PENTÁGONO

LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.

37ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2024

1. PARTES

EMISSORA	**LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.**
CNPJ	**19.851.496/0001-35**
COORDENADOR LÍDER	**N/A**
ESCRITURADOR	**Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**
MANDATÁRIO	**Banco Bradesco S.A.**

2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

37ª SÉRIE

CÓDIGO DO ATIVO	20K0609818
DATA DE EMISSÃO	16/11/2020
DATA DE VENCIMENTO	20/11/2023
VOLUME TOTAL PREVISTO**	13.000.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	1,00
QUANTIDADE PREVISTA**	13.000.000
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	IPCA
REMUNERAÇÃO VIGENTE	IPCA + 12,75% a.a.
ESPÉCIE	N/A
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**	Contrato de Cessão: "2.1. Valor da Cessão: Será devido pela Cessionária à Cedente, em contrapartida à Cessão de Crédito realizada nesta data, o valor total de R$ 13.029.618,96 (treze milhões, vinte e nove mil e seiscentos e dezoito reais, e noventa e seis centavos) observado que os recursos serão retidos para complementação do Fundo de Obras e do Fundo de Despesas ("Valor da Cessão"). 2.1.1. A parcela do Valor da Cessão utilizado para complementar o Fundo de Obras será liberado de forma parcelada e somente após a integralização dos CRI no âmbito da Oferta Restrita, observado a medição da evolução das obras dos

	Empreendimentos em Construção exclusivamente pelo Medidor de Obras, conforme definido no Termo de Securitização. 2.1.2. Sem prejuízo do disposto no item 2.1.1 acima, o pagamento somente será realizado após o cumprimento das Condições Precedentes (abaixo definidas), de forma fracionada, conforme ocorra a integralização dos CRI, observado o item 2.3 abaixo. (...)"
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSÃO*	N/A

**Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo Gestaosec@pentagonotrustee.com.br*
***Conforme previsto na Data de Emissão.*

3. PAGAMENTOS OCORRIDOS EM 2024 (P.U.)

37ª SÉRIE

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	PAGAMENTO DE JUROS	AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA
10/01/2024			0,00831485
12/03/2024			0,00623614
26/03/2024			0,01455099
30/04/2024			0,00711685
11/07/2024			0,00558822
09/08/2024			0,00808577
15/08/2024			0,00931371
27/08/2024			0,00558822
22/11/2024			0,00931371
03/12/2024			0,01117645
05/12/2024			0,01303919

DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REPACTUAÇÃO	RESGATE ANTECIPADO

4. POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31.12.2024

SÉRIE	EMITIDAS	CIRCULAÇÃO	CANCELADAS
37	13.000.000	10.302.019	0

5. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS DA EMISSORA (AGE), ASSEMBLEIAS GERAL DE TITULARES (AGD/AGT) E FATOS RELEVANTES OCORRIDOS NO EXERCÍCIO SOCIAL

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS:
O Agente Fiduciário não tomou conhecimento acerca de alterações estatutárias realizadas no período.

ASSEMBLEIAS GERAL DE TITULARES:
Não foram realizadas assembleias no período.

FATOS RELEVANTES:
O Agente Fiduciário não tomou conhecimento da divulgação de fatos relevantes no período, relativos ao respectivo valor mobiliário.

6. INDICADORES ECONÔMICOS, FINANCEIROS E DE ESTRUTURA DE CAPITAL PREVISTOS NOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO*

**Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo Gestaosec@pentagonotrustee.com.br*

Não aplicável.

7. GARANTIAS DO ATIVO

7.1 DESCRIÇÃO CONTRATUAL (OBJETO DA GARANTIA)

A descrição encontra-se listada no Anexo II deste Relatório.

7.2 INVENTÁRIO DAS MEDIÇÕES FINANCEIRAS PERIÓDICAS*

**Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo Gestaosec@pentagonotrustee.com.br*

MÍNIMO	CONTRATO	STATUS DA MEDIÇÃO

8. QUADRO RESUMO - INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS – ART. 15 DA RESOLUÇÃO CVM 17/21 C/C ART. 68, §1º, b DA LEI 6.404/76

Inciso I do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "*cumprimento pelo emissor das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento*"	Item 9 deste relatório
Inciso II do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "*alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares de valores mobiliários*"	Item 5 deste relatório
Inciso III do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "*comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital do emissor 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*"	Item 6 deste relatório
Inciso IV do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "*quantidade de valores mobiliários emitidos, quantidade de valores mobiliários em circulação e saldo cancelado no período*"	Item 4 deste relatório
Inciso V do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "*resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos valores mobiliários realizados no período*"	Item 3 deste relatório
Inciso VI do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "*constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver*"	Anexo II deste relatório
Inciso VII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "*destinação dos recursos captados por meio da emissão, conforme informações prestadas pelo emissor*"	Não aplicável
Inciso VIII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "*relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver*"	Não aplicável
Inciso IX do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "*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, se houver, se encontram detalhados neste relatório.
Inciso X do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "*manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias*"	Item 9 deste relatório

Inciso XI do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "*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; d) espécie e garantias envolvidas; e) prazo de vencimento e taxa de juros; e f) inadimplemento no período*"	Anexo I deste relatório
Inciso XII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "*declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função*"	Item 9 deste relatório
Inciso XXII do art. 11 da Resolução CVM 17/21 – "*verificar os 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*"	Item 9 deste relatório
Inciso XXIII do art. 11 da Resolução CVM 17/21 – "*verificar os 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 custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros*"	Item 9 deste relatório

9. DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A Pentágono declara que:

(i) se encontra plenamente apta, não existindo situação de conflito de interesses que o impeça a continuar no exercício da função de agente fiduciário;

(ii) não tem conhecimento de eventual omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, de eventuais atrasos na sua prestação de informações, nem, tampouco, de eventual depreciação e/ou perecimento da(s) garantia(s) prestada(s) nesta Emissão, exceto por eventuais indicações realizadas nos itens 5 e/ou 7 deste relatório. Assim, de acordo com as informações obtidas juntamente à Emissora, entendemos que a(s) garantia(s) permanece(m) suficiente(s) e exequível(is), tal como foi(ram) constituída(s), outorgada(s) e/ou emitida(s), exceto se informação em contrário estiver descrita nos itens 5 e/ou 7 e/ou Anexo III deste relatório;

(iii) 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. 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. Em nenhuma circunstância o agente fiduciário será responsável por quaisquer perdas de receitas e proveitos ou outros danos especiais, indiretos, incidentais ou punitivos, pelo uso das informações aqui contidas;

(iv) os documentos, demonstrativos contábeis e demais informações técnicas que serviram para elaboração deste relatório encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta na sede deste Agente Fiduciário. Para maiores informações e acesso aos documentos da emissão sugerimos consultar o site da Pentágono (www.pentagonotrustee.com.br), especialmente para acesso às informações eventuais;

(v) os valores e cálculos expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca dos documentos da operação, não implicando em qualquer compromisso legal ou financeiro;

(vi) considerando que o documento que representa o lastro da emissão de securitização encontra-se custodiado junto à instituição custodiante, nos termos e normas aplicáveis, foram adotados pelo emissor os procedimentos para (a) assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos, conforme aplicável, que lastreiam a operação de securitização e (b) para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos contratuais, conforme aplicável, que lastreiam a operação de securitização, não sejam cedidos a terceiros;

(vii) este relatório foi preparado com todas as informações necessárias ao preenchimento dos requisitos contidos na Resolução CVM nº 17, de 09 de Fevereiro de 2021, Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e demais disposições legais e contratuais aplicáveis, com base em informações obtidas junto à Emissora. 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.

