



# Smart REPORT

RELATÓRIO ANUAL DO  
AGENTE FIDUCIÁRIO 2023

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO**

Certificados de Recebíveis Imobiliários

1ª Série da 28ª 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 1

IF	23B0790147
ISIN	-
PU de emissão	R\$1.000,00
Quantidade emitida	75.000
Volume emitido	R\$75.000.000,00
Remuneração	IPCA + 11,2000%
Amortização	Mensal
Data emissão	13/02/2023
Data vencimento	20/02/2033
Distribuição	Res CVM 160
Rating	Não existe rating para esse operação no período analisado
Pagamento de juros	Mensal
Data da primeira integralização	01/03/2023

Data do primeiro pagamento previsto em contrato	20/03/2023
Início da rentabilidade	Primeira Integralização
Inadimplemento no período	Adimplente
Risco	Pulverizado
Lastro	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](#).

<b>Nome do contrato</b>
AF ACOES
CESSAO CREDITO
CESSAO CREDITO - 1 ADITAMENTO
CF
CF - 1 ADITAMENTO
EMISSAO CCI
EMISSAO CCI - 1 ADITAMENTO
TS
TS - 1 ADITAMENTO

## 1.4 Ativos em circulação em 31.12.2023

### Série 1

IF	23B0790147
Emitida:	75.000
Em circulação:	73.500
Saldo cancelado ou não integralizado:	1.500
Convertidas:	0
Resgatadas:	0
Saldo:	R\$68.003.053,90

## 1.5 Eventos financeiros

### 28º Emissão - Série 1

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
20/03/2023	5,52481821	4,64195871	0,00000000	4,64195871	10,16677692
20/04/2023	9,39043827	4,71688534	0,00000000	4,71688534	14,10732361
22/05/2023	8,54506169	4,78910930	0,00000000	4,78910930	13,33417099
20/06/2023	8,52409507	4,84485807	0,00000000	4,84485807	13,36895313
20/07/2023	9,33535062	4,88873412	0,00000000	4,88873412	14,22408473
21/08/2023	9,30097637	4,93965849	29,10418629	34,04384478	43,34482115
20/09/2023	8,59354581	4,84998502	8,79193592	13,64192094	22,23546675

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
20/10/2023	8,49435692	4,86187652	8,17865349	13,04053001	21,53488693
20/11/2023	7,59551484	4,87605691	9,57660329	14,45266020	22,04817504
20/12/2023	8,69007345	4,88400691	7,02051985	11,90452676	20,59460021

## 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 - 28E1S - OLIMPIA PARK - 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 - 28EIS - OLIMPIA PARK - AGT

Data: 16/08/2023

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: (i) Renúncia ou perdão temporário , e o consequente afastamento de seus efeitos, pela ocorrência de Evento de Inadimplemento Não Automático, descrito no item 8.2 do Termo de Securitização, itens (i) e (xxi), em virtude do recebimento de recursos vinculados ao CRI em conta diferente da Conta do Patrimônio Separado, não repassado em até 02 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento, qual seja R\$ 864.718,91 (oitocentos e sessenta e quatro mil, setecentos e dezoito reais e noventa e um centavos) em março de 2023, bem como a concessão de prazo adicional de [dias] a contar desta data, para realização do repasse do valor atualizado, conforme cláusula 15.1 do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado em 13 de fevereiro de 2023, conforme aditado (“Contrato de Cessão”), estando dispensada a cobrança dos Encargos Moratórios aplicáveis até a data limite aqui prevista; (ii) Renúncia ou perdão temporário, e o consequente afastamento dos efeitos do Evento de Vencimento Antecipado Não Automático instaurado em função do descumprimento da obrigação prevista na cláusula 9.1 (i) e (ii), 9.5, 9.6 e 9.7 do Contrato de Cessão nas Datas de Verificação; (iii) a autorização para que a Emissora, proceda a primeira Amortização Compulsória – Recursos Vinculados em 21 de agosto de 2023, considerando no conceito de Recursos Vinculados o montante de até R\$ 2.139.157,69 (dois milhões, cento e trinta e nove mil, cento e cinquenta e sete reais e sessenta e nove centavos); (iv) a inclusão da cláusula 9.10 no Contrato de Cessão para que esteja prevista a amortização compulsória sempre que houver antecipação integral de parcelas ou pagamento à vista dos Créditos Imobiliários e/ou dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, conforme relatório do Agente de Monitoramento, referente ao mês imediatamente anterior à Data de Verificação; (v) 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.

 [CRI - 28EIS - OLIMPIA PARK - AGT 20230816 \(site\).pdf](#)

## **CRI - 28E1S - OLIMPIA PARK - AGT**

Data: 30/10/2023

(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.

## **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**

Considerando que os Créditos Imobiliários são decorrentes de compromissos de compra e venda, os créditos imobiliários são caracterizados pela origem. Deste modo, a Securitizadora declara que os recursos decorrentes da integralização da Emissão foram destinados para quitação do preço de cessão.


## **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 Ações	SIM
Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	SIM
Fiança I	SIM
Fiança II	SIM
Fiança III	SIM
Fiança IV	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

**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

**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