



# Smart REPORT

RELATÓRIO ANUAL DO  
AGENTE FIDUCIÁRIO 2023

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO**

Certificados de Recebíveis Imobiliários  
Série Única da 6ª Emissão





## CARTA AOS INVESTIDORES

Conforme obrigação constante da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021 ("Resolução nº 17/21") disponibilizamos para análise dos investidores e do mercado em geral, o relatório anual deste Agente Fiduciário ano base de 2023. O relatório foi confeccionado de acordo com as informações prestadas pelo Emissor e/ou Devedor no âmbito das obrigações contraídas no instrumento de emissão e seus aditamentos, todas elas registradas e monitoradas por este Agente via plataforma VxInforma, onde os investidores que tiverem interesse podem solicitar acesso para maior transparência e informação sobre o seu investimento.

Concebemos este relatório tendo em mente dois objetivos: trazer a clareza necessária para uma análise criteriosa das informações relacionadas com suas operações e também uma profundidade de dados só alcançada com o uso de inteligência artificial.

A partir de agora, e através de tecnologia, buscamos trazer mais riqueza e qualidade para a análise, visando principalmente transformar o relatório anual em uma ferramenta de análise gerencial eficiente e efetiva para um olhar do que foi realizado, mas principalmente como uma boa base para sua visão de futuro. Esperamos que ele sirva a este propósito.

Este relatório foi emitido em versão online e disponibilizado dentro do prazo regulatório no endereço eletrônico: [www.vortx.com.br](http://www.vortx.com.br) para consulta pública, e está acompanhado de todos os documentos, informações e relatório pertinentes a oferta.

# 1. Características da operação

## 1.1 Dados da emissora

Nome	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO
CNPJ	41.811.375/0001-19

## 1.2 Dados da emissão

### Série ÚNICA

IF	22G1162067
ISIN	BRCASCCRI034
PU de emissão	R\$1.000,00
Quantidade emitida	27.000
Volume emitido	R\$27.000.000,00
Remuneração	IPCA + 13,3000%
Amortização	Mensal
Data emissão	26/07/2022
Data vencimento	20/11/2031
Distribuição	ICVM 476
Rating	Rating não é aplicável para esta operação
Pagamento de juros	Mensal
Data da primeira integralização	25/08/2022

<b>Data do primeiro pagamento previsto em contrato</b>	20/08/2022
<b>Início da rentabilidade</b>	Primeira Integralização
<b>Inadimplimento no período</b>	Adimplente
<b>Risco</b>	Corporativo
<b>Lastro</b>	CCB,Venda e Compra,Compromisso de compra e venda

### 1.3 Principais Contratos

Os contratos listados abaixo podem ser encontrados na aba Documentos da página da respectiva operação no [site da Vórtx](#).

Nome do contrato
AF QUOTAS
CCB
CESSAO CCB
CESSAO CREDITO
CF
CF - 1 ADITAMENTO
EMISSAO CCI - LASTRO CCB
EMISSAO CCI - LASTRO COMP CV
TS

## 1.4 Ativos em circulação em 31.12.2023

### Série ÚNICA

IF	22G1162067
Emitida:	27.000
Em circulação:	15.976
Saldo cancelado ou não integralizado:	11.024
Convertidas:	0
Resgatadas:	0
Saldo:	R\$15.007.671,10

## 1.5 Eventos financeiros

### 6ª Emissão - Série ÚNICA

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
20/01/2023	10,00028543	4,80411705	0,00000000	4,80411705	14,80440248
20/02/2023	10,01172093	4,88426728	0,00000000	4,88426727	14,89598820
20/03/2023	10,01341818	4,96167919	0,00000000	4,96167919	14,97509737
20/04/2023	10,04519449	5,05617205	0,00000000	5,05617205	15,10136654
20/05/2023	10,06325522	5,14511402	0,00000000	5,14511402	15,20836924
20/06/2023	10,07049589	5,23065023	0,00000000	5,23065023	15,30114612
20/07/2023	10,03881168	5,29768953	0,00000000	5,29768952	15,33650121

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
20/08/2023	9,98339744	5,35339044	0,00000000	5,35339044	15,33678788
20/09/2023	9,93931036	5,41621912	0,00000000	5,41621912	15,35552948
20/10/2023	9,90539184	5,48580425	0,00000000	5,48580425	15,39119609
20/11/2023	9,87361965	5,55788189	0,00000000	5,55788189	15,43150154
20/12/2023	9,83903859	5,62965702	0,00000000	5,62965702	15,46869561

## 2. Fatos relevantes

Eventuais fatos relevantes desta emissão podem ser consultados no [site da Vórtx](#).

