

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 25ª EMISSÃO
SÉRIE 1ª – IF 22L1668403
(Gerido por Canal Companhia de Securitização)

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2023

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

À Gestora e aos Investidores do
PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 1ª DA 25ª EMISSÃO –
CÓDIGO IF 22L1668403
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 1ª DA 25ª EMISSÃO – CÓDIGO IF 22L1668403 (“Patrimônio Separado”), gerido pela CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (“Securizadora”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei nº 9.514/97, e também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/2021 e alterações para a elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme nota explicativa nº 2.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Patrimônio Separado, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase – Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e restrição sobre distribuição ou uso

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras, que descreve a base contábil dessas demonstrações financeiras, elaboradas para atendimento da Lei nº 9.514/97 e do artigo 50 § 1º da Resolução CVM nº 60/2021, que requer que as Securizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Direitos creditórios

Os direitos creditórios detidos pelo Patrimônio Separado e sua recuperabilidade determinam se os investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI receberão os recursos captados no prazo determinado e de acordo com os fluxos estabelecidos. Devido à relevância do saldo em direitos creditórios e pelo fato de não existir uma câmara de liquidação ou um mercado organizado nacional de negociação desses direitos, consideramos como um assunto significativo para a nossa auditoria.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- análise dos documentos que comprovam o lastro dos direitos creditórios;
- comparação dos dados contratuais de taxa de juros, índice de atualização, prazos de recebimento e percentuais de amortização com as informações utilizadas nas memórias de cálculo;
- avaliação dos cálculos matemáticos;
- avaliação de eventos ou fatores que poderiam indicar a perda por redução ao valor recuperável (*impairment*) dos direitos creditórios, inclusive histórico de pagamento durante o exercício e em período subsequente;
- confirmação de advogados;
- avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras

A administração da Securitizadora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aos patrimônios separados regidos pela Lei nº 9.514/97, e também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/2021, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração da Securitizadora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Lei nº 9.514/97, pela avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando conforme o Termo de Securitização de Crédito, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro; planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos; e obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Patrimônio Separado.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e das respectivas divulgações feitas pela administração da Securitizadora.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração da Securitizadora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Patrimônio Separado. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

Comunicamo-nos com a administração da Securitizadora a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais eficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração da Securitizadora, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 23 de março de 2024.

UHY BENDORAYTES & CIA.
Auditores Independentes
CRC 2RJ 0081/O-8


GEYSA BENDORAYTES E SILVA
Contadora
CRC 1RJ 091330/O-5

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

BALANÇO PATRIMONIAL VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 25ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - IF Nº 22L1668403

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u> <u>Explicativa</u>	<u>2023</u>		<u>Nota</u> <u>Explicativa</u>	<u>2023</u>
ATIVO			PASSIVO		
CIRCULANTE		<u>3.025</u>	CIRCULANTE		<u>3.025</u>
Caixa e equivalentes de caixa	4	<u>757</u>	Captação de recursos	6	<u>2.493</u>
			Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário		2.493
Direitos Creditórios	5	<u>2.268</u>	Outras obrigações	7	<u>532</u>
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		2.268	Credores diversos		523
			Fiscais e previdenciárias		8
			Provisão para pagamentos a efetuar		1
NÃO CIRCULANTE		<u>9.161</u>	PASSIVO NÃO CIRCULANTE		<u>9.161</u>
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		<u>9.161</u>	Captação de recursos	6	<u>9.161</u>
Direitos Creditórios	5	<u>9.161</u>	Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário		9.161
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		9.161			
TOTAL DO ATIVO		<u>12.186</u>	TOTAL DO PASSIVO		<u>12.186</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 25ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - IF Nº 22L1668403

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E PERÍODO DE 23 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE
(Em milhares de Reais)