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à Emissora, estando também disponível em www.pentagonotrustee.com.br

PENTÁGONO S.A. DTVM

ANEXO I

DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADO, FEITAS PELA EMISSORA, SOCIEDADES COLIGADAS, CONTROLADAS, CONTROLADORAS OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO, AGENTE DE NOTAS COMERCIAIS, AGENTE DE LETRAS E/OU AGENTE DE CDCA, NO PERÍODO

**Informações adicionais podem ser obtidas no relatório deste ativo, disponível em _www.pentagonotrustee.com.br*
**Com relação aos dados deste Anexo I, foram considerados aqueles na data de assinatura da respectiva Escritura de Emissão, do Termo de Securitização, do Instrumento de Emissão ou do documento equivalente, conforme aplicável, exceto os inadimplementos ocorridos no período.*

Certificados de Recebíveis Imobiliários

EMISSORA	LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/ 4ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	5.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Aval, Fundo de Reserva e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	05
DATA DE VENCIMENTO	20/07/2030
REMUNERAÇÃO	(i) IPCA + 11,00% a.a., da Data Emissão até 20/08/2020 (inclusive); e (ii) IPCA + 9,00% a.a., a partir de 20/08/2020 (exclusive) até a Data de Vencimento.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/18ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	7.200.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Fundo de Despesas e Alienação Fiduciária de Imóveis.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	7.200.000
DATA DE VENCIMENTO	15/05/2031
REMUNERAÇÃO	100% da Taxa DI + 5,25% a.a.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/ 19ª e 20ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	26.065.866,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Despesas, Fiança, e Alienação Fiduciária de Imóveis.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	18.246.106 e 7.819.760, respectivamente.
DATA DE VENCIMENTO	15/12/2024 e 15/06/2026, respectivamente.

REMUNERAÇÃO	100% da Taxa DI + 1,5% a.a., 100% da Taxa DI + 9,4% a.a., respectivamente
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/ 22ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	6.996.891,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Reserva, Restituição de Créditos e Alienação Fiduciária de Imóveis.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	6.996.891
DATA DE VENCIMENTO	15/12/2030
REMUNERAÇÃO	IGP-M + 8,4% a.a. até 15/07/2021, e IPCA + 8,4% a partir de 16/07/2021
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/27ª e 28ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	13.800.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Reserva, Fiança e Retrocessão.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	11.040.000, e 2.760.000
DATA DE VENCIMENTO	20/10/2030 e 20/06/2033, respectivamente.
REMUNERAÇÃO	27ª Série: IPCA + 8,50% a.a. 28ª Série: (i) IPCA + 14,90% a.a., desde a Data de Emissão até 20/08/2020 (inclusive); e (ii) IPCA + 10,17% a.a. a partir de 20/08/2020 (exclusive) até a Data de Vencimento.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	N/A

EMISSORA	LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/29ª e 30ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	40.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Fundo de Reserva, Fundo de Obras, Fundo de Despesas, Seguros, Retrocessão, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóveis, e Cessão Fiduciária de Direitos.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	34.000.000 e 6.000.000, respectivamente.
DATA DE VENCIMENTO	20/11/2022
REMUNERAÇÃO	IPCA + 7,00% a.a., e IPCA + 39,10% a.a., respectivamente.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/31ª e 32ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	100.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Fundo de Reserva, Cessão Fiduciária de Direitos e de Créditos, Alienação Fiduciária de Ações, e Alienação Fiduciária de Quotas.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	80.000.000 e 20.000.000, respectivamente.
DATA DE VENCIMENTO	25/11/2033, e 25/01/2035, respectivamente.
REMUNERAÇÃO	31ª Série: IPCA + 7,00% a.a. 32ª Série: (i) IPCA + 17,88% a.a., desde a Data de Integralização (inclusive), até 25/10/2020 (exclusive); (ii) IPCA + 14,65% a.a., desde 25/10/2020 (inclusive) até 25/07/2021 (exclusive); e (iii) IPCA + 11,00% a.a., a partir de 25/07/2021 (inclusive).
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/33ª e 34ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	20.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Fundo de Reserva, Cessão Fiduciária e Alienação Fiduciária de Ações.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	16.000.000 e 4.000.000, respectivamente.
DATA DE VENCIMENTO	20/12/2028 e 20/05/2030
REMUNERAÇÃO	(i) 33ª Série: IGP-M + 7% a.a., até 20/03/2021 (inclusive), e IPCA + 9,00% a.a., a partir de 20/03/2021 (exclusive). (ii) 34ª Série: IGP-M + 13,88% a.a.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

ANEXO II

GARANTIAS DO ATIVO - DESCRIÇÃO CONTRATUAL (OBJETO DA GARANTIA*)

FUNDO DE AMORTIZAÇÃO OU DE OUTROS TIPOS FUNDOS, QUANDO HOUVER – DESCRIÇÃO CONTRATUAL

(Informações Adicionais podem ser obtidas no respectivo contrato de garantia e/ou Termo de Securitização.)
**Texto extraído do(s) respectivo(s) contrato(s) de garantia e/ou Termo de Securitização.*

I. Fiança: garantia fidejussória prestada por (i) Sr. Rodrigo Piernas Andolfato; e (ii) Sra. Rebeca de Lima Montoni.

II. Fundo de Despesas:

"CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES

1.1. Os termos, sem prejuízo daqueles que forem estabelecidos no corpo do presente Termo de Securitização e os instrumentos abaixo listados, terão, no singular ou no plural, os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com letra inicial maiúscula no corpo deste instrumento e descrevem os termos e demais condições da presente emissão:
(...)

"Conta do Fundo de Despesas": A conta corrente 2527-5, mantida junto a agência 6349 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora, na qual serão depositados recursos para arcar com as despesas ordinárias da Cedente, conforme descritas no Anexo II do Contrato de Cessão, compartilhada com a 29ª e 30ª Séries da 1ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;
(...)

"Fundo de Despesas": O fundo mantido na Conta do Fundo de Despesas destinado ao pagamento das despesas listadas no Anexo II ao Contrato de Cessão 1ª Tranche e no Anexo II ao Contrato de Cessão 2ª Tranche.
(...)

CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS
(...)

8.7. Fundo de Despesas: O Fundo de Despesas será complementado com os recursos provenientes do Valor da Cessão, para fazer frente aos valores relacionados às despesas ordinárias da Cedente previstas no Anexo II do Contrato de Cessão, razoavelmente incorridas e comprovadas.

8.7.1. O montante a ser transferido da Conta do Fundo de Despesas deverá ser comprovado pela Cedente mediante a apresentação de um relatório de despesas ("Relatório de Despesas"), o qual será encaminhado até o último Dia Útil de cada mês, a Emissora realizará a transferência para a

conta de livre movimentação da Cedente, a ser oportunamente informada, até o dia 15 (quinze) ou até o Dia Útil imediatamente anterior do mês subsequente ao envio do Relatório de Despesas.

8.7.1.1. O Relatório de Despesas deverá ser aprovado pela Emissora em até 5 (cinco) Dias Úteis da data do seu recebimento, podendo ser rejeitado quando comprovada evidência de má-fé ou negligência ou quando as despesas não forem razoáveis e comprovadas.

8.7.1.2. A Emissora, a seu exclusivo critério, poderá solicitar informações adicionais e/ou documentos que julgar pertinentes para a aprovação do Relatório de Despesas.

