



# Smart REPORT

RELATÓRIO ANUAL DO  
AGENTE FIDUCIÁRIO 2023

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO**

Certificados de Recebíveis Imobiliários  
Série Única da 27ª 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	23A0297064
ISIN	-
PU de emissão	R\$1.000,00
Quantidade emitida	30.000
Volume emitido	R\$30.000.000,00
Remuneração	IPCA + 8,1400%
Amortização	Mensal
Data emissão	06/01/2023
Data vencimento	18/12/2035
Distribuição	Res CVM 160
Rating	Não existe rating para esse operação no período analisado
Pagamento de juros	Mensal
Data da primeira integralização	13/01/2023

Data do primeiro pagamento previsto em contrato	17/01/2023
Início da rentabilidade	Primeira Integralização
Inadimplemento no período	Adimplente
Risco	Corporativo
Lastro	-

### 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 IMOVEL
AF QUOTAS
CF
Emissao CCI
NC
TS
TS - 1 ADITAMENTO

### 1.4 Ativos em circulação em 31.12.2023

**Série ÚNICA**

IF	23A0297064
Emitida:	30.000
Em circulação:	30.000
Saldo cancelado ou não integralizado:	0
Convertidas:	0
Resgatadas:	0
Saldo:	R\$31.469.666,72

**1.5 Eventos financeiros****27º Emissão - Série ÚNICA**

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
17/01/2023	0,62151811	0,00000000	0,00000000	0,00000000	0,62151811
16/02/2023	6,90049578	0,00000000	0,00000000	0,00000000	6,90049578
16/03/2023	5,67225370	0,00000000	0,00000000	0,00000000	5,67225370
18/04/2023	6,99533617	0,00000000	0,00000000	0,00000000	6,99533617
16/05/2023	5,76051329	0,00000000	0,00000000	0,00000000	5,76051329
16/06/2023	7,08798088	0,00000000	0,00000000	0,00000000	7,08798088
18/07/2023	7,10427792	0,00000000	0,00000000	0,00000000	7,10427792
16/08/2023	6,78030212	0,00000000	0,00000000	0,00000000	6,78030212
18/09/2023	7,11280085	0,00000000	0,00000000	0,00000000	7,11280085

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
17/10/2023	6,47904371	0,00000000	0,00000000	0,00000000	6,47904371
17/11/2023	6,82174746	0,00000000	0,00000000	0,00000000	6,82174746
18/12/2023	6,83811802	0,00000000	0,00000000	0,00000000	6,83811802

## 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 - 27EIS - WTLOG - 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

### CRI - 27EUS - WTLOG

Data: 02/05/2023

(i) A concessão ou não de um waiver pelo não envio do relatório mensal, conforme disposto no Anexo V, tanto do “Termo da Primeira Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, com Garantia Real e Fidejussória, de Distribuição Privada, da FDR Independência Desenvolvimento Imobiliário Ltda.” (“Termo de Emissão”), quanto do Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças entre FDR INDEPENDÊNCIA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. e a Emissora celebrado em 06/01/2023 (“Contrato de Cessão Fiduciária”), até a presente data; (ii) Mediante a aprovação do item anterior da Ordem do Dia, a concessão ou não de um waiver pela ausência do cálculo do Índice de Cobertura, referente aos meses de janeiro e fevereiro e março e abril de 2023, descumprindo o disposto na Cláusula 7.2 (ee) do Termo de Securitização e 8.1., (ee) do Termo de Emissão, de forma que tal descumprimento não seja considerado um Evento de Vencimento Antecipado resultando no resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais e, conseqüentemente, dos CRI; e (iii) Autorizar o Agente Fiduciário para, em conjunto com a Emissora, realizar e celebrar todos e quaisquer documentos que se façam necessários para implementar o que fora deliberado no item acima.

 [CRI - 27EUS - WTLOG - AGD 20230502 \(site\).pdf](#)



## CRI - 27EUS - WTLOG - AGT

Data: 20/10/2023

(i) Examinar, discutir e aprovar as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado referente ao exercício financeiro findo em 30 de junho de 2023; e (ii) Autorizar a Emissora e o Agente Fiduciário a praticarem todos os atos necessários, bem como celebrarem todos os documentos essenciais à efetivação da deliberação.

 [CRI - 27EUS - WTLOG - AGT 20231020 \(site\).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 a cláusula 4.7 do Termo de Securitização, os recursos líquidos captados pela Devedora por meio das Notas Comerciais serão destinados, única e exclusivamente, para o reembolso de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, incorridos pela Devedora, nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da Oferta Restrita diretamente atinentes à construção e/ou reforma do Empreendimento Imobiliário, conforme descritos no Anexo VIII.

O integral cumprimento da destinação de recursos na modalidade de CRI por reembolso é verificada pelo Agente Fiduciário no ato da emissão dos CRI, mediante a análise das notas fiscais e comprovantes de pagamento e o respectivo enquadramento da despesa como imobiliária, incorridas no período igual ou inferior a 24 meses de antecedência contados do encerramento da oferta pública, nos termos do Ofício SRE nº 01/2021 emitido pela CVM em 01 de março de 2021. A análise realizada pelo agente fiduciário acerca da comprovação da destinação dos recursos pode ser verificada na forma do anexo constante do instrumento de emissão.


## 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
Alienação Fiduciária de Imovel	SIM
Alienação Fiduciária de Quotas	SIM
Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	SIM
Aval I	SIM
Aval IV	SIM
Aval II	SIM
Aval III	SIM
Aval V	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

**Yby natureza | 6ª Emissão ÚNICAª Série**

Tipo	CRI
Emissora	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO
IF	22G1162067
Volume emitido	R\$27.000.000,00
Quantidade	27.000
Remuneração	IPCA + 13,300%
Data de emissão	26/07/2022
Data de vencimento	20/11/2031
Inadimplemento no período	Adimplente
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fiança, Fundo

**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

**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