	<u>Nota Explicativa</u>	<u>2023</u>
RECEITAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA		
Juros e atualização sobre Direitos creditórios	5	1.330
Total das receitas da intermediação financeira		<u>1.330</u>
DESPESAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA		
Juros e atualização de CRI	6	(1.330)
Total das despesas da intermediação financeira		<u>(1.330)</u>
RESULTADO BRUTO DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA		-
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS		
Outras despesas administrativas	8	(707)
Despesas tributárias		(4)
Total de outras receitas (despesas) operacionais		<u>(711)</u>
RESULTADO FINANCEIRO		
Receitas Financeiras	10	67
Despesas Financeiras	10	(13)
Total do resultado financeiro		<u>54</u>
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário e sem coobrigação		657
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		<u>-</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA VINCULADOS AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 25ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - IF Nº 22L1668403

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E PERÍODO DE 23 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE EMI

(Em milhares de Reais)

	Nota	2023
	Explicativa	
ENTRADAS DE CAIXA		
(+) Integralização do CRA	6	12.060
(+) Recebimento de direitos creditórios	5	2.087
(+) Rendimento com aplicações Financeiras		56
Total das entradas de caixa		14.203
SAIDAS DE CAIXA		
(-) Pagamentos efetuados à classe sênior	6	(1.736)
Amortização do principal		(591)
Juros		(1.145)
(-) Aquisição de direitos creditórios	5	(10.948)
(-) Pagamento de despesas	8	(725)
(-) Devolução de excedente de arrecadação	4 e 5	(37)
Total das saídas de caixa		(13.446)
VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO		757
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
No início do exercício		-
No fim do exercício		757
Aumento/redução do saldo de caixa e equivalentes de caixa		757

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E PERÍODO DE 23 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Canal Companhia de Securitização (“Emissora” e/ou “Companhia”), é uma empresa domiciliada no Brasil, com escritório localizado na cidade de São Paulo - SP, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474 - Conj. 1009 e 1010, Vila Nova Conceição.

No desempenho do seu objeto social e na condição de Emissora dos Certificados de Recebíveis a Companhia constituiu o Patrimônio Separado (“Patrimônio Separado”) com registro na CETIP nº 22L1668403, ao qual se referem às demonstrações financeiras ora disponibilizadas em cumprimento ao disposto na Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, e alterações posteriores, e pela Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, e alterações posteriores, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 23 de dezembro de 2022 (data de emissão) à 31 de dezembro de 2022.

Em complemento, registramos a seguir outras informações relacionadas ao Patrimônio Separado citado:

- a) Datas de início e término da emissão: CRI 1ª, 23 de dezembro de 2022 à 20 de dezembro de 2027.
- b) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em direitos creditórios imobiliários decorrentes de Cédula de Crédito Bancário, conforme descrito na nota 5.
- c) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: a operação não tem previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o seu curso.
- d) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos: A emissão não conta com a contratação de instrumentos financeiros derivativos, motivo pelo qual não foram identificados riscos relacionados à contratação desses instrumentos na estrutura da Emissão.
- e) Mecanismos de retenção de risco utilizados na estrutura da securitização, tais como garantias reais ou fidejussórias, subordinação ou coobrigação, assim como, se for o caso, a utilização desses mecanismos: Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóveis, Fundo de Liquidez, Fundo de Obras, Fundo de Despesas Extraordinárias, Fundo de Despesas da Operação e Seguro Garantia.

2. BASE DE PREPARAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, regido pela Lei 9.514/97, e alterações posteriores, foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, nos pronunciamentos, orientações e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) requeridos na Resolução CVM Nº 60, de 23 de dezembro de 2021, e demais normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E PERÍODO DE 23 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

Uso de estimativas e julgamentos - A preparação das informações anuais individuais exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos podem divergir dessas estimativas.

As demonstrações financeiras incluem estimativas contábeis e também de julgamento por parte da Administração no processo de aplicação das políticas contábeis referentes às perdas esperadas dos recebíveis imobiliários com regime fiduciário.