## 3. Obrigações

A Vórtx informa que as obrigações desta emissão foram cadastradas no sistema VxInforma, tendo o Emissor recebido as cobranças nas respectivas datas de cumprimento. Eventuais obrigações em aberto no período de análise deste Relatório foram objeto de notificação e se encontram disponíveis para consulta e acompanhamento no [site da Vórtx](#).

## 4. Informações financeiras

### 4.1 Informações financeiras da emissora

[CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO - DF 2023.pdf](#)

## Observação

Nos termos do art. 27 da Instrução CVM 80/2022, conforme alterada, caso a Emissora tenha apresentado ao Agente Fiduciário a demonstração financeira auditada da Emissora relativa ao exercício findo, esta encontra-se disponível neste item 4.1, para consulta dos investidores. O Agente Fiduciário recomenda a leitura do documento disponibilizado.

## 4.2 Administração do patrimônio separado

 [CRI - 6EIS - YBY NATUREZA - RELATORIO MENSAL 202312.PDF](#)

## Observação

Os relatórios de gestão, disponibilizados pela Emissora para averiguação da movimentação realizada na Conta Centralizadora para administração do Patrimônio Separado, encontram-se anexos. O Agente Fiduciário recomenda a leitura de tais documentos.

## 5. Informações societárias da emissora

As eventuais alterações societárias da Emissora, com impactos para os titulares, foram objeto, quando aplicável e quando disponibilizadas ao Agente Fiduciário, de assembleia de titulares ou de comunicados através de Fatos Relevantes pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário.

## 6. Assembleias



## 6EUS - YBY NATUREZA - AGT

Data: 29/08/2023

Examinar, discutir e deliberar sobre: (i) Autorizar a substituição do Servicer definido nos Documentos da Operação de Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o n. 15.761.956/0001-83 (“Servicer Substituído”) para a Neo Serviços Administrativos e Recuperação de Crédito Ltda., inscrita no CNPJ sob o n. 17.409.378/0001-46 (“Novo Servicer”), a partir da presente data, sendo certo que os custos de rescisão do Servicer Substituído e contratação do Novo Servicer serão arcados integralmente pelo patrimônio separado; (ii) Renúncia ou perdão temporário pelo descumprimento: (i.1) da Razão de Garantia Geral; (i.2) da Razão de Garantia da Parcela Corrente; (i.3) do Índice Máximo de Inadimplência; e (i.4) do Índice Mínimo de Direitos Creditórios (“Razões de Garantia e Índices de Referência”), referente aos meses de março a agosto de 2023; (iii) Caso aprovada a ordem do dia anterior, autorizar a concessão de um prazo adicional para cumprimento das Razões de Garantia e Índices de Referência, sendo exigíveis, portanto, a partir de 01 de janeiro de 2024; (iv) Ainda mediante a aprovação do item (i) da ordem do dia, deliberar pela não ocorrência do Evento de Recompra Compulsória Não Automática descrito na Cláusula 12.1 (ii) da CCB e na Cláusula 17.1.(ii) do Termo de Securitização; (v) Considerando que, nas Datas de Apuração, os Direitos Creditórios (objeto da Cessão Fiduciária que garante a CCB) somados não foram suficientes para cumprir com qualquer das Razões de Garantia e Índices de Referência estipuladas no Termo de Securitização (“Amortização Extraordinária por Razões de Garantia e Índices de Referência”), dispensar a Devedora da obrigatoriedade de realizar a amortização extraordinária de forma parcial, ou resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI, até o prazo adicional de cumprimento das Razões de Garantia e Índices de Referência, até 01 de janeiro de 2024, concedido no item (ii) acima; e (vi) A autorização para a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, a praticarem todos os atos necessários para a efetivação e implementação dos itens acima, se aprovados.

