

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 2ª EMISSÃO
SÉRIES 1ª E 2ª – IF 22E1273339 E 23E0884935
(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 DAS SÉRIES 1ª E 2ª DA 2ª EMISSÃO –
CÓDIGO IF 22E1273339 E 23E0884935
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do PATRIMÔNIO SEPARADO DAS SÉRIES 1ª E 2ª EMISSÃO – CÓDIGO IF 22E1273339 E 23E0884935 (“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 o exercício findo nessa 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 2ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - 2ª - IF Nº22E1273339 - 23E0884935

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	2023	2022		Nota Explicativa	2023	2022
ATIVO				PASSIVO			
CIRCULANTE		<u>3.376</u>	<u>22.812</u>	CIRCULANTE		<u>3.376</u>	<u>30.033</u>
Caixa e equivalentes de caixa	4	<u>3.376</u>	<u>13.875</u>	Captação de recursos	6	-	8.785
				Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário		-	8.785
Direitos Creditórios	5	-	8.937	Outras obrigações	7	<u>3.376</u>	<u>21.248</u>
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		-	8.937	Credores diversos		3.367	21.247
				Fiscais e previdenciárias	9	-	-
				Provisão para pagamentos a efetuar		-	1
NÃO CIRCULANTE		<u>123.375</u>	<u>91.254</u>	PASSIVO NÃO CIRCULANTE		<u>123.375</u>	<u>84.033</u>
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		<u>123.375</u>	<u>91.254</u>	Captação de recursos	6	<u>123.375</u>	<u>84.033</u>
Direitos Creditórios	5	<u>123.375</u>	<u>91.254</u>	Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário		123.375	84.033
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		123.375	91.254				
TOTAL DO ATIVO		<u>126.751</u>	<u>114.066</u>	TOTAL DO PASSIVO		<u>126.751</u>	<u>114.066</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 2ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - 2ª - IF
Nº22E1273339 - 23E0884935

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E PERÍODO DE 30 DE MAIO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota Explicativa</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
RECEITAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA			
Juros e atualização sobre Direitos creditórios	5	16.095	9.150
Total das receitas da intermediação financeira		<u>16.095</u>	<u>9.150</u>
DESPESAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA			
Juros e atualização de CRI	6	(16.095)	(5.859)
Total das despesas da intermediação financeira		<u>(16.095)</u>	<u>(5.859)</u>
RESULTADO BRUTO DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA		-	3.291
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Outras despesas administrativas	8	(1.246)	(2.454)
Despesas tributárias		(43)	(284)
Total de outras receitas (despesas) operacionais		<u>(1.289)</u>	<u>(2.738)</u>
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas Financeiras	10	1.001	1.604
Despesas Financeiras	10	(97)	-
Total do resultado financeiro		<u>904</u>	<u>1.604</u>
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário e sem coobrigação		385	(2.157)
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		<u>-</u>	<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 2ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - 2ª - IF Nº22E1273339 - 23E0884935

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E PERÍODO DE 30 DE MAIO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO (Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	<u>2023</u>	<u>2022</u>
ENTRADAS DE CAIXA			
(+) Integralização do CRA	6	24.940	92.000
(+) Recebimento de direitos creditórios	5	185	-
(+) Rendimento com aplicações Financeiras		772	1.605
Total das entradas de caixa		<u>25.897</u>	<u>93.605</u>
SAIDAS DE CAIXA			
(-) Pagamentos efetuados à classe sênior	6	(10.478)	(4.561)
Juros		(10.478)	(4.561)
(-) Aquisição de direitos creditórios	5	(24.639)	(72.431)
(-) Pagamento de despesas	8	(1.135)	(2.738)
Total das saídas de caixa		<u>(36.396)</u>	<u>(79.730)</u>
VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO		<u>(10.499)</u>	<u>13.875</u>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
No início do exercício		13.875	13.875
No fim do exercício		3.376	13.875
Aumento/redução do saldo de caixa e equivalentes de caixa		<u>(10.499)</u>	<u>-</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E PERÍODO DE 30 DE MAIO 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 22E1273339 - 23E0884935, 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 30 de maio 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 - 2ª, 30 de maio de 2022 à 18 de maio de 2027.
- b) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em direitos creditórios imobiliários decorrentes de Híbrido, 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: Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciárias de Quotas, Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança, Aval e Fundos.

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).