Moeda funcional e moeda de apresentação - Estas informações anuais individuais são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Emissora. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 23 de dezembro de 2022 (data de emissão) à 31 de dezembro de 2022, portanto, não está sendo apresentada de forma comparativa.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 28 de março de 2024.

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas contábeis adotadas para elaboração dessas demonstrações financeiras são as seguintes:

a) Caixa e equivalente de caixa

Incluem os montantes de caixa, fundos disponíveis em contas bancárias de livre movimentação e aplicações financeiras com prazo para resgate de até 90 dias da data da aplicação, principalmente cotas de fundo de investimento, operações compromissadas e Certificado de Depósito Bancário - CDB. As aplicações financeiras são registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, não superando o valor de mercado.

b) Instrumentos financeiros

b.1) Ativos financeiros não derivativos

São representados por direitos creditórios classificados na categoria de ativo financeiro mensurado ao custo amortizado, com pagamentos fixos ou calculáveis, que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os direitos creditórios são medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

b.2) Passivos financeiros não derivativos

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E PERÍODO DE 23 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

São representados por obrigações por emissão dos CRIs, reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescidos de quaisquer custos de transações atribuíveis na data de negociação na qual a Emissora identifica que o Patrimônio Separado se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. São medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos e sua baixa ocorre quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou vencidas.

c) Redução ao valor recuperável (“impairment”)

Ativos financeiros

O Patrimônio Separado reconhece perdas esperadas de crédito sobre os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

As perdas esperadas dos recebíveis imobiliários com regime fiduciário, são estabelecidas quando existe uma evidência provável de que o Patrimônio Separado não será capaz de receber os valores devidos. O valor da perda esperada é a diferença entre valor contábil e valor recuperável.

Além da verificação da situação de inadimplência, são considerados outros fatores que possam interferir na análise sobre a capacidade de liquidação dos fluxos de caixa esperados para o cumprimento das obrigações junto aos investidores.

d) Provisões

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado e/ou expectativa futura, se a Emissora, em nome do Patrimônio Separado, tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação.

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos ativos e passivos contingentes e das obrigações legais são efetuadas de acordo com os critérios definidos no CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes.

e) Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os demais ativos e passivos circulantes e não circulantes são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

f) Reconhecimento de receitas e despesas:

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado segundo regime contábil de competência.

Receitas e despesas de juros para todos os instrumentos financeiros com incidência de juros são reconhecidas dentro de "receitas de juros e similares" e "despesas de juros e similares" na demonstração do resultado, usando o método da taxa efetiva de juros.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E PERÍODO DE 23 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

Ao calcular a taxa efetiva de juros, a Série estima os fluxos de caixa considerando todos os termos contratuais do instrumento financeiro, mas não considera perdas de crédito futuras.

Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário

É formado como consequência do processo de segregação das demonstrações financeiras dos patrimônios separados das demonstrações financeiras da securitizadora, dentre os quais se destacam a observância da legislação aplicável aos CRI e a legislação tributária, representando a destinação do resultado apurado, para composição dos valores a serem suportados pelo investidor caso essas insuficiências venham efetivamente a impactar às expectativas de retorno da emissão ou por valores a serem destinados no encerramento da operação conforme estabelece as determinações legais.

Resultado financeiro

As receitas financeiras são oriundas de aplicações em certificados de depósitos bancários (CDB's) e fundos de investimentos decorrentes da liquidez proporcionada pelos fundos de despesas e reservas.