8.7.1.3. Caso o Relatório de Despesas seja rejeitado, a Cedente deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis, justificar de forma satisfatória e detalhada a todas despesas descritas no Relatório de Despesas e questionadas pela Emissora.

8.7.2. Não obstante o previsto no item 8.7.1. acima, os valores relacionados às despesas ordinárias da Cedente, previstas no Anexo II do Contrato de Cessão, poderão ser pagos de forma direta pela Emissora. Dessa forma, os recursos do Fundo de Despesas poderão ser utilizados pela Emissora para pagamento direto, mediante (i) solicitação de pagamento; (ii) a autorização de pagamento a ser emitida e assinada pela Cedente; (iii) apresentação das respectivas Notas Fiscais, com os dados de pagamento (boleto bancário ou dados para depósito) e das guias de retenção de tributos, conforme legislação aplicável ("Documentos para Pagamento Direto de Despesas").

8.7.3. Os Documentos para Pagamento Direto de Despesas devem ser aprovados pela Emissora para serem processados para pagamento. Caso não forem aprovados, a Cedente deverá prestar esclarecimento sobre cada Documento para Pagamento Direto de Despesas que não aprovado no prazo de até 3 (três) Dias Úteis. Se os esclarecimentos não forem prestados ou não forem prestados de forma suficiente, a despesa em questão não será paga pela Emissora.

8.8. Após a liquidação da integralidade das obrigações relativas ao Patrimônio Separado e ao Patrimônio Separado 1ª Tranche, os recursos remanescentes presentes no Fundo de Reserva, no Fundo de Despesas e no Fundo de Obras serão imediatamente liberados para a Cedente, em conta que oportunamente esta vier a indicar.
(...)"

III. Fundo de Obras:

"CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES

1.1. Os termos, sem prejuízo daqueles que forem estabelecidos no corpo do presente Termo de Securitização e os instrumentos abaixo listados, terão, no singular ou no plural, os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com letra inicial maiúscula no corpo deste instrumento e descrevem os termos e demais condições da presente emissão:
(...)

"Conta de Pagamento de Obras": A conta corrente 2530-5, mantida junto a agência 6349 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora, na qual serão depositados recursos para arcar com as despesas e gastos incorridos nas obras oriundas dos Empreendimentos em Construção;
(...)

"Fundo de Obras": O fundo mantido na Conta de Pagamento de Obras, destinado ao desenvolvimento das obras dos Empreendimentos em Construção conforme Cronograma Físico-Financeiro descrito no Anexo VI, nos termos da Cláusula 8.4 deste Termo;
(...)

CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS
(...)

8.4. Fundo de Obras: O Fundo de Obras será complementado com os recursos decorrente do Valor da Cessão para fazer frente aos pagamentos das despesas relativas ao desenvolvimento das obras dos Empreendimentos em Construção.

8.4.1. Mensalmente, até o dia 10 (dez) de cada mês e até a conclusão de cada um dos Empreendimentos em Construção a Cedente enviará à Emissora relatório contendo informações acerca da evolução das obras, o valor empregado nas obras e a atualização do montante necessário à conclusão das mesmas, acompanhado do novo Cronograma Físico-Financeiro referente ao mês imediatamente anterior, assinado pelo diretor de incorporação e pelo diretor financeiro da Cedente, incluindo parecer sobre a congruência dos valores a serem incorridos para a execução das obras dos Empreendimentos em Construção, indicadas inicialmente no Cronograma Físico-Financeiro, da evolução das obras dos Empreendimentos em Construção e demais aspectos materiais solicitados pela Emissora ou Medidor de Obras oportunamente indicado ("Relatório de Medição").

8.4.2. Em até 5 (cinco) Dias Úteis, contado do recebimento do Relatório de Medição, a Emissora o encaminhará ao Medidor de Obras.

8.4.2.1. O Relatório de Medição deverá ser aprovado ou rejeitado pelo Medidor de Obras em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de seu recebimento. O Medidor de Obras não aprovará o Relatório de Medição se verificar uma das seguintes hipóteses: (i) desvio negativo superior a 1% (um por cento) entre o Relatório de Medição e a verificação da execução das obras; (ii) identificação de obras dos Empreendimentos em Construção que não tenham sido indicadas inicialmente no Cronograma Físico-Financeiro, nos termos previstos do Anexo VI do presente Termo; (iii) sobrecusto do valor do orçamento indicado inicialmente no Cronograma Físico-Financeiro; ou (iv) se for comprovada evidência de má-fé ou negligência.

8.4.2.2. O Medidor de Obras, a seu exclusivo critério, poderá solicitar informações adicionais e/ou documentos que julgar pertinentes para a aprovação do Relatório de Medição.

8.4.2.3. Caso o Relatório de Medição seja rejeitado, o Medidor de Obras deverá indicar à Cedente, em até 2 (dois) Dias Úteis e de forma detalhada, todos os ajustes necessários a serem realizados e

esclarecimentos necessários, se for o caso. Nesta hipótese, a Cedente tem até 3 (três) Dias Úteis contados a partir do recebimento do apontamento realizado pelo Medidor de Obras para realizar os ajustes ou prestar os devidos esclarecimentos sobre o Relatório de Medição.

8.4.2.4. O procedimento indicado no item 8.4.2.3. acima deverá ser repetido até a aprovação final do Relatório de Medição pelo Medidor de Obras, observado que na ocorrência das hipóteses previstas no item 8.4.2.1 (ii), (iii) e (iv) acima a aprovação do Medidor de Obras, deverá ser ratificada pelos Titulares dos CRI, por meio de Assembleia Geral para a deliberação sobre a aceitação ou rejeição definitiva do Relatório de Medição e consequente autorização ou vedação acerca da liberação de recursos, ou ainda repactuação dos termos e condições para referida liberação.

8.4.2.5. Sempre que necessário, o Cronograma Físico-Financeiro poderá ser aditado para refletir o exato andamento das obras, sem a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI, desde que o objeto do referido aditamento não implique em (i) a prorrogação do prazo final, ou (ii) aumento do valor total das obras.

8.4.3. Os recursos do Fundo de Obras serão liberados e transferidos pela Emissora, mediante apresentação à Emissora do Relatório de Reembolsos (conforme definido abaixo) assinado pelo Medidor de Obras, para a conta de livre movimentação da Cedente, a ser oportunamente informada, na proporção dos gastos incorridos, comprovados e aprovados pelo Medidor de Obras, decorrentes das obras dos Empreendimentos em Construção, incluindo, mas não se limitando a custos decorrentes de pagamento de tributos, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após (i) aprovação do Relatório de Medição pelo Medidor de Obras e (ii) aprovação parcial ou total dos Documentos de Comprovação para Reembolso (conforme definido abaixo).

8.4.3.1. Os gastos mencionados no item 8.4.3. acima deverão ser comprovados mediante a apresentação de um relatório de reembolsos a ser encaminhado mensalmente, observado o prazo disposto no item 8.4.3 acima, via e-mail, pela Cedente ao Medidor de Obras e a Emissora (no e-mail securitizacao@ethosgroup.com.br) (“Relatório de Reembolsos”), o qual deverá conter as seguintes informações e documentos: (i) a autorização de pagamento emitida e assinada pelo responsável pelo departamento financeiro da cedente; (ii) o mapa de medição com a descrição da evolução dos serviços prestados e/ou materiais entregues em relação ao contrato firmado com os fornecedores, quando for o caso (“Mapa de Medição”); (iii) a nota fiscal assinada pelo responsável do Departamento de Engenharia do grupo da Cedente (“Nota Fiscal”) e/ou outros documentos que comprovem os gastos incorridos e (iv) o comprovante de pagamento correspondente a cada solicitação de reembolso (“Comprovante de Pagamento” e, em conjunto com a autorização de pagamento, o Mapa de Medição e a Nota Fiscal, os “Documentos de Comprovação para Reembolso”).