Uso de estimativas e julgamentos - A preparação das informações anuais individuais

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E PERÍODO DE 30 DE MAIO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

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 de forma comparativa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 30 de maio de 2022 (data de emissão) à 31 de dezembro de 2022.

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

São representados por obrigações por emissão dos CRIs, reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescidos de quaisquer custos de transações atribuíveis na data de

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E PERÍODO DE 30 DE MAIO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

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. 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E PERÍODO DE 30 DE MAIO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

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

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 2ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - 2ª - CRI - IF Nº 22E1273339 - 23E0884935 (ADMINISTRADO POR CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E PERÍODO DE 30 DE MAIO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

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

	31/12/2023	31/12/2022
Banco Conta Movimento	12	1
Fundos de investimento	3.364	13.874
Total do investimento	3.376	13.875

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 Híbrido cujo a devedora é Flor Do Cais Empreendimentos Imobiliários LTDA., que tem como instituição custodiante a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários., e agente fiduciário a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários., vinculados em regime fiduciário para a emissão de Certificados Recebíveis Imobiliários - CRI, sendo a 1ª - 2ª série da 2ª Emissão da Emissora, sob registro IF 22E1273339 - 23E0884935.

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:

Créditos vinculados

a. por prazo de vencimento	31/12/2023	31/12/2022
i. até 30 dias	-	-
ii. de 31 a 60 dias	-	-
iii. de 61 a 90 dias	-	-
iv. de 91 a 120 dias	-	-
v. de 121 a 150 dias	-	-
vi. de 151 a 180 dias	-	-
vii. acima de 180 dias	123.375	100.191
Total	123.375	100.191

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E PERÍODO DE 30 DE MAIO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

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 alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciárias de quotas, promessa de cessão fiduciária de direitos creditórios, fiança, aval e fundos.

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.

Não ocorreram eventos de pré-pagamento no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 30 de maio de 2022 (data de emissão) à 31 de dezembro de 2022.

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:

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 2ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - 2ª - CRI - IF Nº 22E1273339 - 23E0884935 (ADMINISTRADO POR CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E PERÍODO DE 30 DE MAIO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

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 - 2ª Séries da 2ª 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	31/12/2022
Saldo inicial	92.818	-
(+) Emissões	24.940	92.000
(+) Juros e atualização de CRI	16.095	5.859
(+) Diferença de P.U	-	(480)
(-) Juros pagos	(10.478)	(4.561)
Saldo Final	123.375	92.818

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

Série: 1ª

Prazo de vencimento:	40 meses
Valor da série atualizado:	R\$ 123.375 (R\$ 92.818 em 31 de dezembro de 2022)
Taxa de juros efetiva:	9,50 a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	IPCA
Pagamento de Juros:	Mensal
Cronograma de amortização:	Mensal

Série: 2ª

Prazo de vencimento:	40 meses
Valor da série atualizado:	R\$ -
Taxa de juros efetiva:	10,50 a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	IPCA

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E PERÍODO DE 30 DE MAIO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

Pagamento de Juros: Mensal
Cronograma de amortização: Mensal

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

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:

1) 20/09/2022 as 14:00

(i) a ciência da formalização do “Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Repactuação sob Condição Suspensiva e Outras Avenças”, firmado em 26 de julho de 2022, entre a Emissora, Incorporadora e Avalista (“Primeiro Aditamento”), em razão da existência de erro material sem a necessidade de submeter à aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI, por ter constado equivocadamente o prazo de 15 (quinze) dias úteis contados da data da primeira integralização dos CRI para apresentação da apólice de seguro e 05 (cinco) dias úteis para renovações, mas na realidade, a apólice deverá ser contratada no prazo previsto no item 9.5 do Instrumento de Repactuação, qual seja, até 30 (trinta) dias antes do início das obras e, por se tratar de Seguro de Construção, vigorará pelo prazo total da obra até sua efetiva conclusão, como determina o item 9.5.1 do

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E PERÍODO DE 30 DE MAIO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

Instrumento de Repactuação, sem prejuízo da cobertura da tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para eventuais atrasos;

(ii) aprovação para a manutenção de Notas Promissórias como lastro dos CRI, caso um ou mais Contratos de Cessão não sejam formalizados, sendo certo que, neste caso, a respectiva Nota Promissória deverá ser objeto de aditamento com o objetivo de estabelecer os termos e condições de pagamento dos créditos imobiliários dela decorrentes, de modo a adequá-los às características previstas no Instrumento de Repactuação;

