

**RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO**  
**EXERCÍCIO 2021**

**LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA**  
**S.A.**

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

**GDC Partners Serviços Fiduciários DTVM Ltda.**  
AGENTE FIDUCIÁRIO

Abril/2022

## ÍNDICE

<b>CARTA DE APRESENTAÇÃO DO RELATÓRIO .....</b>	<b>3</b>
<b>1. CARACTERÍSTICAS DA EMISSORA .....</b>	<b>4</b>
<b>2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO .....</b>	<b>4</b>
<b>3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS.....</b>	<b>6</b>
<b>4. GARANTIAS – FATOS RELEVANTES OCORRIDOS, SUA SUFICIÊNCIA E EXEQUIBILIDADE.....</b>	<b>7</b>
<b>5. BENS E VALORES ENTREGUES PARA ADMINISTRAÇÃO .....</b>	<b>7</b>
<b>6. FUNDO DE AMORTIZAÇÃO OU OUTROS TIPOS DE FUNDOS .....</b>	<b>7</b>
<b>7. QUANTIDADE EMITIDA, EM CIRCULAÇÃO E CANCELADA .....</b>	<b>8</b>
<b>8. RESGATE, AMORTIZAÇÃO, CONVERSÃO, REPACTUAÇÃO E PAGAMENTO DE JUROS EM 2021.....</b>	<b>8</b>
<b>9. RESGATE, AMORTIZAÇÃO, CONVERSÃO, REPACTUAÇÃO E PAGAMENTO DE JUROS PROGRAMADOS PARA 2022.....</b>	<b>8</b>
<b>10. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS.....</b>	<b>9</b>
<b>11. ASSEMBLEIA DE TITULARES DOS CERTIFICADOS.....</b>	<b>9</b>
<b>12. INSTRUMENTOS DE ADITAMENTO .....</b>	<b>9</b>
<b>13. VENCIMENTO ANTECIPADO .....</b>	<b>9</b>
<b>14. COMENTÁRIOS SOBRE INDICADORES RELACIONADOS A CLÁUSULAS CONTRATUAIS.....</b>	<b>9</b>
<b>15. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS.....</b>	<b>9</b>
<b>16. CUMPRIMENTO DE OUTRAS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS PELO EMISSOR.....</b>	<b>9</b>
<b>17. PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELO EMISSOR PARA ASSEGURAR A EXISTÊNCIA E INTEGRIDADE DO LASTRO DA EMISSÃO .....</b>	<b>10</b>
<b>18. PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELO EMISSOR PARA ASSEGURAR A NÃO CESSÃO A TERCEIROS DO LASTRO DA EMISSÃO .....</b>	<b>10</b>
<b>19. EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES EM QUE TENHA ATUADO NO MESMO EXERCÍCIO .....</b>	<b>10</b>
<b>20. DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO .....</b>	<b>10</b>

Rio de Janeiro, 29 de abril de 2022.

**Aos**  
**Senhores Titulares dos Certificados**

À  
**LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S.A.**  
Av. Cândido de Abreu, 776, Conjuntos 401, 402 e 403  
Centro Cívico, Curitiba, CEP 80530-000  
At.: Sr. José Augusto Roque  
Diretor 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, 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 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](mailto:gdc@gdcdtvm.com.br)

## 1. CARACTERÍSTICAS DA EMISSORA

<b>Denominação Comercial:</b>	<b>LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA</b>
<b>Endereço da Sede:</b>	Av. Cândido de Abreu, 776, Conjuntos 401, 402 e 403 CEP 80530-000, Curitiba - PR
<b>Telefone/Fax:</b>	(41) 3149-7101
<b>Diretor Presidente:</b>	Jose Augusto Roque
<b>CNPJ/ME nº</b>	19.851.496/0001-35
<b>Situação:</b>	Operacional.
<b>Auditor Independente:</b>	Russell Bedford Brasil Auditores Independentes S.S.
<b>Atividade Principal:</b>	Securitização de créditos.

## 2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

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

<b>Situação da Emissora:</b>	Adimplente com as obrigações pecuniárias.
<b>Coordenador Líder:</b>	Logos Companhia Securitizadora S.A.
<b>Créditos Imobiliários:</b>	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.
<b>Série:</b>	É a 45ª Série da 1ª Emissão Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora.
<b>Quantidade:</b>	Foram emitidos 20.000.000 (vinte milhões) de CRI em 01 (uma) série.
<b>Data de Emissão:</b>	20 de setembro de 2021.
<b>Prazo e Data de Vencimento:</b>	20 de agosto de 2031.
<b>Valor Total da Emissão e Valor Nominal Unitário:</b>	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.
<b>Preço Unitário em 31/12/2021:</b>	O preço unitário dos CRI em 31/12/2021 da Quadragésima Quinta Série da Primeira Emissão é de R\$ 0,66950844, 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.
<b>Fundo de Reserva:</b>	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 III do Termo de Securitização, sendo que a primeira parcela foi realizada em 15/12/2013.