 [CRI - 6EUS - YBY NATUREZA - AGT 20230829 \(site\).pdf](#)

## 7. Constituição e aplicação de fundos

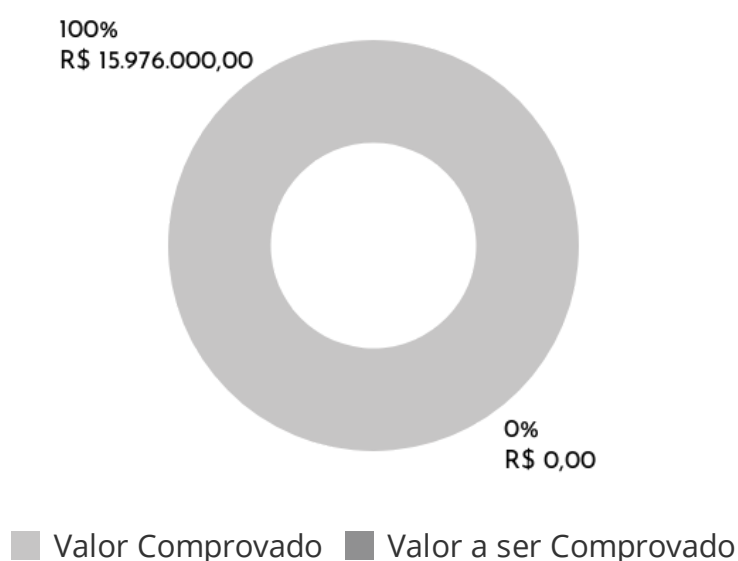
As análises sobre a Constituição e Aplicação de Fundos constam nos itens 4.2 ou 9 deste relatório, conforme aplicável.

## 8. Destinação de recursos

Conforme cláusula 3.6 do Termo de Securitização, os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados para o desenvolvimento do mercado imobiliário, inclusive por meio da destinação de recursos para o reembolso de despesas imobiliárias vinculadas e atinentes, direta e indiretamente, ao Empreendimento, incorridas e desembolsadas pela Devedora em prazo igual ou inferior a 23 (vinte e três) meses de antecedência à data de encerramento da distribuição dos CRI, nos termos da CCB, a qual, para os fins da regulamentação da CVM.

Exceto pelo constante no ANEXO IX do Termo de Securitização, validado antes da assinatura, não será necessária comprovação e a verificação da destinação de recursos, uma vez que os Créditos Imobiliários representam direitos creditórios imobiliários por origem pois decorrem de contratos de compra e venda de imóveis, regidos nos termos da Resolução CVM nº 60/21, bem como das demais leis e regulamentações aplicáveis.

### 8.1 Resumo



## 9. Manutenção da suficiência e exequibilidade de garantias

### 9.1 Constituição de Garantias

A Vórtx, na condição de Agente Fiduciário, dispõe na tabela abaixo a situação da constituição de cada garantia da operação, com base na documentação disponibilizada:

#### Consolidado


Nome do Contrato	Constituição
Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	SIM
Alienação Fiduciária de Quotas	SIM
Aval 1 - HABITAX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	SIM
Aval 2 - ED INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	SIM
Aval 3 - CANDICE VALERIA CORREIA SOUSA	SIM
Aval 4 - DARIUS ALAMOUTI	SIM
Aval 5 - ESAÚ BARBOSA MAGALHÃES NETO	SIM
Aval 6 - HBX 4 ED URBANISMO SPE LTDA	SIM

Os documentos que comprovam a situação atual das garantias, se disponibilizados ao Agente Fiduciário, podem ser encontrados no [site da Vórtx](#).

### 9.2 Suficiência de Garantias

As análises da Suficiência de Garantias, quando aplicáveis, se encontram na aba "Relatórios de Garantias" ao acessar a operação no [site da Vórtx](#).

## 10. Covenants financeiros

As análises de Covenants Financeiros, quando aplicáveis, se encontram na aba “Relatórios de Garantias” ao acessar a operação no  [site da Vórtx](#).

## 11. Bens entregues ao fiduciário

Não foram entregues bens à administração do Agente Fiduciário no período analisado.

