrigação nos Instrumentos de Emissão.
Inciso IV do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - quantidade de valores mobiliários emitidos, quantidade de valores mobiliários em circulação e saldo cancelado no período;	Informações dispostas no item "Posição de Ativos", conforme obtido junto, conforme o caso, ao Banco Escriurador ou à Câmara de Liquidação e Custódia na qual o ativo esteja registrado para negociação no secundário.
Inciso V do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos valores mobiliários realizados no período;	Durante o exercício em referência, não houve resgate parcial, não existem ativos em tesouraria, conforme item "Posição de Ativos" acima. Os pagamentos de juros e amortizações, encontram-se dispostos no presente relatório junto ao item "Pagamentos Efetuados"
Inciso VI do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver;	Não foi constituído fundo de amortização.
Inciso VII do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - destinação dos recursos captados por meio da emissão, conforme informações prestadas pelo emissor;	Informação contida no item "Destinação dos Recursos".
Inciso VIII do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver;	Não foram entregues bens e valores à administração do Agente Fiduciário.
Inciso IX do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - cumprimento de outras obrigações assumidas pelo emissor, devedor, cedente ou garantidor na escritura de emissão, no termo de securitização de direitos creditórios ou em instrumento equivalente;	Eventuais descumprimentos encontram-se dispostos no presente relatório.
Inciso X do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias;	Informação contida no item "Garantias".
Inciso XI do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: a) denominação da companhia ofertante; b) valor da emissão; c) quantidade de valores mobiliários emitidos;	Informações contidas no Anexo I do presente relatório.

d) espécie e garantias envolvidas; e) prazo de vencimento e taxa de juros; e f) inadimplemento no período.	
Inciso XII do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função.	Declaração disposta abaixo.

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A Oliveira Trust declara que se encontra plenamente apta, não existindo situação de conflito de interesses que o impeça a continuar no exercício da função de Agente Fiduciário desta emissão de CRA da GAIA IMPACTO SECURITIZADORA S.A..

Este relatório foi preparado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, § primeiro, alínea "b" da Lei nº 6404/76 e da Resolução CVM 17/2021, com base nas informações prestadas pela Emissora. Embora tenhamos nos empenhado em prestar informações precisas e atualizadas, não há nenhuma garantia de sua exatidão na data em que forem recebidas. As informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, 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.

Para maiores informações e acesso aos documentos da emissão sugerimos acessar o site da Oliveira Trust www.oliveiratrust.com.br, especialmente em Informações Eventuais.

Salientamos que os valores expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca do Termo de Securitização e seus Aditamentos, se existentes, não implicando em compromisso legal ou financeiro.

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

ANEXO I - DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELO EMISSOR, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 18
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50
Data de Vencimento: 04/10/2023	
Taxa de Juros: 1% a.m. na base 252 no período de 27/09/2016 até 04/10/2023.	
Atualização Monetária: IPCA no período de 27/09/2016 até 04/10/2023.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Declaração semestral (da Larco) da Destinação dos Recursos, com fundamento na destinação do CDCA e IN CVM 600.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos do agronegócio oriundos do CDCA nº. 01 emitido pela Larco Comercial de Produto de Petróleo Ltda	

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 19
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30
Data de Vencimento: 29/09/2023	
Taxa de Juros: CDI no período de 31/10/2018 até 29/09/2023.	
Atualização Monetária: Não há.	
Status: ATIVO	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos do agronegócio oriundos do CDCA nº. 01 emitido pela Combio Energia S.A.	