**Amortização Extraordinária Parcial:** A Emissora promoverá a amortização antecipada parcial dos CRI vinculados ao Termo de Securitização na ocorrência de qualquer das seguintes hipóteses:

- (i) Caso algum(ns) Devedor(es) pague(m) antecipadamente a sua(s) dívida(s) (“Pré-Pagamento);
- (ii) Nos casos em que ocorrer a Recompra de Parte dos Créditos Imobiliários pela Cedente ou pelos Garantidores, conforme hipótese prevista na cláusula 1.5 do Termo de Securitização;
- (iii) Caso a Cedente solicite à Emissora que esta utilize os recursos que seriam destinados ao pagamento de juros ou principal dos CRIs subordinados para o pagamento de Amortização Extraordinária dos CRIs Seniores, sem a incidência de multa ou prêmio por este pagamento.

**Multa e Juros Moratórios:** Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, os débitos em atraso, inclusive encargos, serão corrigidos monetariamente pelo IGP-M e acrescidos de multa moratória de 1% e de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo do pagamento da Remuneração dos CRI, prevista no Termo de Securitização.

**Vencimento Antecipado:** Conforme disposto na cláusula 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\$ 6.029.356,78 (Seis milhões, vinte e nove mil, trezentos e cinquenta e seis reais e setenta e oito centavos) até a data de 22 de março de 2022. Ainda segundo a declaração, os recursos obtidos foram utilizados com despesas dos empreendimentos “BAUME PARK

BLUMENAU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA” e “PAYSAGE – IV INCORPORACOES LTDA”, conforme finalidade previstas 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 de titularidade do Sr. Jacó Maran e do Sr. Valmir Maran, a ser constituída em favor da Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações;
- 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:

ACOMPANHAMENTO										
Mês	Total da Dívida	Fiança Sr. Jacó Moacir Schreiner Maran	Fiança Sr. Valmir Schreiner Maran	Ações PEP - Titularidade Jaco Moacir Schreiner Maran	Ações PEP - Titularidade Valmir Schreiner Maran	SPE Bäume - Compra e Venda Lotes em Estoque (Paysage Privilege)	SPE Pilarrinho - Compra e Venda Lotes em Estoque (Pilarrinho C e D)	Cotas da Bäume de Titularidade da Ambiance	Fundo de Reserva	Status
31/12/2021	8.430.649,79	-	-	55.390,00	55.390,00	15.579.020,83	70.165.567,00	2.765.594,00	139.837,47	SUFICIENTE

#### **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 31/12/2021 o saldo do Fundo de Reserva era de R\$ 129.854,59 (cento e vinte e nove reais, oitocentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e nove reais)

## **7. QUANTIDADE EMITIDA, EM CIRCULAÇÃO E CANCELADA**

<b>Em 31/12/2021</b>	<b>Quantidade de CRIs 45ª Serie</b>
Quantidade emitida	20.000.000
Quantidade em circulação (B3):	12.592.298
Saldo cancelado no período:	-
Total em Tesouraria:	-
Total Cancelado:	-

## **8. RESGATE, AMORTIZAÇÃO, CONVERSÃO, REPACTUAÇÃO E PAGAMENTO DE JUROS EM 2021**

<b>DATA</b>	<b>EVENTO</b>
20/10/2021	Amortização Extraordinária e Juros Remuneratórios
20/11/2021	Amortização Extraordinária, Amortização e Juros Remuneratórios
20/12/2021	Amortização Extraordinária, Amortização e Juros Remuneratórios

## **9. RESGATE, AMORTIZAÇÃO, CONVERSÃO, REPACTUAÇÃO E PAGAMENTO DE JUROS PROGRAMADOS PARA 2022**

<b>DATA</b>	<b>EVENTO</b>
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 e Juros Remuneratórios
20/06/2022	Amortização e Juros Remuneratórios
20/07/2022	Amortização e Juros Remuneratórios



20/08/2022	Amortização e Juros Remuneratórios
20/09/2022	Amortização e Juros Remuneratórios
20/10/2022	Amortização e Juros Remuneratórios
20/11/2022	Amortização e Juros Remuneratórios
20/12/2022	Amortização e Juros Remuneratórios

(\*) Eventos já liquidados.

## **10. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS**

Não ocorreram alterações estatutárias no exercício social de 2021.

## **11. ASSEMBLEIA DE TITULARES DOS CERTIFICADOS**

No exercício de 2021 não houve Assembleia de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários referente à 45ª Série da presente Emissão.

## **12. INSTRUMENTOS DE ADITAMENTO**

No exercício de 2021, houve aditamento ao Termo de Securitização. A cópia com inteiro teor do referido documento se encontra à disposição no site <http://www.gdcdtvm.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 2021. 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 2021.

## **14. COMENTÁRIOS SOBRE INDICADORES 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 à prestação obrigatória de informações.

## **16. CUMPRIMENTO DE OUTRAS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS PELO EMISSOR**

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

- i. Declaração em que se detalham os procedimentos adotados pelo emissor para assegurar a existência e integridade do lastro da emissão;
- ii. Declaração em que se detalham os procedimentos adotados pelo emissor para assegurar a não cessão a terceiros do lastro da emissão;

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 2021 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.

Rio de Janeiro, 29 de abril de 2022.

#### **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