## 12. Verificação de lastro

Nos termos dos documentos da operação, a Emissora contratou a instituição custodiante para realizar a custódia do lastro da emissão, de acordo com os procedimentos e normas aplicáveis, dentre as quais, inclui a obrigação de manter todos os procedimentos necessários para assegurar a existência e a integridade do lastro da operação. Ainda, a instituição custodiante é regularmente auditada pelos órgãos reguladores, que verificam sua atuação e a aderência às normas aplicáveis para sua atividade. A Emissora e Custodiante atestam ao Agente Fiduciário que: (i) foram adotados procedimentos 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, na medida em que a Emissora; e (ii) o lastro mantém-se, conforme o caso, registrado/escriturado em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil, nos termos e de acordo com da Lei nº 10.931/2004.

## 13. Parecer e declaração do agente fiduciário

A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. declara que (i) está plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório; (ii) não tem conhecimento de eventual omissão ou inverdade contida nas informações divulgadas pela companhia ou, ainda, de inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela companhia, dentro dos parâmetros estabelecidos na documentação da emissão; (iii) não foram entregues bens e valores à sua administração; e, (iv) não possui qualquer conflito com a Emissora que o impeça de exercer sua função. As informações contidas no presente relatório estão baseadas exclusivamente na documentação recebida pelo Agente Fiduciário nos termos dos instrumentos da emissão, incluindo a documentação fornecida pela Emissora e devedores, conforme o caso. 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.

\*Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para elaboração deste Relatório e estão em formato de link, encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta online no site do Agente Fiduciário

\*\* Ressaltamos que os valores expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca dos Instrumentos da operação, se existentes, não implicando em compromisso legal ou financeiro.

## 14. Outras emissões

### Vendru | 3ª Emissão 1ª Série

Tipo	CRA
Emissora	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO
IF	CRA022006BV
Volume emitido	R\$14.969.168,00
Quantidade	14.969.168
Remuneração	CDI + 3,000%
Data de emissão	03/06/2022
Data de vencimento	02/05/2028
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Aval

**Vendru | 3ª Emissão 2ª Série**

Tipo	CRA
Emissora	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO
IF	CRA022006BW
Volume emitido	R\$18.364.166,00
Quantidade	18.364.166
Remuneração	IPCA + 8,610%
Data de emissão	03/06/2022
Data de vencimento	28/04/2028
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Aval

**Vendru | 3ª Emissão 3ª Série**

Tipo	CRA
Emissora	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO
IF	CRA022006BX
Volume emitido	R\$16.666.666,00
Quantidade	16.666.666
Remuneração	CDI + 6,000%
Data de emissão	03/06/2022
Data de vencimento	28/04/2028
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Aval

**Colmeia | 15ª Emissão ÚNICAª Série**

Tipo	CRI
Emissora	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO
IF	22K0700672
Volume emitido	R\$20.500.000,00
Quantidade	20.500
Remuneração	IPCA + 12,000%
Data de emissão	04/11/2022
Data de vencimento	26/10/2026
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo

**Allure | 16ª Emissão ÚNICAª Série**

Tipo	CRI
Emissora	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO
IF	22K0976239
Volume emitido	R\$12.000.000,00
Quantidade	12.000
Remuneração	IPCA + 9,750%
Data de emissão	08/11/2022
Data de vencimento	22/10/2026
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

**Lotus atlantica | 18ª Emissão ÚNICAª Série**

Tipo	CRI
Emissora	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO
IF	22K1321023
Volume emitido	R\$24.500.000,00
Quantidade	24.500
Remuneração	IPCA + 10,250%
Data de emissão	22/11/2022
Data de vencimento	22/11/2026
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fundo

**Wtlog | 27ª Emissão ÚNICAª Série**

Tipo	CRI
Emissora	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO
IF	23A0297064
Volume emitido	R\$30.000.000,00
Quantidade	30.000
Remuneração	IPCA + 8,140%
Data de emissão	06/01/2023
Data de vencimento	18/12/2035
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval

**Olimpia park | 28ª Emissão 1ª Série**

Tipo	CRI
Emissora	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO
IF	23B0790147
Volume emitido	R\$75.000.000,00
Quantidade	75.000
Remuneração	IPCA + 11,200%
Data de emissão	13/02/2023
Data de vencimento	20/02/2033
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

**Gran coffee | 75ª Emissão ÚNICAª Série**

Tipo	CRA
Emissora	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO
IF	CRA02300VY1
Volume emitido	R\$60.000.000,00
Quantidade	60.000
Remuneração	CDI + 5,500%
Data de emissão	20/12/2023
Data de vencimento	27/12/2028
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária, Fiança