As despesas financeiras referem-se ao IOF sobre as aplicações financeiras, IRRF sobre as aplicações financeiras e atualização monetária dos fundos de despesas e reservas.

g) Informação por segmento

O Patrimônio Separado opera com um único segmento (securitização de recebíveis imobiliários) e por isso considera que nenhuma divulgação adicional por segmento seja necessária.

h) Imposto de renda e contribuição social

Em decorrência do disposto na legislação tributária vigente, a tributação dos eventuais resultados do patrimônio separado é realizada em base consolidada com os resultados registrados pela emissora. Nesse sentido, não são evidenciados gastos relacionados à tributação a título de impostos de renda e de contribuição social sobre o lucro líquido.

i) Demonstração do Fluxo de caixa

A demonstração dos fluxos de caixa foi elaborada pelo método direto partindo das informações contábeis, em conformidade com as instruções contidas no CPC 03 - Demonstrações dos fluxos de caixa.

j) Patrimônio separado

Como no patrimônio todos os investidores são registrados em seu passivo, inclusive a participação residual da Emissora, todo o resultado será atribuído aos investidores, a Emissora ou aos cedentes que façam jus ao resultado, desde que previsto no termo de

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 25ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - CRI - IF Nº 22L1668403
(ADMINISTRADO POR CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E PERÍODO DE 23 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

securitização, e, por conseguinte, o Balanço Patrimonial apresentará patrimônio líquido com valor igual a zero.

Caso o patrimônio separado apresente prejuízo, tal prejuízo deve impactar os eventuais excessos de ativos reconhecidos anteriormente em favor da Emissora ou de cedentes, no passivo, até o limite destes. Caso o prejuízo supere esse valor, o montante que exceder deve ser reconhecido como uma conta redutora do valor a pagar para os investidores.

4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	<u>31/12/2023</u>
Banco Conta Movimento	91
Fundos de investimento	666
Total do investimento	757

As aplicações financeiras em fundos de investimento e certificados de depósitos bancários possuem liquidez imediata.

5. INFORMAÇÕES DETALHADAS SOBRE DIREITOS CREDITÓRIOS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS COM REGIME FIDUCIÁRIO

a. Descrição dos direitos creditórios imobiliários adquiridos:

A emissão é lastreada em Cédulas de Crédito imobiliários, representativas de direitos creditórios imobiliários decorrentes de Cédula de Crédito Bancário cujo a devedora é Gráfico Empreendimentos Ltda., que tem como instituição custodiante a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários., e agente fiduciário a H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários., vinculados em regime fiduciário para a emissão de Certificados Recebíveis Imobiliários - CRI, sendo a 1ª série da 25ª Emissão da Emissora, sob registro IF 22L1668403.

Os recebíveis que são objeto de lastro para as emissões, possuem as mesmas características e atualização constantes na nota explicativa nº 6.

b. Valores a vencer:

<u>Créditos vinculados</u>	<u>31/12/2023</u>
a. por prazo de vencimento	
i. até 30 dias	191
ii. de 31 a 60 dias	199
iii. de 61 a 90 dias	201

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 25ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - CRI - IF Nº 22L1668403
(ADMINISTRADO POR CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E PERÍODO DE 23 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

iv. de 91 a 120 dias	203
v. de 121 a 150 dias	205
vi. de 151 a 180 dias	207
vii. acima de 180 dias	10.223
Total	11.429

Os direitos creditórios, não possuem parcelas inadimplentes até a data de aprovação destas demonstrações financeiras.

c. Montante da provisão constituída e a sua movimentação:

Na análise da Securitizadora, não há provisão a ser constituída em função da não ocorrência de créditos vencidos no lastro até a data de aprovação destas demonstrações financeiras e não haver indícios ou expectativas de que o cedente possa vir a não liquidar seus compromissos.

d. Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios:

A emissão conta com as garantias de aval, cessão fiduciária de direitos creditórios, alienação fiduciária de imóveis, fundo de liquidez, fundo de obras, fundo de despesas extraordinárias, fundo de despesas da operação e seguro garantia.

e. Procedimentos de cobrança dos direitos creditórios inadimplidos, incluindo a execução de garantias e custos envolvidos:

O procedimento de cobrança adotado pela Emissora inicia-se imediatamente após a verificação de eventual inadimplência dos créditos, e leva em consideração o intervalo de tempo entre a arrecadação e o fluxo previsto de pagamento de amortização e juros dos Certificados, objetivando a melhor performance da liquidez do patrimônio separado.