8.4.3.2. Os Documentos de Comprovação para Reembolso devem ser aprovados parcial ou integralmente pelo Medidor de Obras em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento do Relatório de Reembolsos. Os Documentos de Comprovação para Reembolso que forem aprovados poderão ser processados para pagamento. No caso dos Documentos de Comprovação para Reembolso que não forem aprovados, o Medidor de Obras deverá apontar, no prazo de 2

(dois) Dias Úteis contados da data de recebimento do Relatório de Reembolsos, de forma detalhada o motivo da não aprovação e comunicar tal fato imediatamente por e-mail para o responsável pelo departamento financeiro da cedente e da Emissora. A Cedente deverá prestar esclarecimento a cada Documento de Comprovação para Reembolso não aprovado no prazo de até 3 (três) Dias Úteis.

8.4.3.3. O procedimento descrito no item 8.4.3.2. acima deverá ser adotado até a aprovação final de cada Documento de Comprovação para Reembolso ou até a não aprovação definitiva do referido documento pelo Medidor de Obras.

8.4.3.4. O Medidor de Obras não aprovará os Documentos de Comprovação para Reembolso se verificar uma das seguintes hipóteses: (i) identificação de obras dos Empreendimentos em Construção que não tenham sido indicadas inicialmente no Cronograma Físico-Financeiro; (ii) não observância das formalidades previstas no item 8.4.3.1. acima; (iii) gastos incorridos referente a serviços prestados ou materiais entregues antes da Data de Emissão; (iv) sobrecusto do valor do orçamento indicado inicialmente no Cronograma Físico-Financeiro; e (v) se for comprovada evidência de má-fé ou negligência.

8.4.3.5. Caso os Documentos de Comprovação para Reembolso não sejam aprovados pelo Medidor de Obras na primeira apresentação, a Cedente poderá sanar o vício apontado pelo Medidor de Obras, nos termos das Cláusulas 8.4.3.2 e 8.4.3.3 acima, ocasião em que os Documentos de Comprovação para Reembolso que não forem aprovados serão processados para pagamento na medida em que forem aprovados pelo Medidor de Obras e os recursos serão transferidos nos termos do item 8.4.7 abaixo.

8.4.3.6. Na ocorrência das hipóteses previstas no item 8.4.3.4 (i), (iv) e (v), a aprovação dos Documentos de Comprovação para Reembolso deverá ser ratificada pelos Titulares dos CRI, por meio de Assembleia Geral para a deliberação sobre a aceitação ou rejeição definitiva dos Documentos de Comprovação para Reembolso e consequente autorização ou vedação acerca da liberação de recursos para o reembolso, ou ainda repactuação dos termos e condições para referida liberação.

8.4.4. Não obstante o previsto no item 8.4.3. acima, os gastos incorridos decorrentes das obras para conclusão dos Empreendimentos em Construção poderão ser pagos de forma direta pela Emissora, com os recursos do Fundo de Obras após o recebimento pela Emissora do Relatório de Pagamentos (conforme definido abaixo) assinado pelo Medidor de Obras.

8.4.4.1. Na hipótese prevista no item 8.4.4. acima, deverá ser observado o seguinte procedimento: (i) a Cedente autorizará os seus respectivos fornecedores e/ou prestadores de serviços a emitirem a Nota Fiscal referente aos serviços e/ou pedidos de compra de materiais; (ii) o responsável pelo departamento de engenharia da Cedente deverá elaborar o Mapa de Medição com a descrição da evolução dos serviços prestados e/ou materiais entregues em relação ao contrato firmado com os fornecedores, quando for o caso; e (iii) o responsável pelo departamento financeiro da Cedente deverá realizar o recebimento fiscal e provisionamento do pagamento, de modo que será constituída a autorização de pagamento, quando for o caso.

8.4.4.2. O relatório de pagamentos deverá ser encaminhado pela Cedente, via e-mail a Emissora (no e-mail securitizacao@ethosgroup.com.br) ("Relatório de Pagamentos"), o qual deverá conter as seguintes informações e documentos: (i) a autorização de pagamento emitida e assinada pela Cedente; (ii) o Mapa de Medição, quando for o caso; (iii) a Nota Fiscal com os dados de pagamento (boleto bancário ou dados para depósito); e (iv) guias de retenção de tributos, conforme legislação aplicável ("Guias" e, em conjunto com a autorização de pagamento, o Mapa de Medição e a Nota Fiscal, os "Documentos para Pagamento Direto").

8.4.4.3. Os Documentos para Pagamento Direto devem ser aprovados parcial ou integralmente pelo Medidor de Obras em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento do Relatório de Pagamentos. Os Documentos para Pagamento Direto que forem aprovados poderão ser processados pela Emissora para pagamento. No caso dos Documentos para Pagamento Direto que não forem aprovados, o Medidor de Obras deverá apontar, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento do Relatório de Pagamentos, de forma detalhada o motivo da não aprovação e comunicar tal fato por e-mail imediatamente para a Cedente e para a Emissora (nos e-mails CRI@tecnobens.com.br e securitizacao@ethosgroup.com.br, respectivamente).

8.4.4.4. A Cedente, deverá prestar esclarecimento sobre cada Documento para Pagamento Direto que não aprovado no prazo de até 3 (três) Dias Úteis. Se este prazo não for cumprido pela Cedente, ou se o Medidor de Obras não aprovar o Documento para Pagamento Direto no prazo de até 2 (dois) Dias úteis da data de recebimento do Relatório de Pagamentos, a solicitação de pagamento, em conjunto com o Relatório de Pagamentos, serão transferidos para a aprovação no próximo mês e deverão ser adotados os mesmos procedimentos previstos neste item, sem prejuízo do disposto no item 8.4.4.5. abaixo.

8.4.4.5. O procedimento descrito no item 8.4.4.4. acima, deverá ser realizado até a aprovação final de cada Documento para Pagamento Direto ou até a não aprovação definitiva do referido documento pelo Medidor de Obras, observado que na hipótese de ocorrência de um caso fortuito ou evento de força maior, conforme definidos no parágrafo único do artigo 393 Código Civil, tal aprovação será excepcionalmente concedida, mediante aprovação dos Titulares do CRI, por meio de Assembleia Geral.

8.4.4.6. Exceto na hipótese de ocorrência de um caso fortuito ou evento de força maior, conforme definidos no parágrafo único do artigo 393 do Código Civil, o Medidor de Obras não aprovará os Documentos para Pagamento Direto se verificar uma das seguintes hipóteses: (i) identificação de obras dos Empreendimentos em Construção que não tenham sido indicadas inicialmente no Cronograma Físico-Financeiro, nos termos previstos do Anexo VI do presente Termo; (ii) não observância das formalidades previstas no item 8.4.2. e seguintes; (iii) se for comprovada evidência de má-fé ou negligência, ou (iv) sobrecusto do valor do orçamento indicado inicialmente no Cronograma Físico-Financeiro.

