



Smart REPORT

RELATÓRIO ANUAL DO
AGENTE FIDUCIÁRIO 2023

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Certificados de Recebíveis Imobiliários
Série Única da 18ª 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 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	22K1321023
ISIN	-
PU de emissão	R\$1.000,00
Quantidade emitida	24.500
Volume emitido	R\$24.500.000,00
Remuneração	IPCA + 10,2500%
Amortização	Bullet
Data emissão	22/11/2022
Data vencimento	22/11/2026
Distribuição	ICVM 476
Rating	Rating não é aplicável para esta operação
Pagamento de juros	Mensal
Data da primeira integralização	09/12/2022

Data do primeiro pagamento previsto em contrato	22/12/2022
---	------------

Início da rentabilidade	Primeira Integralização
-------------------------	-------------------------

Inadimplemento no período	Adimplente
---------------------------	------------

Risco	Corporativo
-------	-------------

Lastro	Nota Comercial
--------	----------------

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

CF

EMISSAO CCI

NC

NC - 1 ADITAMENTO

TS

TS - 1 ADITAMENTO

1.4 Ativos em circulação em 31.12.2023

Série ÚNICA

IF	22K1321023
Emitida:	24.500
Em circulação:	22.153
Saldo cancelado ou não integralizado:	2.347
Convertidas:	0
Resgatadas:	0
Saldo:	R\$23.379.847,44

1.5 Eventos financeiros

18ª Emissão - Série ÚNICA

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
20/01/2023	8,21602344	0,00000000	0,00000000	0,00000000	8,21602344
20/02/2023	8,26696007	0,00000000	0,00000000	0,00000000	8,26696007
20/03/2023	8,31077141	0,00000000	0,00000000	0,00000000	8,31077141
20/04/2023	8,38058114	0,00000000	0,00000000	0,00000000	8,38058114
20/05/2023	8,44008603	0,00000000	0,00000000	0,00000000	8,44008603
20/06/2023	8,49157174	0,00000000	0,00000000	0,00000000	8,49157174
20/07/2023	8,51109598	0,00000000	0,00000000	0,00000000	8,51109598
20/08/2023	8,51109598	0,00000000	0,00000000	0,00000000	8,51109598
20/09/2023	8,52130666	0,00000000	0,00000000	0,00000000	8,52130666

Data Base	Pgto. Juros	Pgto. Amrt. Ordinária	Pgto. Amrt. Extraordi.	Pgto. Amortização	Pgto. Total
20/10/2023	8,54091035	0,00000000	0,00000000	0,00000000	8,54091035
20/11/2023	8,56312099	0,00000000	0,00000000	0,00000000	8,56312099
20/12/2023	8,58367043	0,00000000	0,00000000	0,00000000	8,58367043

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 - 18EIS - LOTUS ATLANTICA - 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 - 18EUS - LOTUS ATLANTICA - AGT

Data: 17/08/2023

(i) Alteração das Cláusulas 2.8, 2.8.2 e 2.8.3, conseqüentemente alterando a numeração da Cláusula 2.8.4 e adicionar a Cláusula 2.8.2.1 do Securitização de Créditos Imobiliários Devidos pela SVB Participações e Empreendimentos Ltda. para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 18 Termo de 2 Securitização celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, bem como a alteração das Cláusulas 4.8, 4.8.2 e 4.8.3, conseqüentemente alterando a numeração da Cláusula 4.8.4 e Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, Para Colocação Privada, com Garantias Real e Fidejussória, da SVB Participações e Empreendimentos Termo de Emissão celebrado entre a Emitente, a Securitizadora e os Avalistas, para retirar previsão de valores e prazos da segunda e da terceira integralização, visando constituir maior flexibilidade na escolha destas definições, de acordo com as demandas e critérios das partes. (ii) 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 - 18EUS - LOTUS ATLANTICA - AGT 20230817 \(site\).pdf](#)

7. Constituição e aplicação de fundos

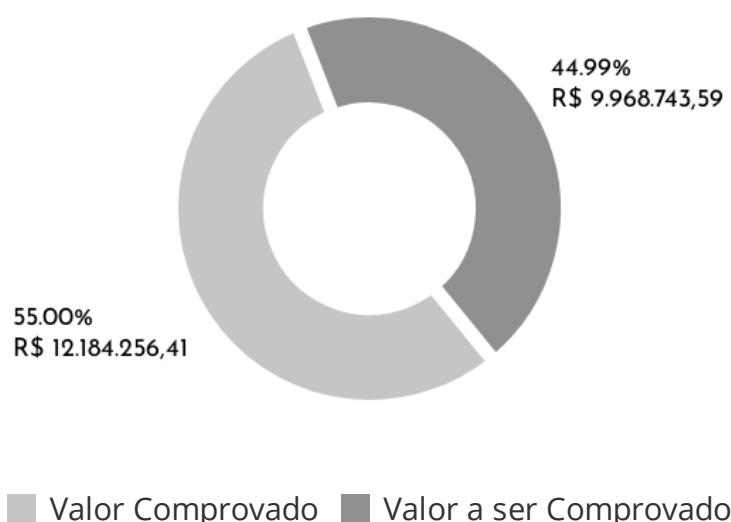
As análises sobre a Constituição e Aplicação de Fundos constam nos itens 4.2 ou 9 deste relatório, conforme aplicável.

8. Destinação de recursos

Conforme a cláusula 6.5 do Termo de Securitização, os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais, excluídos aqueles referentes às Despesas Iniciais, serão integralmente destinados (i) para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes direta e indiretamente ao desenvolvimento, reforma e/ou manutenção do Empreendimento Lótus Atlântida, por meio da Destinação Futura, e (ii) para o reembolso de despesas de natureza imobiliária incorridas e desembolsadas pela Devedora no Empreendimento Pontal Shopping em prazo igual ou inferior a 23 (vinte e três) meses de antecedência à data de encerramento da distribuição dos CRI, conforme descritos no Anexo VIII do Termo de Securitização, e integralmente comprovadas até o prazo estabelecido na Cláusula 6.5.

A Devedora enviou parcialmente ao Agente Fiduciário documentos comprobatórios da destinação dos recursos, satisfazendo, de forma parcial, a obrigação da referida comprovação. O Agente Fiduciário verificará a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da Emissão até a Data de Vencimento da operação, mediante o envio da totalidade dos documentos por parte da Devedora. Sem prejuízo das informações contidas neste item, o Agente Fiduciário está diligenciando junto à Devedora para recebimento de todos os documentos faltantes para a total comprovação da destinação de recursos.

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
Aval - Angelo Emanuel Gomes Bof	SIM
Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	SIM
Alienação Fiduciária de Imovel	SIM
Aval - Saul Veras Bof	SIM

Os documentos que comprovam a situação atual das garantias, se disponibilizados ao Agente Fiduciário, podem ser encontrados no [!\[\]\(a870788d6ed9b8fd294b7654a8c8526b_img.jpg\) 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 [!\[\]\(3211b5d1d968fc1665909b34f9f16010_img.jpg\) 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

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