

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO
EXERCÍCIO 2022

LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA
S.A.

45ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários

GDC Partners Serviços Fiduciários DTVM Ltda.
AGENTE FIDUCIÁRIO

Abril/2023

ÍNDICE

CARTA DE APRESENTAÇÃO DO RELATÓRIO	3
1. CARACTERÍSTICAS DA EMISSORA	4
2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO	4
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS.....	7
4. GARANTIAS – FATOS RELEVANTES OCORRIDOS, SUA SUFICIÊNCIA E EXEQUIBILIDADE.....	7
5. BENS E VALORES ENTREGUES PARA ADMINISTRAÇÃO	8
6. FUNDO DE AMORTIZAÇÃO OU OUTROS TIPOS DE FUNDOS	8
7. QUANTIDADE EMITIDA, EM CIRCULAÇÃO E CANCELADA	8
8. RESGATE, AMORTIZAÇÃO, CONVERSÃO, REPACTUAÇÃO E PAGAMENTO DE JUROS EM 2022.....	8
9. RESGATE, AMORTIZAÇÃO, CONVERSÃO, REPACTUAÇÃO E PAGAMENTO DE JUROS PROGRAMADOS PARA 2023.....	9
10. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS.....	9
11. ASSEMBLEIA DE TITULARES DOS CERTIFICADOS.....	9
12. INSTRUMENTOS DE ADITAMENTO	9
13. VENCIMENTO ANTECIPADO	10
14. COMENTÁRIOS SOBRE INDICADORES ECONÔMICOS, FINANCEIROS E DE ESTRUTURA DE CAPITAL RELACIONADOS A CLÁUSULAS CONTRATUAIS.....	10
15. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS.....	10
16. CUMPRIMENTO DE OUTRAS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS PELO EMISSOR.....	10
17. PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELO EMISSOR PARA ASSEGURAR A EXISTÊNCIA E INTEGRIDADE DO LASTRO DA EMISSÃO	10
18. PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELO EMISSOR PARA ASSEGURAR A NÃO CESSÃO A TERCEIROS DO LASTRO DA EMISSÃO	10
19. EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES EM QUE TENHA ATUADO NO MESMO EXERCÍCIO	10
20. DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO	11

Rio de Janeiro, 28 de abril de 2023.

Aos
Senhores Titulares dos Certificados

À
LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.
Av. Cândido de Abreu, 776, sala 402, 4º andar, Cond. World Business
Centro Cívico, Curitiba - PR, CEP 80530-000
At.: Sr. José Augusto Roque
Presidente

Na qualidade de agente fiduciário da 45ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da **LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.**, apresentamos a V. Sªs. o relatório anual sobre a referida emissão, atendendo ao disposto na Resolução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 (com alterações introduzidas pela Resolução CVM nº 162, de 13 de julho de 2022), e no Termo de Securitização.

A apreciação sobre a situação da empresa foi realizada com base nas informações públicas e/ou fornecidas pela Emissora, bem como nos controles internos deste Agente Fiduciário.

Informamos que este relatório se encontra disponível no site “<http://www.gdcdtvm.com.br>” nos termos do artigo 15, da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 (com alterações introduzidas pela Resolução CVM nº 162, de 13 de julho de 2022), e nos demais locais indicados nos termos estabelecidos na emissão.

Atenciosamente,

GDC Partners Serviços Fiduciários DTVM LTDA.
Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, parte 3, bloco Itanhangá, sala 3.105, Barra da Tijuca
22.775-003 – Rio de Janeiro – RJ
Tel: (21) 2490-4305 / Fax: (21) 3269-2077
Ouvidoria: 0800-022-3062
E-mail: gdc@gdcdtvm.com.br

1. CARACTERÍSTICAS DA EMISSORA

Denominação Comercial:	LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA
Endereço da Sede:	Av. Cândido de Abreu, 776, sala 402, 4º andar, Cond. World Business CEP 80530-000, Centro Cívico, Curitiba - PR
Telefone/Fax:	(41) 3149-7101 / (41) 3027-3131
Presidente:	Jose Augusto Roque
CNPJ/ME nº	19.851.496/0001-35.
Situação:	Ativa.
Auditor Independente:	Não tivemos acesso à informação.
Atividade Principal:	Securitização de créditos.