8.4.4.7. Após a aprovação parcial ou integral dos Documentos para Pagamento Direto pelo Medidor de Obras e do recebimento do Relatório de Pagamentos assinado pelo Medidor de Obras, a Emissora deverá coordenar os procedimentos necessários para a realização dos devidos

pagamentos nos termos do item 8.4.7 abaixo. A Emissora deverá encaminhar, por e-mail, o comprovante de pagamento de cada Documento para Pagamento Direto a Cedente e ao Medidor de Obras, no prazo de até 1 (um) Dia Útil após cada pagamento realizado.

8.4.5. Os pagamentos e reembolsos a serem realizados pela Emissora deverão respeitar o seguinte procedimento: as solicitações de pagamento relacionadas aos Relatórios de Pagamentos e aos Relatórios de Reembolso assinados pelo Medidor de Obras que forem encaminhados para a Emissora até o último Dia Útil do referido mês, deverão ser pagos pela Emissora até o dia 15 (quinze) ou até o Dia Útil imediatamente anterior do mês subsequente ao envio das solicitações de pagamento e dos Relatórios de Pagamentos e/ou dos Relatórios de Reembolso.

8.4.5.1. Fica desde já estabelecido que não serão permitidos pagamentos e reembolsos relacionados aos Relatórios de Pagamentos e Relatórios de Reembolsos em um determinado mês caso a integralidade dos relatórios dos meses anteriores não tenha sido aprovada pelo Medidor de Obras ou por meio de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI.

8.4.6. Caso seja verificado (i) em qualquer Relatório de Medição (a) um desvio negativo no percentual total previsto da evolução das obras em relação ao Cronograma Físico-Financeiro de qualquer um dos Empreendimentos em Construção, desde que tal atraso não seja curado em até 30 (trinta) dias, ou (b) aumento superior a 5% (cinco por cento) no custo das obras em relação ao Cronograma Físico-Financeiro de qualquer um dos Empreendimentos em Construção; ou (ii) na data de recebimento do relatório mensal do Servicer, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, que o Gatilho de Sobregarantia (conforme definido na Cláusula 8.4.6.1 abaixo) esteja abaixo de 100% (cem por cento) (“Razão Mínima”):

(i) A Cedente deverá pagar aos Titulares do CRI multa de 2% (dois por cento) sobre a somatória do saldo do valor nominal unitário dos CRI. Além da multa prevista acima, a Cedente deverá pagar aos Titulares do CRI (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o saldo do valor nominal unitário dos CRI da data da verificação do evento até a regularização da evolução das obras em relação ao Cronograma Físico-Financeiro de todos os Empreendimentos em Construção, (b) multa de 2% (dois por cento) sobre a somatória do saldo do valor nominal unitário dos CRI para cada aumento adicional de 5% (cinco por cento) no custo das obras em relação ao Cronograma Físico-Financeiro de qualquer um dos Empreendimentos em Construção, e (iii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre a somatória do saldo do valor nominal unitário dos CRI até a regularização da Razão Mínima, conforme aplicável.

8.4.6.1. Mensalmente, até o 5º Dia Útil de cada mês, a Emissora verificará a razão entre (ii) a somatória do saldo devedor atualizado dos CRI 1ª Tranche e dos CRI 2ª Tranche; e (ii) a somatória do saldo devedor dos Créditos Imobiliários 1ª Tranche e dos Créditos Imobiliários 2ª Tranche (“Gatilho de Sobregarantia”).

8.4.6.2. Para o cálculo da Razão Mínima não serão considerados (i) os Créditos Imobiliários que possuam histórico de inadimplemento por prazo superior a 90 (noventa) dias à época da verificação, (ii) os Créditos Imobiliários 1ª Tranche e os Créditos Imobiliários 2ª Tranche vendidos para partes relacionadas da Cedente, ou (iii) os Créditos Imobiliários 1ª Tranche e os Créditos

Imobiliários 2ª Tranche devidos antes da entrega das chaves para os Adquirentes. Para fins deste instrumento, considera-se parte relacionada controladores ou administradores das Cedentes, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau.

8.4.7. Não obstante o disposto na Cláusula 8.4.6 acima, as multas previstas na Cláusula 8.4.6 acima não serão aplicáveis na hipótese de (i) ocorrência de um caso fortuito ou evento de força maior, conforme definidos no parágrafo único do artigo 393 Código Civil, ou (ii) atraso ou não pagamento do Valor da Cessão pela Emissora, nos termos Cláusula 2.4.1 deste Termo de Securitização, desde que devidamente comprovadas.
(...)"

IV. Fundo de Reserva:

"CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES

1.1. Os termos, sem prejuízo daqueles que forem estabelecidos no corpo do presente Termo de Securitização e os instrumentos abaixo listados, terão, no singular ou no plural, os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com letra inicial maiúscula no corpo deste instrumento e descrevem os termos e demais condições da presente emissão:
(...)

"Conta do Fundo de Reserva": A conta corrente 2528-3, mantida junto a agência 6349 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora, na qual serão depositados recursos para arcar com as obrigações mencionadas (i) a (iv) da cláusula 10.1 abaixo, na hipótese de insuficiência de recursos originados do pagamento dos Créditos Imobiliários, compartilhada com a 29ª e 30ª Séries da 1ª Emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;
(...)

CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS
(...)

8.3. Fundo de Reserva: O Fundo de Reserva destinar-se-á ao pagamento das obrigações indicadas na cláusula 10.1 (i) a (iv), na hipótese de insuficiência de recursos originados do pagamento dos Créditos Imobiliários para o cumprimento das referidas obrigações ("Fundo de Reserva").

8.3.1. Mensalmente, no Dia Útil imediatamente seguinte ao pagamento dos CRI, o Fundo de Reserva será apurado pela Emissora, a fim de verificar se o saldo do Fundo de Reserva está igual ao montante equivalente R$ 300.000,00 (trezentos mil reais) ("Limite Mínimo").

8.3.2. Caso, em qualquer das verificações, fique constatado que o Fundo de Reserva não observa o Limite Mínimo, a Emissora notificará a Cedente, para que esta credite na Conta do Fundo de Reserva o montante necessário à recomposição, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da referida notificação.
(...)"

V. Seguros:

"CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES

1.1. Os termos, sem prejuízo daqueles que forem estabelecidos no corpo do presente Termo de Securitização e os instrumentos abaixo listados, terão, no singular ou no plural, os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com letra inicial maiúscula no corpo deste instrumento e descrevem os termos e demais condições da presente emissão:
(...)

"Seguros": Em conjunto os seguros contra riscos de engenharia e responsabilidade civil, conforme disposto na Cláusula 8.9 abaixo.
(...)

CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS
(...)

8.9. Seguros: A Cedente contratou apólice de seguro contra riscos de engenharia e responsabilidade civil pelas obras a serem executadas nos Empreendimentos em Construção ("Apólices de Seguro"), apólices essas que foram submetidas à aprovação da Emissora, independentemente da anuência dos Titulares dos CRIs, e deverão ser mantidas em pleno vigor durante todo prazo da Operação.

8.9.1. A Cedente incluiu a Emissora como beneficiária de perda nos termos das Apólices de Seguro e forneceu comprovação dessa inclusão em forma e teor razoavelmente satisfatórios à Emissora.

8.9.2. Se a Cedente não renovar as Apólices de Seguro, a fim de manter os Empreendimentos em Construção segurado durante o prazo de vigência do presente Contrato, a Emissora, contratará, a seu exclusivo critério, apólice de seguro diretamente, caso em que a Cedente reembolsará a Emissora o valor integral despendido para tanto.