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 26
Volume na Data de Emissão: R\$ 46.888.000,00	Quantidade de ativos: 46.888
Data de Vencimento: 30/05/2022	
Taxa de Juros: 99% do CDI no período de 29/11/2019 até 15/12/2021.	
Atualização Monetária: Não há.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Recomposição do Fundo de Despesas. Identificamos que o fundo está desenquadrado de Novembro de 2020 a Fevereiro de 2021 (e-mail abaixo); - Verificar se há Créditos do Agronegócio Inadimplidos por mais de 61 dias. Caso tenha, deverá ser notificado o Agente de Cobrança Judicial para proceder com a execução judicial; - Relatório de Rating renovado, com data base Setembro de 2020, Novembro de 2020 e Fevereiro de 2021; - Notificação ao Agente de Cobrança Judicial para proceder com a execução judicial dos créditos inadimplidos com mais de 61 dias. Conforme relatório de gestão de Julho de 2020, temos atualmente mais de R\$ 3MM. Cedente - Cópia da Declaração da Cedente atestando o critério de elegibilidade dos itens (iii) e (viii) da cláusula 4.4.1 do Termo de Securitização, bem como cópia do Relatório dos Créditos do Agronegócio;(aguardamos o envio dos documentos de representação da Basf)	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.	

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	

Série: 3	Emissão: 26
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.616.000,00	Quantidade de ativos: 1.616
Data de Vencimento: 30/05/2022	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252 no período de 14/12/2020 até 15/12/2021.	
Atualização Monetária: Não há.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Recomposição do Fundo de Despesas. Identificamos que o fundo está desenquadrado de Novembro de 2020 a Fevereiro de 2021 (e-mail abaixo); - Verificar se há Créditos do Agronegócio Inadimplidos por mais de 61 dias. Caso tenha, deverá ser notificado o Agente de Cobrança Judicial para proceder com a execução judicial; - Relatório de Rating renovado, com data base Setembro de 2020, Novembro de 2020 e Fevereiro de 2021; - Notificação ao Agente de Cobrança Judicial para proceder com a execução judicial dos créditos inadimplidos com mais de 61 dias. Conforme relatório de gestão de Julho de 2020, temos atualmente mais de R\$ 3MM. Cedente - Cópia da Declaração da Cedente atestando o critério de elegibilidade dos itens (iii) e (viii) da cláusula 4.4.1 do Termo de Securitização, bem como cópia do Relatório dos Créditos do Agronegócio;(aguardamos o envio dos documentos de representação da Basf)	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.	

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.

Emissora: GAIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 29
Volume na Data de Emissão: R\$ 315.007.000,00	Quantidade de ativos: 315.007
Data de Vencimento: 11/01/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252 no período de 13/12/2021 até 11/01/2023.	
Atualização Monetária: Não há.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Relatório de Rating da largada, na forma da cláusula 5.1.22.1 do Termo de Securitização.	

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.

Emissora: GAIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 29
Volume na Data de Emissão: R\$ 53.736.000,00	Quantidade de ativos: 53.736
Data de Vencimento: 11/01/2023	
Taxa de Juros: 99% do CDI no período de 13/12/2021 até 11/01/2023.	
Atualização Monetária: Não há.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Relatório de Rating da largada, na forma da cláusula 5.1.22.1 do Termo de Securitização.	

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.

Emissora: GAIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 29
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.853.000,00	Quantidade de ativos: 1.853
Data de Vencimento: 11/01/2023	
Taxa de Juros: 99% do CDI no período de 13/12/2021 até 11/01/2023.	
Atualização Monetária: Não há.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Relatório de Rating da largada, na forma da cláusula 5.1.22.1 do Termo de Securitização.	

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.