2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Título:	Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI.
Registro CVM nº:	Dispensada.
Código do Ativo Na B3:	21H1083493
Situação da Emissão:	Ativa.

Situação da Emissora:	Adimplente com as obrigações pecuniárias.
Coordenador Líder:	Logos Companhia Securitizadora S.A.
Créditos Imobiliários:	São os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, que compreendem a obrigação de pagamento, pela Companhia, do valor do principal de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) bem como da atualização monetária, dos juros remuneratórios, do prêmio, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures.
Série:	É a 45ª Série da 1ª Emissão Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora.
Quantidade:	Foram emitidos 20.000.000 (vinte milhões) de CRI em 01 (uma) série.
Data de Emissão:	20 de setembro de 2021.
Prazo e Data de Vencimento:	20 de agosto de 2031.
Valor Total da Emissão e Valor Nominal Unitário:	O valor total da Emissão foi de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), na Data de Emissão, de modo que os CRI tem valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real) na Data de Emissão.
Preço Unitário em 31/12/2022:	O preço unitário dos CRI em 31/12/2022 da Quadragésima Quinta Série da Primeira Emissão é de R\$ 0,35848841, de acordo com nossos cálculos e nossa interpretação dos termos e condições da emissão, não implicando em compromisso de aceitação por qualquer das partes envolvidas.
Fundo de Reserva:	O Fundo de Reserva destina-se ao pagamento das obrigações indicadas na cláusula 10.1 (i) a (v), na hipótese de insuficiência de recursos originados do pagamento dos Créditos Imobiliários para o cumprimento das referidas obrigações (“Fundo de Reserva”). O Fundo de Reserva será constituído em duas frentes: através do montante captado pela subscrição do CRI e após o lançamento dos Empreendimentos Imobiliários com os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em Garantia, até atingir, na Conta do Fundo de Reserva, o montante equivalente à maior parcela, das parcelas de pagamento esperado de juros e principal dos CRI para os próximos 12 meses, considerando que a razão de correção monetária vigente (“C” vide cláusula 5.1) será replicada neste período (“Limite Mínimo”). Até que o Limite Mínimo seja atingido, todos os recebimentos decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em Garantia deverão ser direcionados à Conta do Fundo de Reserva nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia, observado que quando os valores depositados na Conta do Fundo de Reserva ultrapassarem o Limite Mínimo, o

valor excedente será utilizado conforme a Ordem de Pagamentos. Eventual excedente do Fundo de Reserva disponível na Conta do Fundo de Reserva, desde que a Companhia esteja adimplente com as obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, será liberado à Companhia na conta de livre movimentação a ser oportunamente informada.

Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 9,50 % (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias.

Amortização Programada e Cronograma de Pagamentos: Os CRI serão amortizados mensal e sucessivamente, de acordo com os valores e datas indicados na tabela constante do Anexo V do Termo de Securitização, sendo que o primeiro pagamento será realizado em 20 de novembro de 2021 e o último em 20 de agosto de 2031.

Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado: Os CRI poderão ser objeto de Resgate Antecipado ou Amortização Extraordinária na ocorrência de determinadas hipóteses: (i) amortização extraordinária compulsória ou facultativa das Debêntures, nos termos dos itens 4.12 e 4.14 da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) resgate antecipado facultativo das Debêntures, nos termos do item 4.15 da Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) do Vencimento Antecipado, ou qualquer outra forma de antecipação total ou parcial dos Créditos Imobiliários descritas; observado que a Amortização Extraordinária estará limitada, a qualquer tempo, a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI.

Resgate Antecipado: Resgate Antecipado Facultativo: Nos termos do item 4.15 da Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures poderão, a critério da Companhia, ser totalmente resgatadas (sendo vedado o resgate parcial), após o 12º (décimo segundo) mês da primeira integralização, desde que a Companhia: (a) comunique à Emissora com prazo de 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data da realização do resgate antecipado, conforme o caso; (b) pague o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido (i) da Remuneração desde a última Data de Pagamento da Remuneração até a data do efetivo resgate antecipado, e (ii) do prêmio incidente sobre o valor resgatado correspondente a 2% (dois por cento) após o 2º ano; 1% (um por cento) após o 3º ano e 0,5% (cinco décimos por cento) após o 4º ano, sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures (“Prêmio”), e (c) referido resgate sempre deverá ocorrer numa Data de Amortização. O prêmio mencionado no item (ii) acima, também será aplicado aos CRI, caso ocorra o resgate antecipado dos CRI.