8.9.3. A Cedente se compromete a não praticar ato ou ser omissa em relação a ato que esteja em desconformidade com as respectivas Apólices de Seguro e, consequentemente, o que poderia eximir as respectivas seguradoras de se responsabilizarem por pedido de indenização baseado nessas apólices.
(...)"

VI. Retrocessão:

"CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS
(...)

8.6. Retrocessão: Observado o disposto no Contrato de Cessão, caso ocorra qualquer um dos eventos relacionados nos itens abaixo ("Eventos de Retrocessão"), a Emissora poderá retroceder à Cedente parte ou a totalidade, a seu exclusivo critério, dos Créditos Imobiliários por ela cedidos,

conforme disposto no subitem 8.6.1, abaixo, no estado em que se encontrarem ("Retrocessão"), e a Cedente, nesta hipótese, obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Emissora o Preço de Retrocessão (conforme definido no subitem 8.6.2, abaixo), resolvendo-se o Contrato de Cessão em relação aos Créditos Imobiliários retrocedidos na forma desta Cláusula:

(i) existência de vícios ou defeitos na constituição ou formalização dos Contratos de Compra e Venda que extinga, no todo ou em parte, retarde a normal cobrança ou a quitação, quando solicitada pelo Adquirente, e desde que os vícios ou defeitos tenham sido comprovados, dos Créditos Imobiliários e/ou a execução de suas garantias, incluindo-se, mas não se limitando a, o não recolhimento das assinaturas de qualquer das partes dos Contratos de Compra e Venda, a ausência de reconhecimento das respectivas firmas, e a redução do saldo devedor de qualquer dos Créditos Imobiliários devido e eventual revisão do valor dos Imóveis em virtude da adequação entre o tamanho real de algum dos Imóveis e o tamanho previsto nos respectivos Contratos de Compra e Venda;

(ii) existência de débitos, ônus ou gravames sobre os Imóveis que extingam, no todo ou em parte, ou retardem a normal cobrança dos Créditos Imobiliários, que tenham origem até a data da cessão;

(iii) caso a titularidade da Cedente sobre os Créditos Imobiliários ao tempo desta cessão, ou, ainda, a existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários, ou a cessão de créditos venha, no todo ou em parte, ser questionada judicialmente, sob qualquer fundamento e em qualquer aspecto da legislação aplicável, e seja proferida decisão que, comprovadamente, obste, impeça ou cause qualquer tipo de constrição sobre a cobrança e/ou os pagamentos dos Créditos Imobiliários à Emissora, de modo a impactar negativamente no fluxo de pagamentos dos CRI;

(iv) verificação de que quaisquer das declarações ou informações prestadas pela Cedente no Contrato de Cessão são falsas na data de assinatura do Contrato de Cessão, desde que a cobrança dos Créditos Imobiliários seja comprovadamente afetada;

(v) alteração dos Contratos de Compra e Venda que ocasione a redução ou extinção dos Créditos Imobiliários sem prévia anuência da Emissora;

(vi) caso a Cedente ocasione a extinção dos Contratos de Compra e Venda;

(vii) caso a regularidade da aprovação dos projetos dos Empreendimentos perante os órgãos competentes e/ou do registro perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes sejam questionadas judicialmente, por terceiro ou por membro do Ministério Público, e isso venha a causar impacto negativo no fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários;

(viii) caso os Fiadores alienem, no todo ou em parte, as unidades autônomas dos Empreendimentos de sua titularidade, durante todo prazo da Operação;

(ix) descumprimento, pela Cedente ou pelos Fiadores de qualquer uma de suas obrigações não pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, que não seja sanada em 10 (dez) Dias Úteis do recebimento de notificação da Emissora; ou

(x) descumprimento pela Cedente ou pelos Fiadores de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação, que não seja sanada no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data estipulada para pagamento.

8.6.1. A ocorrência dos Eventos de Retrocessão previstos nos subitens 8.6. acima ensejará a Retrocessão apenas dos Créditos Imobiliários em relação aos quais tais eventos tenham ocorrido, mediante avaliação a ser realizada pela Emissora.

8.6.2. Os Créditos Imobiliários serão retrocedidos à Cedente pelo valor do saldo devedor dos Créditos Imobiliários retrocedidos na data da efetiva Retrocessão, conforme estabelecido no respectivo Contrato de Compra e Venda, reduzido proporcionalmente de eventuais pagamentos dos Créditos Imobiliários (ordinários ou extraordinários) retrocedidos ocorridos até a data da resolução da cessão com relação ao(s) respectivo(s) Crédito(s) Imobiliário(s) (“Preço de Retrocessão”).

8.6.3. Ainda na hipótese de Retrocessão, todos os Créditos Imobiliários retrocedidos e eventualmente recebidos pela Emissora, bem como seus acréscimos, correções e atualizações, após a resolução da cessão, deverão ser imediatamente repassados à Cedente.

8.6.4 A Emissora notificará, caso necessário, em tempo hábil os respectivos devedores dos Créditos Imobiliários retrocedidos acerca da formalização da Retrocessão e consequente resolução do Contrato de Cessão, para que os devedores realizem o pagamento, diretamente à Cedente, das próximas parcelas remanescentes, ainda não emitidas, dos Créditos Imobiliários retrocedidos.

8.6.5. O Preço de Retrocessão será pago no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Cedente, de notificação enviada pela Emissora comunicando a ocorrência devidamente comprovada de um ou mais Eventos de Retrocessão, observado o disposto no subitem 8.6.7 abaixo (“Prazo de Retrocessão”).

8.6.6. Dentro do mesmo prazo, a Cedente poderá se manifestar acerca da verificação dos referidos eventos. Se essa manifestação for aceita pela Emissora, esta última cancelará o procedimento de Retrocessão. Por outro lado, se a referida manifestação não for aceita pela Emissora, sempre de forma fundamentada, o Preço de Retrocessão será devido no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis imediatamente posteriores ao recebimento, pela Cedente, da comunicação que a Emissora fizer nesse sentido.

8.6.7. Caso o Preço de Retrocessão não seja pago no prazo pactuado no subitem 8.6.5 ou no subitem 8.6.6, conforme o caso, incidirão sobre os valores em atraso, a partir do vencimento até a data de pagamento, multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice dos CRI, com cálculo pro rata die, se necessário.

8.6.8. Prevalência da Obrigação de Retrocessão. A obrigação de Retrocessão prevista nesta Cláusula configura um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que a Cedente obriga-se, de forma definitiva, irrevogável e irretratável a pagar à Emissora o Preço de Retrocessão, na ocorrência de um Evento de Retrocessão, independentemente do estado em que os Créditos Imobiliários se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade quando da Retrocessão, ressalvadas as hipóteses em que a Emissora tenha dado causa exclusiva."

VII. Alienação Fiduciária de Quotas:

"II - CONSIDERANDO QUE:
(...)

l) conforme deliberado em assembleia geral dos titulares dos CRI 1ª Tranche, realizada em [20] de outubro de 2020, às 10:00 horas, a presente alienação fiduciária de quotas será compartilhada com os CRI 1ª Tranche e os CRI 2ª Tranche, de forma a garantir o adimplemento da totalidade dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Imobiliários 2ª Tranche, bem como do cumprimento de todas as obrigações pecuniárias assumidas pela Cedente nos termos do Contrato de Cessão e do Contrato de Cessão 2ª Tranche, conforme descrita no item 3.1 do presente Contrato ("Obrigações Garantidas CRI 29ª e 30ª Séries" e "Obrigações Garantidas CRI 37ª Série", e quando em conjunto, "Obrigações Garantidas");

m) em função do acima disposto, será celebrado, na presente data, o Instrumento Particular de Compartilhamento de Garantia, entre a Fiduciante e a Fiduciária ("Contrato de Compartilhamento de Garantias");
(...)