A administração é responsável pela cobrança dos direitos creditórios, incluindo a cobrança judicial, extrajudicial bem como adoção dos procedimentos necessários para execução de eventuais garantias envolvidas.

f. Eventos de pré-pagamento ocorridos e o impacto sobre o resultado e a rentabilidade dos investidores:

Os eventos de pré-pagamentos referem-se à antecipação do pagamento dos créditos imobiliários pelos devedores da operação, por amortização extraordinária ou regaste antecipado conforme previsto no termo de securitização da operação.

Série: 1ª

out/23	310
nov/23	233
dez/23	48

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 25ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - CRI - IF Nº 22L1668403
(ADMINISTRADO POR CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E PERÍODO DE 23 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

- g. Informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira, incluindo, a metodologia adotada pela Emissora para a definição dessa avaliação, os valores dos direitos creditórios adquiridos com ou sem retenção substancial de riscos e, para os direitos creditórios adquiridos sem retenção substancial de riscos, a segregação dos valores por entidade que reteve substancialmente os riscos e benefícios:

A emissora não assume a retenção de riscos e benefícios vinculados às emissões de Certificados de titularidade dos investidores.

6. OBRIGAÇÕES POR EMISSÃO DE CRI COM REGIME FIDUCIÁRIO - CIRCULANTE E NÃO CIRCULANTE

INFORMAÇÕES SOBRE O PASSIVO DA EMISSÃO - RECURSOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI

Os Certificados de Recebíveis imobiliários das 1ª Séries da 25ª Emissão emitidos sob o regime fiduciário estão lastreados por créditos imobiliários nos termos da Lei nº 9.514/97, e alterações posteriores, vinculados a este Patrimônio Separado apresenta as seguintes características:

Movimentação do CRI	
	31/12/2023
Saldo inicial	-
(+) Emissões	12.060
(+) Juros e atualização de CRI	1.330
(-) Juros pagos	(1.145)
(-) Amortizações	(591)
Saldo Final	11.654

- a. Valores relativos a série e às suas principais respectivas características:

Série: 1ª

Prazo de vencimento:	47 meses
Valor da série atualizado:	R\$ 11.654
Taxa de juros efetiva:	12,68 a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	IPCA
Pagamento de Juros:	Mensal
Cronograma de amortização:	Mensal

- b. Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado:

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E PERÍODO DE 23 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

Os investidores, poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse, conforme previsto no Termo de Securitização, sendo que cada CRI devidamente subscrito e integralizado corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do Artigo 126 da Lei nº 6.404.

Em 23 de dezembro de 2021 foi publicada a Resolução CVM Nº 60, que dispõe sobre as Emissoras securitizadora de direitos creditórios registradas na CVM e revoga as Instruções CVM nºs. 414, de 30 de dezembro de 2004, 443, de 8 de dezembro de 2006, 600, de 1º de agosto de 2018, e 603, de 31 de outubro de 2018.

Dentre as principais disposições desta resolução estão os seguintes tópicos, referente à Assembleia especial de investidores:

- Competência da assembleia: Deliberações que competem privativamente à assembleia especial de investidores;
- Convocação e instalação da assembleia especial de investidores;
- Deliberações da assembleia especial de investidores.

Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação em Assembleia especial de investidores serão excluídos os Certificados de Recebíveis que eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, ou pessoa que esteja em cálculo do quórum de deliberação da Assembleia especial de investidores.

c. Sumário das principais deliberações de investidores reunidos em assembleia:

Em 03 de julho de 2023 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- Alterar o item “Valor do Fundo de Reserva” do quadro de Definições, Cláusula 1 da Seção II do Termo de Securitização, para que passe a vigorar com a mesma redação da Cláusula 1, da Seção III, da CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO N.º 10350008-1 (“CCB”);
- Alterar o item 4.3 “Amortização Extraordinária ou Liquidação Antecipada” da Seção IV - Condições da Operação da Cédula de Crédito Bancário N.º 10350008-1, Amortização Extraordinária Compulsória da Atualização Monetária: Mensalmente, em cada Data de Pagamento, Emissora deve amortizar extraordinariamente e CCB de acordo com a fórmula abaixo: $Amexam = SDb(C-1)$;
- Alterar o item 5.3 “Amortização Extraordinária e Resgate Total dos CRI” da Cláusula Quinta - Amortização e resgate dos CRI do Termo de Securitização de Créditos Imobiliário da Série Única da 25ª emissão: Amortização Extraordinária Compulsória da Atualização Monetária: Mensalmente, em cada Data de Pagamento, Emissora deve amortizar extraordinariamente os CRI de acordo com a fórmula abaixo:

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E PERÍODO DE 23 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

Amexam=VNB(C-1)

- Alterar o item “Cascata de Pagamento” do Quadro Resumo, Seção II - Características da Operação, da Cédula de Crédito Bancário Nº 10350008-1;
- Alterar o item “Cascata de Pagamento” da Seção II - Termos Definidos E Regras De Interpretação, do Termo de Securitização de Créditos Imobiliário da Série Única da 25ª emissão;
- Autorizar a contratação da Monitori - Monitoramento de Projetos Imobiliários, às expensas do patrimônio separado, conforme proposta n. VO20230502, datada de 02 de maio de 2023, conforme Anexo II à presente Assembleia;
- Autorização para a Securitizadora e o Agente Fiduciário celebrem o aditamento ao Termo de Securitização e à CCB para prever o quanto aprovado acima.

Em 02 de outubro de 2023 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- A autorização para a Prates Bonfim Engenharia Ltda. (“Prates”), a Gráfico Empreendimentos Ltda. (“Gráfico”) e a Vog Valle do Alicante Incorporação e Construção SPE Ltda. (“SPE Valle do Alicante”), Prates, Gráfico e SPE Valle do Alicante, isoladamente “Fiduciante” e, quando em conjunto “Fiduciantes”, conforme o caso, possam requerer a liberação da(s) Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóveis que recaí(em) sobre uma ou mais Unidades, por meio do envio de termo de liberação, conforme disposto no “Anexo - Termo de Liberação (Modelo)” descrito no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças celebrado entre Fiduciante e a Securitizadora (“AFI”), desde que a Fiduciante realize o pagamento prévio do Valor Mínimo de Venda na Conta do Patrimônio Separado, dispensando a observância das Cláusulas 7.7 da CCB e 8.4 da AFI. O Valor Mínimo de Venda depositado na Conta do Patrimônio Separado será utilizado de acordo com a Cascata de Pagamentos.
- Caso aprovado o item 1 acima, sempre que a Unidade for vendida por valor superior ao Valor Mínimo de Venda, a Fiduciante compromete-se a depositar a diferença na Conta do Patrimônio Separado em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento, sendo certo que o Agente de Monitoramento deverá constar o valor efetivo da venda e o Valor Mínimo de Venda no acompanhamento mensal informado à Securitizadora, conforme relatório emitido referente ao mês encerrado imediatamente anterior à data de verificação; O Valor Mínimo de Venda depositado na Conta do Patrimônio Separado será utilizado de acordo com a Cascata de Pagamentos.
- Criação de uma nova hipótese de amortização extraordinária sempre que houver o desenquadramento da Razão de Garantia, em montante suficiente, ou no maior valor possível, para restabelecer o seu regular cumprimento, em qualquer data diversa de uma da(s) Data(s) de Pagamento.
- A autorização para que a Securitizadora, realize a criação de um evento genérico na B3, em até 05 (cinco) Dias Úteis da presente data, para que seja realizada uma amortização extraordinária no montante de até R\$ 404.892,61;

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E PERÍODO DE 23 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

- A autorização para a Emissora e o Agente Fiduciário praticarem todos os atos necessários e/ou convenientes à formalização, implementação e/ou aperfeiçoamento das deliberações referentes à matéria indicada nesta ordem do dia.