Multa e Juros Moratórios: Multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido da respectiva amortização e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), bem como à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido.

Vencimento Antecipado: O vencimento antecipado das Debêntures, e, assim, dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, que poderá ser declarado pela emissora nas hipóteses indicadas no item 5.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS

Conforme declaração fornecida pela emissora, dos recursos obtidos com a integralização das debêntures, lastro da presente emissão, foram utilizados R\$ 3.887.120,73 (Três milhões, oitocentos e oitenta e sete mil, cento e vinte reais e setenta e três centavos) até a data de 27 de outubro de 2022. Ainda segundo a declaração, os recursos obtidos foram utilizados com despesas do “EMPREENHIMENTO CONDOMINIO LE VILLAGE”, conforme finalidade prevista na Cláusula 3.5 da Escritura de Emissão de Debêntures.

4. GARANTIAS – FATOS RELEVANTES OCORRIDOS, SUA SUFICIÊNCIA E EXEQUIBILIDADE

- a) Alienação fiduciária de 66,66% (sessenta e seis inteiros e sessenta e seis centésimos por cento) das ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal da PEP e dos respectivos direitos decorrentes das ações de emissão da Companhia (“Alienação Fiduciária de Ações”), conforme o “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações”, celebrado entre a Securitizadora, o Sr. Jacó e o Sr. Valmir e ainda, na qualidade de interveniente anuente, a PEP e a Companhia. Conforme o Terceiro Aditivo da Escritura de Emissão Cláusula 2.1.
- b) Alienação fiduciária da totalidade das quotas de titularidade da Ambiance Participações Societárias S.A. emitidas pela SPE Baume, constituída em favor da Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
- c) Cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios de titularidade da SPE Baume e 37,33% (trinta e sete inteiros e trinta e três por cento) dos direitos creditórios de titularidade da PEP, todos oriundos dos Contratos de Compra e Venda de Lotes futuros, cedidos fiduciariamente à Emissora, conforme o Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia;
- d) Fundo de Reserva destinado ao pagamento das obrigações indicadas na cláusula 10.1 (i) a (v) do Termo de Securitização, na hipótese de insuficiência de recursos originados do pagamento dos Créditos Imobiliários para o cumprimento das referidas obrigações; e
- e) Fiança (garantia fidejussória) outorgada pelo Sr. Jacó Moacir Schreiner Maran e pelo Sr. Valmir Schreiner Maran em garantia de todas as Obrigações Garantidas da Ambiance, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
- f) Regime Fiduciário, com conseqüente instituição do Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97;

Garantia constituída e validada para que produza todos os seus efeitos legais, inclusive contra terceiros e a própria Companhia. Em nosso entendimento, as garantias são exequíveis e suficientes para arcar com o valor total da emissão atualizado, com base nos seguintes cálculos:

Mês	Total da Dívida	Fiança Sr. Jacó Moacir Schreiner Maran	Fiança Sr. Valmir Schreiner Maran	Ações PEP	SPE Bäume - Compra e Venda Lotes em Estoque (Paysage Privilege)	SPE Pilzarzinho - Compra e Venda Lotes em Estoque (Pilarzinho C e D)	Cotas da Bäume	Fundo de Reserva	Status
31/12/2022	R\$ 7.169.768,20	R\$ -	R\$ -	R\$ 110.780,00	R\$ 15.864.436,44	R\$ 70.165.594,00	R\$ 2.765.594,00	R\$ 97.882,54	1241% Suficiente

Em AGD no dia 22 de Julho de 2022 foi aprovado o aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações, de forma a refletir a venda das ações dos acionistas: (a) VALMIR SCHREINER

MARAN e (b) JACÓ MOACIR SCHREINER MARAN, à AMBIANCE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS S/A, cada um, a quantia de 55.390 (cinquenta e cinco mil, trezentas e noventa) ações ordinárias nominativas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), somando 110.780 (cento e dez mil, setecentas e oitenta) ações, representando, no conjunto, 66.66% (sessenta e seis inteiros e sessenta e seis centésimos por cento) do capital social da PEP INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., passando a Ambiance a assumir todas as responsabilidades e obrigações dos Acionistas no âmbito do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações, conforme definido no Termo de Securitização;

5. BENS E VALORES ENTREGUES PARA ADMINISTRAÇÃO

Não foram entregues bens e valores à sua administração.