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Os Fiduciantes, neste ato, alienam fiduciariamente à Fiduciária: 100% (cem por cento) das Quotas presentes ou futuras de titularidade dos Fiduciantes, representativas da totalidade do capital social da Cedente, conforme indicadas ou que venham a ser indicadas a qualquer tempo no Anexo I ao presente instrumento (doravante designadas como "Quotas Alienadas"), incluindo todos os lucros e dividendos, juros sobre capital próprio, valores, bonificações, certificados, títulos, direitos e outros bens, que venham a ser declarados, recebidos, devidos e a qualquer título distribuídos ou pagos aos Fiduciantes, com relação às Quotas Alienadas ou em troca de tais Quotas, observando o disposto no item 1.3 abaixo, bem como o direito de subscrição de novas quotas representativas do capital social da Cedente e quaisquer outros direitos e frutos que, a qualquer tempo, sejam concernentes às Quotas Alienadas, ou a elas atribuídos ou delas decorrentes, nos termos da lei aplicável, em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários, das Despesas do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização e no Termo de Securitização 2ª Tranche) e do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente, por força do

Contrato de Cessão, do Contrato de Cessão 2ª Tranche e dos demais Documentos da Operação, e em suas posteriores alterações, perante a Fiduciária ("Obrigações Garantidas").
1.1.1. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente alienação fiduciária ora estabelecida.
1.2. A transferência da titularidade fiduciária das Quotas Alienadas, pelos Fiduciantes à Fiduciária, subsistirá até o cumprimento válido e eficaz da totalidade das Obrigações Garantidas, observado o disposto no item 5.1. abaixo, ou até a excussão da alienação fiduciária nos termos do item 4.2 abaixo.
1.3. Desde que os Fiduciantes não tenham sido notificados pela Fiduciária acerca do inadimplemento pecuniário da Cedente ou das obrigações dos Fiduciantes no âmbito deste Contrato de Alienação Fiduciária ou dos Documentos da Operação, os Fiduciantes terão o direito de receber e reter todos e quaisquer lucros e dividendos, juros sobre capital próprio, valores, bonificações, certificados, títulos, direitos e outros bens pagos com relação às Quotas Alienadas, os quais, após o referido recebimento e retenção pelos Fiduciantes, não estarão sujeitos à alienação fiduciária aqui instituída.
1.3.1 Na ocorrência de qualquer inadimplemento pecuniário da Cedente ou das obrigações dos Fiduciantes, no âmbito deste Contrato de Alienação Fiduciária ou dos Documentos da Operação, após notificada pela Fiduciária, a Cedente se compromete a depositar os valores decorrentes de quaisquer lucros e dividendos, juros sobre capital próprio, valores, bonificações, certificados, títulos, direitos e outros bens pagos com relação às Quotas Alienadas, na conta corrente 2526-7, mantida junto à agência 6349 do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Fiduciária, compartilhada a partir desta data com os CRI 2ª Tranche.
1.4. Compartilhamento de Garantias: A Alienação Fiduciária de Quotas será compartilhada, de modo que as importâncias recebidas pela Emissora ou depositadas na Conta Centralizadora em decorrência destas garantias, serão destinadas ao adimplemento de todas as obrigações assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão e no Contrato de Cessão 2ª Tranche, de forma que seja sempre respeitada a proporção entre os saldos devedores dos CRI de cada tranche conforme Contrato de Compartilhamento de Garantia.
(...)

ANEXO I AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS

DESCRIÇÃO DAS QUOTAS ALIENADAS FIDUCIARIAMENTE

TECNOBENS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.	NÚMERO DE QUOTAS	Valor	Percentual do Capital Social
REBECA DE LIMA MONTONI	18.713.450	R$ 187.134,50	35%
RODRIGO PIERNAS ANDOLFATO	34.753.550	R$ 347.535,50	65%

"

VIII. Alienação Fiduciária de Imóveis:

"CONSIDERANDO QUE:
(...)

k) conforme deliberado em assembleia geral dos titulares dos CRI 1ª Tranche, realizada em [5] de novembro de 2020, às 10:00 horas, a presente alienação fiduciária dos Imóveis, a alienação fiduciária de Quotas e a Cessão Fiduciária serão compartilhadas entre os CRI 1ª Tranche e os CRI 2ª Tranche, de forma a garantir o adimplemento da totalidade dos Créditos Imobiliários, bem como do cumprimento de todas as obrigações pecuniárias assumidas pela Fiduciante nos termos do Contrato de Cessão e do Contrato de Cessão 2ª Tranche, conforme descrita no item 3.1 do presente Contrato ("Obrigações Garantidas CRI 29ª e 30ª Séries" e "Obrigações Garantidas CRI 37ª Série", e quando em conjunto, "Obrigações Garantidas");

l) em função do acima disposto, será celebrado, na presente data, o Instrumento Particular de Compartilhamento de Garantia, entre a Fiduciante e a Fiduciária ("Contrato de Compartilhamento de Garantia");
(...)

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Objeto: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas assumidas pela Fiduciante no CRI 1ª Tranche e no CRI 2ª Tranche, a Fiduciante aliena fiduciariamente à Securitizadora os 100% dos apartamentos/conjuntos e torres descritos e caracterizados no Anexo I deste instrumento ("Imóveis").

1.2. Nos termos do artigo 125 do Código Civil, a alienação fiduciária dos imóveis constituída nos termos deste Contrato tem seus efeitos em plena eficácia considerando o cumprimento da condição suspensiva originalmente pactuada, ou seja, que já ocorreu a liberação da hipoteca em favor de terceiros que recaía sobre o imóvel objeto da matrícula 5.936 do Oficial de Registro de Imóveis de Guararapes, e das alienações fiduciárias em favor de terceiros que recaem sobre os imóveis objeto das matrículas 17.598, 17.599, 17.602, 17.611 e 17.615 do Oficial de Registro de Imóveis de Guararapes constituídas nas matrículas dos referidos imóveis, tendo em vista que as obrigações em favor das quais foram constituídas já foram integralmente quitadas ("Condição Suspensiva").

1.3. Transferência da Propriedade Fiduciária: A transferência da propriedade fiduciária dos Imóveis, na forma da Cláusula 1.1 acima, operar-se-á com o registro do presente Contrato nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes e subsistirá até a efetiva liquidação/cumprimento das Obrigações Garantidas.

1.3.1. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importará exoneração correspondente da garantia fiduciária ora estabelecida, ressalvado o quanto disposto na Cláusula 3.10.2, abaixo."

IX. Cessão Fiduciária de Direitos:

"II – CONSIDERANDO QUE:
(...)

m) conforme deliberado em assembleia geral dos titulares dos CRI 1ª Tranche, realizada em [5] de novembro de 2020, às 10:00 horas, a presente cessão fiduciária será compartilhada com os CRI 1ª Tranche e os CRI 2ª Tranche, de forma a garantir o adimplemento da totalidade dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Imobiliários 2ª Tranche, bem como do cumprimento de todas as obrigações pecuniárias assumidas pela Fiduciante nos termos do Contrato de Cessão e do Contrato de Cessão 2ª Tranche, conforme descrita no item 3.1 do presente Contrato ("Obrigações Garantidas CRI 29ª e 30ª Séries" e "Obrigações Garantidas CRI 37ª Série", e quando em conjunto, "Obrigações Garantidas");

n) em função do acima disposto, será celebrado, na presente data, o Instrumento Particular de Compartilhamento de Garantia, entre a Fiduciante e a Fiduciária ("Contrato de Compartilhamento de Garantias");
(...)