7. OUTRAS OBRIGAÇÕES

Representados por saldo de parcelas recebidas que serão utilizadas para o cumprimento das obrigações no mês seguinte, no montante de R\$ 523; por saldo referente a impostos retidos de R\$ 8; pelo saldo referente a provisões de pagamentos a efetuar no montante de R\$ 1.

8. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Para o cumprimento das obrigações relacionadas à emissão, o Patrimônio Separado conta, como prestadores de serviços, com as empresas relacionadas a seguir, cuja forma de remuneração segue igualmente demonstrada:

- a) Despesas recorrentes e extraordinárias pagas, que são necessárias para manutenção da operação:

Natureza do serviço	Empresa	Periodicidade da remuneração	Valor das Despesas Incurridas no Período
			2023
Tarifa Conta	Bancos	Mensal	1
Taxa de utilização B3	B3	Mensal	4
Taxa de Gestão/Hora homem	Canal	Mensal	156
Elaboração das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado	Link Consultoria Contábil/Contábil Guararapes	Mensal	1
Agente Fiduciário	H.Commcor	Anual	18
Administração da Carteira	Serv+ Gestão Imobiliária	Mensal	8
Honorários Advocatícios	Greco, Canedo, Costa e Pereira Sociedade de Advogados	Anual	1
Agente Custodiante	CHP	Semestral	1
Emissão de CCB	CHP	Semestral	20

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E PERÍODO DE 23 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

Honorários Advocatícios	Negrao Ferrari Sociedade De Advogados	Semestral	163
Assessoria e Consultoria	Onx Agro Corretora De Seguros E Previdencia Ltda	Anual	120
Engenharia	Setra Engenharia	Anual	5
Assessoria e Consultoria	Investo Consultoria	Anual	215
Administração da Carteira	Monitor Imobiliário	Anual	7
Outros impostos e Taxas	DARE	Anual	1
Taxa de Registro	CVM	Anual	4
Total:			725

9. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA EMISSÃO

Os Certificados Recebíveis Imobiliários da 1ª série da 25ª emissão não serão objetos de análise de classificação de risco pela Agência de Rating.

10. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Não houve transações com partes relacionadas.

11. SERVIÇOS PRESTADOS PELOS AUDITORES INDEPENDENTES

Para o adequado gerenciamento e divulgação da existência de eventuais conflitos de interesse, a Emissora, como parte de suas práticas de governança corporativa, evidencia que não contratou quaisquer outros serviços, além da auditoria independente de suas demonstrações financeiras, dentre as quais estão consideradas as demonstrações financeiras desse Patrimônio Separado, junto à empresa Uhy Bendoraytes & CIA Auditores Independentes S.S., ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.

Em complemento, a Emissora observa premissas que a orientam no relacionamento com os seus auditores independentes. Essas premissas estabelecem: (a) que o auditor não representa a Emissora em quaisquer níveis; (b) que as atividades gerenciais são estritamente reservadas para serem desempenhadas por funcionários da própria Emissora, sendo responsabilidade destes o resultado do trabalho realizado; e (c) que os trabalhos a serem auditados foram realizados por profissionais sem quaisquer vínculos, diretos ou indiretos, com a empresa de auditoria independente contratada para emitir uma opinião acerca desses trabalhos.

Em consequência, a Emissora considera que estão preservadas a independência e objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E PERÍODO DE 23 DE DEZEMBRO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

12. OUTRAS INFORMAÇÕES

Não foram identificadas outras informações relevantes, além daquelas já divulgadas, ao completo entendimento dessas demonstrações financeiras.

13. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não houve eventos subsequentes após 31 de dezembro de 2023 até a aprovação das demonstrações financeiras que requeressem ajustes ou divulgação.