(iii) caso aprovado o item “ii” da ordem do dia, autorizar a formalização de aditamentos ao Instrumento de Repactuação, Notas Promissórias, Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização para refletir a matéria aprovada, conforme minutas constantes do Anexo II à presente ata; e

(iv) em consequência das deliberações da ordem do dia previstas nas alíneas “ii” e “iii”, acima, autorizar a Emissora e o Agente Fiduciário a proceder com a formalização da alteração dos Documentos da Operação que se façam necessários, bem como de todo e qualquer instrumento público ou particular, para que tais pontos estejam refletidos e vinculados à Emissão dos CRI.

2) 28/04/2023 as 09:15

(i) Examinar, discutir e aprovar as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado referente ao exercício financeiro findo em 31 de dezembro de 2022; 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.

3) 02/05/2023 as 10:00

(i) a aprovação da emissão de uma nova série de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 2ª (segunda) Série da 2ª Emissão da Securitizadora (“CRI 2ª Série”), nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 e da Resolução CVM nº 60, para viabilizar que a Incorporadora venha a ampliar o desenvolvimento do Empreendimento por meio da incorporação do imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.082, objeto da matrícula nº 58.833 (“Novo Imóvel”) e efetuar o pagamento (a) do preço de aquisição do Novo Imóvel, (b) de parcela do preço de aquisição do Imóvel Consolação 2 e (c) de parcela do preço de aquisição do Imóvel Consolação 3. A emissão dos CRI 2ª Série será lastreada por créditos imobiliários, representados por cédula de crédito imobiliário (“CCI”) integral, oriundos de 24.934.000 (vinte e quatro milhões novecentas e trinta e quatro mil) notas comerciais, escriturais, simples, não conversíveis em participação societária, com garantia real e fidejussória, nos moldes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, com prazo de vencimento de 1.476 (um mil quatrocentos e setenta e seis) dias contados da data de emissão, com valor nominal unitário de R\$1,00 (um real), na data de emissão, perfazendo o montante de R\$24.934.000,00 (vinte e quatro milhões novecentas e trinta e quatro mil reais), na data de emissão (“Notas Comerciais 2ª Emissão”), emitidas pela Incorporadora por meio do Termo de Emissão da 2ª Emissão de Notas Comerciais da Incorporadora, a ser formalizado entre a Incorporadora, a Gafisa e a Emissora (“Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão”).

Abaixo estão indicadas as principais características das Notas Comerciais 2ª Emissão e dos CRI 2ª Emissão.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E PERÍODO DE 30 DE MAIO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

(ii) caso aprovado o item “(i)” da ordem do dia, a autorização para a formalização de todos os instrumentos, contratos e aditamentos para refletir as matérias aprovadas, em especial, mas sem limitação, do Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, do Contrato de Distribuição dos CRI 2ª Série, do aditamento à Escritura de Emissão CCI, do aditamento ao Termo de Securitização, do aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, do aditamento ao Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, dos aditamentos aos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel, do aditamento ao Termo de Emissão das Notas Comerciais 1ª Emissão (conforme definido abaixo), do Instrumento(s) de Alienação Fiduciária dos Imóveis Adicionais, e seus eventuais aditamentos;

(iii) caso aprovados o item “(i)” da ordem do dia, a autorização para que a Emissora proceda, por conta e ordem da Incorporadora, mediante a utilização de recursos do Patrimônio Separado, com o pagamento dos valores adicionais de honorários aos prestadores de serviço;

(iv) (a) a alteração do percentual do LTV Máximo, conforme definido nos Termos de Emissão das Notas Comerciais e no Termo de Securitização, de 85% (oitenta e cinco por cento) para 75% (setenta e cinco por cento) e (b) a concessão waivers para dispensar a Incorporadora da obrigação de apresentação, no ano-calendário de 2023, do laudo de avaliação anual dos Imóveis, com indicação do valor de avaliação de venda forçada, devido até o último Dia Útil do mês de junho de cada ano, sendo que, caso os subitens “a” e “b” sejam aprovados, a alteração do LTV Máximo e a dispensa de apresentação do laudo de Avaliação em 2023 terão efeitos amplos e imediatos em relação à todos os Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando aos Contratos Lastro, independentemente da celebração de quaisquer aditamentos a tais instrumentos;