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

1.1. Em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários, das Despesas do Patrimônio Separado e do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante, por força do Contrato de Cessão, do Contrato de Cessão 2ª Tranche e dos demais Documentos da Operação, e em suas posteriores alterações, perante a Fiduciária ("Obrigações Garantidas"); a Fiduciante cedeu e transferiu fiduciariamente, em caráter irrevogável e irretratável, em garantia à Fiduciária sob Condição Suspensiva (conforme abaixo definido), a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta da totalidade dos direitos creditórios futuros oriundos da comercialização dos Imóveis em Estoque conforme identificados no Anexo I, bem como os direitos e créditos futuros decorrentes da nova venda de unidades autônomas dos Empreendimentos recuperadas de Adquirentes inadimplentes ou objeto de distrato, e quaisquer outros direitos e frutos que, a qualquer tempo, sejam concernentes aos direitos creditórios futuros, ou a eles atribuídos ou deles decorrentes ("Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente"), nos termos da lei aplicável ("Cessão Fiduciária").

1.1.1. Nos termos dos artigos 125 e 126 do Código Civil, a eficácia da presente Cessão Fiduciária, em relação aos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, está condicionada à eventual venda dos Imóveis em Estoque ("Condição Suspensiva").

1.1.2. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente Cessão Fiduciária.

1.1.3. Fica a Fiduciante obrigada a cada 6 (seis) meses a contar da data de assinatura do presente Contrato de Cessão Fiduciária, e até que todos os Imóveis em Estoque tenham sido comercializados ou na hipótese de recuperação de Imóveis de Adquirentes inadimplentes ou distratos, celebrar um aditamento a este contrato na forma do Anexo V deste instrumento, a fim de atualizar o Anexo I e o Anexo II deste instrumento, ficando dispensada a prévia realização de Assembleia Geral dos titulares do CRI.

1.2. A Fiduciante se obriga a (i) comercializar os Imóveis em Estoque por meio da celebração de instrumento de compra e venda nos termos das Políticas de Concessão de Crédito da Fiduciante, conforme identificada no Anexo III ao presente Contrato de Cessão Fiduciária ("Políticas de Concessão de Crédito da Fiduciante"), observado que negociações que estejam fora dos critérios de concessão de crédito e critérios de financiamento estabelecidos nas Políticas de Concessão de Crédito da Fiduciante devem ser aprovados previamente pela Securitizadora, a seu exclusivo critério e sem necessidade da aprovação dos titulares dos CRI 1ª Tranche, a qual terá o prazo de 2 (dois) Dias Úteis para análise; e (ii) providenciar, em até 10 (dez) dias a contar da data de comercialização da Unidade em Estoque, a auditoria jurídica e financeira dos respectivos instrumentos de compra e venda, para verificação, dentre outros aspectos, da observância a alínea (i) supra.

1.2.1. Caso a auditoria referida no item 1.2. acima demonstre que a Fiduciante realizou a comercialização de uma Unidade em Estoque em condições diferentes daquelas estabelecidas em suas Políticas de Concessão de Créditos da Fiduciante, e caso a Securitizadora não aprove a respectiva condição da venda realizada, então qualquer nova comercialização de Unidade em Estoque ficará sujeita a comprovação prévia de que os requisitos mencionados no item 1.2 acima estão sendo cumpridos.

1.3. A transferência da titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente, pela Fiduciante à Fiduciária, observada a Condição Suspensiva, opera-se, na data de assinatura deste Contrato de Cessão Fiduciária e subsistirá até o cumprimento válido e eficaz da totalidade das Obrigações Garantidas.

1.4. Compartilhamento de Garantias: A Cessão Fiduciária será compartilhada, de modo que as importâncias recebidas pela Securitizadora ou depositadas na Conta Centralizadora em decorrência destas garantias, serão destinadas ao adimplemento de todas as obrigações assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão e no Contrato de Cessão 2ª Tranche, de forma que seja sempre respeitada a proporção entre os saldos devedores dos CRI de cada tranche conforme Contrato de Compartilhamento de Garantia."

ANEXO III

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

A Emissão venceu em 20/11/2023, e a Companhia segue inadimplente em relação ao pagamento dos valores remanescentes de Principal, Juros, Multa e Mora.

Em AGT realizada em 30/05/2023, os Titulares dos CRI aprovaram e validaram, dentre outras deliberações: (i) o acordo judicial, nos exatos termos do Anexo III da mencionada AGT, a ser realizado nos autos de Execução de Título Executivo Extrajudicial que tramitam perante a 17ª Vara Cível da Comarca de Curitiba – PR com autos nº 0008292-81.2022.8.16.0001 ("Acordo Judicial"); (ii) que o Acordo Judicial contemplará a quitação e extinção de todas as obrigações assumidas nos Documentos da Emissão pela Cedente e pelos Fiadores; (iii) que o Acordo Judicial contemplará a extinção das ações listadas nos itens (i, iii, iv, v) abaixo, bem como que a Emissora, mediante solicitação formal da Tecnobens ou dos Fiadores, em momento oportuno, ou caso seja devidamente intimada ou convocada para tal, se comprometerá a prestar esclarecimentos relativos ao Acordo Judicial, bem como corroborar, dentro do critério da razoabilidade, com as medidas tomadas pela Tecnobens ou pelos Fiadores, para encerrar investigações, procedimentos e processos criminais em curso pertinentes aos Imóveis e à Operação, em especial a Denúncia Criminal, conforme item (vi) da lista de processos abaixo.

De acordo com as informações obtidas, verificamos, o(s) seguinte(s) inadimplemento(s), conforme previsto nos documentos da operação, além dos mencionados em outros itens deste relatório:

(i) Não pagamento dos valores remanescentes de Principal, Juros, Multa e Mora, devidos em virtude do vencimento da Emissão, observado o Acordo Judicial acima mencionado.
(ii) Não cumprimento de obrigações relacionadas à administração pela securitizadora do patrimônio separado da Emissão*.
(iii) Não cumprimento de obrigações de caráter documental**.

Segue abaixo a lista do(s) processo(s) em trâmite:

(i) **Processo nº 0008292-81.2022.8.16.0001 - Ação de Execução de Título** - 17ª Vara Cível da cidade de Curitiba – PR
Exequente: Logos.
Executados: TECNOBENS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. ("Tecnobens" ou "Devedora") e Rebeca e Rodrigo (sócios).

(ii) **Processo nº Nº0011368-16.2022.8.16.0001- Ação de Exigir Contas** - 17ª Vara Cível da cidade de Curitiba – PR

Exequente: Logos.
Executados: TECNOBENS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. ("Tecnobens" ou "Devedora") e Rebeca e Rodrigo (sócios).

(iii) **Processo nº 1503142-70.2022.8.26.0032** - 3ªVara Criminal de Araçatuba – SP
Autor: MP - SP
Réus: Rodrigo e Rebeca

---

*Para maiores informações acerca do inadimplemento sinalizado, favor contatar por e-mail a equipe gestaosec@pentagonotrustee.com.br

**Para maiores informações acerca do inadimplemento sinalizado, favor contatar por e-mail a equipe cedoc@pentagonotrustee.com.br