Emissora: Planeta Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 14
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00	Quantidade de ativos: 90.000
Data de Vencimento: 09/09/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252 no período de 23/08/2019 até 09/09/2024.	
Atualização Monetária: Não há.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Procuração outorgada à Credora (Gaia), nos termo do Anexo III da Cessão Fiduciária; - Declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emitente atestando, na forma de seu estatuto social: (A) que permanecem válidas as disposições contidas na no presente CDCA; (B) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora previstas no presente CDCA; (C) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emitente; - Comprovação da verificação, pela Gaia, dos índices financeiros anuais da Devedora ref. a 31/12/2019 e 31/12/2020, na forma das cl. 9.3 viii e 11.1 do CDCA, acompanhado de relatório específico de apuração dos Índices Financeiros, elaborado pelos auditores independentes contratados pela Devedora, contendo a memória de cálculo explicitando as rubricas necessárias à sua apuração; - Cópia da declaração anual da Devedora, do Garantidor e das Avalistas ref. aos exercícios de 2019 e 2020, na forma das cl. 9.4 e 11.1 (a) do CDCA; - Relatório de Gestão, contendo a as verificações do Fundo de Reserva e Razão de Garantia, referente aos meses de fevereiro a junho de 2021;	
Garantias: As garantias vinculadas ao CDCA e/ou aos direitos creditórios dele oriundos, quais sejam: (i) O Aval; (ii) Garantia Corporativa; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.

Emissora: Planeta Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.302.107,20	Quantidade de ativos: 90
Data de Vencimento: 10/10/2027	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 360 no período de 28/12/2015 até 10/10/2027.	
Atualização Monetária: IGP-M no período de 28/12/2015 até 10/10/2027.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Relatório de Gestão, referente aos meses de setembro de 2021 a março de 2022; Reiteramos os apontamentos abaixo pela planilha consolidada enviada: - Comprovação da averbação no registro de imóveis do Termo de Vistoria de Obras (TVO) do Empreendimento ?Parque do Distrito?, nos termos da cláusula 3.4 do Contrato de Cessão firmado em 01/12/2015 - Ger1: De acordo com a empresa cedente, o empreendimento ?Glarus? está com as obras 100% concluídas mas ainda não tem o TVO devido ao atraso nos trâmites da prefeitura local. Sendo deliberado em AGT, conforme e-mail abaixo. E-mail: RES: CRI Gaia-SwissPark - 5ª série da 3ª emissão (substituição contratos) ----- Equipe CCI: No que se refere a AGT de 01/11/2018 que delibera pela substituição de créditos lastro, esclarecemos que foi firmado o aditamento ao TS onde incluíram as novas CCIs e consolidaram o anexo das CCIs ativas. Desta forma, tendo em vista que a equipe de CCI estava envolvida nos e-mails relativos a alteração e afirma ter recebido os documentos no assunto GS_CRI_Swiss_Park_Registro de CCI_ SUBstituição Gaia, solicitamos gentilmente que a equipe CCI nos informe (i) se todas as novas CCIs estão registradas na B3 e se (ii) foram custodiadas; (iii) se foram bloqueadas.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos decorrentes da comercialização dos Lotes dos respectivos Empreendimentos (Lotes); (ii) Alienação Fiduciária dos Lotes; (iii) Fundo de Despesa no valor mínimo de R\$ 200.000,00; (iv) Sobregarantia consistente no excesso inicial de 20% dos Créditos Imobiliários em relação ao valor da emissão dos CRI, devendo ser mantida a Razão Mínima de 125%, conforme cláusula 10.2 do Termo de Securitização; (v) Seguro prestamista para cobertura de riscos de morte e invalidez permanente por acidente; (vi) Retrocessão na hipótese de ocorrência de quaisquer Eventos de Retrocessão, conforme cláusula 8.1.6 do Termo de Securitização; e (vii) Fiança outorgada pela AGV Participações Ltda, Premium Participações Ltda, Atrium Assessoria e Consultoria Imobiliária Ltda, Swiss Park Incorporadora Ltda e Sr. Thomaz Alexandre Vitelli.	

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.

Emissora: PLANETA SECURITIZADORA SA

Ativo: CRI	
Série: 170	Emissão: 170
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.750.000,00	Quantidade de ativos: 14.750
Data de Vencimento: 27/08/2032	
Taxa de Juros:	
Atualização Monetária: Não há.	
Status: ATIVO	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) o Fundo de Juros; (iii) Fundo de Obras; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Aval;	

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.