6. FUNDO DE AMORTIZAÇÃO OU OUTROS TIPOS DE FUNDOS

Fundo de Reserva: O Fundo de Reserva destinar-se-á ao pagamento das obrigações indicadas na cláusula 10.1 (i) a (v), na hipótese de insuficiência de recursos originados do pagamento dos Créditos Imobiliários para o cumprimento das referidas obrigações (“Fundo de Reserva”). O Fundo de Reserva será constituído em duas frentes: através do montante captado pela subscrição do CRI e após o lançamento dos Empreendimentos Imobiliários com os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em Garantia, até atingir, na Conta do Fundo de Reserva, o montante equivalente à maior parcela, das parcelas de pagamento esperado de juros e principal dos CRI para os próximos 12 meses, considerando que a razão de correção monetária vigente (“C” vide cláusula 5.1) será replicada neste período (“Limite Mínimo”). Até que o Limite Mínimo seja atingido, todos os recebimentos decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente em Garantia deverão ser direcionados à Conta do Fundo de Reserva nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia, observado que quando os valores depositados na Conta do Fundo de Reserva ultrapassarem o Limite Mínimo, o valor excedente será utilizado conforme a Ordem de Pagamentos. Eventual excedente do Fundo de Reserva disponível na Conta do Fundo de Reserva, desde que a Companhia esteja adimplente com as obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, será liberado à Companhia na conta de livre movimentação a ser oportunamente informada.

Conforme informações enviadas pela emissora, em 31/12/2022 o saldo do Fundo de Reserva era de R\$ 97.882,54 (Noventa e sete mil e oitocentos e oitenta e dois reais e cinquenta e quatro centavos).

7. QUANTIDADE EMITIDA, EM CIRCULAÇÃO E CANCELADA

Em 31/12/2022	Quantidade de CRIs 45ª Serie
Quantidade emitida	20.000.000
Quantidade em circulação (B3):	20.000.000
Saldo cancelado no período:	-
Total em Tesouraria:	-
Total Cancelado:	-

8. RESGATE, AMORTIZAÇÃO, CONVERSÃO, REPACTUAÇÃO E PAGAMENTO DE JUROS EM 2022

DATA	EVENTO
20/01/2022	Amortização Extraordinária, Amortização e Juros Remuneratórios

20/02/2022	Amortização Extraordinária, Amortização e Juros Remuneratórios
20/03/2022	Amortização Extraordinária, Amortização e Juros Remuneratórios
20/04/2022	Amortização Extraordinária, Amortização e Juros Remuneratórios
20/05/2022	Amortização Extraordinária, Amortização e Juros Remuneratórios
20/06/2022	Amortização Extraordinária, Amortização e Juros Remuneratórios
20/07/2022	Amortização Extraordinária, Amortização e Juros Remuneratórios
20/08/2022	Amortização Extraordinária, Amortização e Juros Remuneratórios
20/09/2022	Amortização Extraordinária, Amortização e Juros Remuneratórios
20/10/2022	Amortização Extraordinária, Amortização e Juros Remuneratórios
20/11/2022	Amortização Extraordinária, Amortização e Juros Remuneratórios
20/12/2022	Amortização Extraordinária, Amortização e Juros Remuneratórios

9. RESGATE, AMORTIZAÇÃO, CONVERSÃO, REPACTUAÇÃO E PAGAMENTO DE JUROS PROGRAMADOS PARA 2023

DATA	EVENTO
20/01/2023	Amortização Extraordinária, Amortização e Juros Remuneratórios (*)
20/02/2023	Amortização Extraordinária, Amortização e Juros Remuneratórios (*)
20/03/2023	Amortização Extraordinária, Amortização e Juros Remuneratórios (*)
20/04/2023	Amortização Extraordinária, Amortização e Juros Remuneratórios (*)
20/05/2023	Amortização e Juros Remuneratórios
20/06/2023	Amortização e Juros Remuneratórios
20/07/2023	Amortização e Juros Remuneratórios
20/08/2023	Amortização e Juros Remuneratórios
20/09/2023	Amortização e Juros Remuneratórios
20/10/2023	Amortização e Juros Remuneratórios
20/11/2023	Amortização e Juros Remuneratórios
20/12/2023	Amortização e Juros Remuneratórios

(*) Eventos já liquidados.

10. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

Não ocorreram alterações estatutárias no exercício de 2022.

11. ASSEMBLEIA DE TITULARES DOS CERTIFICADOS

No exercício de 2022 houveram 03 (três) Assembleias de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários referente à 45ª Série da presente Emissão. A cópia com inteiro teor do referido documento se encontra à disposição no site <http://www.gdcdivm.com.br>.

12. INSTRUMENTOS DE ADITAMENTO

No exercício de 2022 houve 01 (um) aditamento ao Termo de Securitização referente à 45ª Série da presente Emissão, porém, houve distrato. A cópia com inteiro teor do referido documento se encontra à disposição no site <http://www.gdcdivm.com.br>.

13. VENCIMENTO ANTECIPADO

Não tivemos conhecimento acerca da ocorrência de quaisquer dos eventos mencionados no Termo de Securitização que pudessem tornar a emissão antecipadamente vencida no exercício de 2022. A Emissora enviou ao Agente Fiduciário declaração de adimplência relativa às obrigações estabelecidas no Termo de Securitização, como também declaração alegando que nenhum evento, determinado no Termo de Securitização como passível de Vencimento Antecipado, ocorreu em 2022.

14. COMENTÁRIOS SOBRE INDICADORES ECONÔMICOS, FINANCEIROS E DE ESTRUTURA DE CAPITAL RELACIONADOS A CLÁUSULAS CONTRATUAIS

Não Aplicável.

15. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS

A Emissora cumpriu com a sua obrigação de prestação de informações periódicas, e o Agente Fiduciário não tem conhecimento de eventual inconsistência ou omissão contidas nas informações divulgadas pela Emissora. A Emissora enviou ao Agente Fiduciário declaração de adimplência relativa às suas outras obrigações assumidas na Escritura de Emissão.

16. CUMPRIMENTO DE OUTRAS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS PELO EMISSOR

Não tivemos acesso aos documentos listados abaixo e permanecemos buscando a sua obtenção.

- i. Declaração Anual de Imposto de Renda do Ano-Calendário 2022 dos fiadores acompanhadas, quando da existência de bens imóveis, de suas matrículas.

A Emissora cumpriu com as demais obrigações assumidas no Termo de Securitização.

17. PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELO EMISSOR PARA ASSEGURAR A EXISTÊNCIA E INTEGRIDADE DO LASTRO DA EMISSÃO

Aguardamos informação detalhada da Emissora deste exercício.

18. PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELO EMISSOR PARA ASSEGURAR A NÃO CESSÃO A TERCEIROS DO LASTRO DA EMISSÃO

Aguardamos informação detalhada da Emissora deste exercício.

19. EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES EM QUE TENHA ATUADO NO MESMO EXERCÍCIO

O Agente Fiduciário informa que não atuou como agente fiduciário no exercício de 2022 em outras emissões, feitas pela própria companhia emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora.

20. DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

O Agente Fiduciário declara que se encontra plenamente apto a continuar no exercício da função de Agente Fiduciário desta emissão de CRIs da Emissora, na forma do disposto no artigo 68, § 1º, alínea “b” da Lei nº 6.404/1976, bem como que não existe situação de conflito de interesses que impeça o mesmo a continuar a exercer a função, na forma do disposto no artigo 15, inciso XII, da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 (com alterações introduzidas pela Resolução CVM nº 162, de 13 de julho de 2022).

Rio de Janeiro, 28 de abril de 2023.

GDC Partners Serviços Fiduciários DTVM Ltda.

Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, parte 3, bloco Itanhangá, sala 3105, Barra da Tijuca

22.775-003 – Rio de Janeiro – RJ

Tel: (21) 2490-4305 / Fax: (21) 3269-2077

Ouvidoria: 0800-022-3062

E-mail: gdc@gdcdtvm.com.br