(v) a aprovação da constituição de novas Garantias no âmbito da Operação de Securitização, conforme segue: (i) a alienação fiduciária sobre o Novo Imóvel, o Imóvel Consolação 2 e o Imóvel Consolação 3, nos termos do(s) Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Imóvel(is) em Garantia e Outras Avenças, a ser(em) celebrado(s) entre a Devedora e a Securitizadora, na forma do modelo anexo ao Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, após a lavratura das respectivas escrituras de venda e compra dos imóveis em questão em favor da Devedora, e

(ii) o aumento do montante previsto para o Fundo de Obras, a ser constituído no Patrimônio Separado, conforme valor a ser negociado no Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão;

(vi) caso aprovados os itens “(i)” a “(v)” da ordem do dia, para espelhar nos demais Contratos Lastro os mesmos termos e condições negociais pactuados no âmbito do Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, uma vez que estes serão emitidos no âmbito da mesma emissão dos CRI 1ª Série, com compartilhamento do Patrimônio Separado e de Garantias, bem como atualizar o Estudo de Viabilidade e o Cronograma de Construção e Liberação de Recursos em nos instrumentos.

(vii) considerando que os CRI 1ª Série foram objeto de oferta pública, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Oferta Restrita”), sendo que houve distribuição parcial dos CRI 1ª Série no montante de 92.000 (noventa e dois mil) CRI 1ª Série, no valor de R\$ 92.000.000,00 (noventa e dois milhões de reais) na sua data de emissão, e, desde modo, o montante remanescente correspondente a 34.000 (trinta e quatro mil) CRI 1ª Série, no valor de R\$34.000.000,00 (trinta e quatro milhões reais) na sua data de emissão, será cancelado, com o conseqüente (1) cancelamento das Notas Promissórias nº 3/4 e nº 4/4, e (2) cancelamento de 1.597.000 (um milhão quinhentas e noventa e sete mil) Notas

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E PERÍODO DE 30 DE MAIO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

Comerciais 1ª Emissão, a aprovação para a celebração dos aditamentos ao (a) Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural, datado de 31 de maio de 2022, conforme aditado em 20 de setembro de 2022 (“Escritura de Emissão de CCI”), (b) ao Termo de Emissão das Notas Comerciais 1ª Emissão, e (c) ao Termo de Securitização, para fins de (I) cancelar as CCIs números 3 e 4, que representam os Créditos Imobiliários Notas Promissórias das Notas Promissórias 3/4 e 4/4, (II) atualizar o valor, a quantidade, a descrição do título e dos imóveis que integram o Empreendimento Alvo da CCI número 5, a qual representa os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 1ª Emissão, bem como incluir o Novo Imóvel na lista de imóveis objeto do Empreendimento Alvo, (III) emitir a CCI Adicional, que representará os Créditos Imobiliários Notas Comerciais 2ª Emissão, em razão da emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, a ser vinculada como lastro a emissão dos CRI 2ª Série, (IV) cancelar as Notas Comerciais 2ª Emissão e os CRI 2ª Série não colocados no âmbito da Oferta Restrita e, conseqüentemente, diminuir o valor da emissão e o preço de aquisição das Notas Comerciais 2ª Emissão e dos CRI 2ª Série, (V) atualizar as informações e anexos sobre cronograma indicativo da destinação de recursos, cronograma de construção e liberação dos recursos e estudo de viabilidade, considerando a inclusão do Novo Imóvel no Empreendimento Alvo e cancelamento de parcela das Notas Comerciais 1ª Emissão, (VII) atualizar a redação para prever que ocorreu a distribuição parcial no âmbito da Oferta Restrita, e todas as demais matérias e ajustes correlatos. Adicionalmente, a ciência e aprovação do cancelamento das Notas Promissórias números 03 e 04, nos valores de R\$ 16.639.000,00 (dezesesseis milhões, seiscentos e trinta e nove mil reais) e R\$ 15.764.000,00 (quinze milhões, setecentos e sessenta e quatro mil reais), respectivamente, vinculadas aos CRI 1ª Série;

(viii) em consequência das deliberações da ordem do dia previstas nos item “(i)” a “(vii)” da ordem do dia acima, a autorização para a alteração e atualização dos termos definidos indicados a seguir, conforme seja aplicável a cada instrumento, sendo que, caso essa matéria seja aprovada, terá efeitos amplos e imediatos em relação à todos os Documentos da Operação (conforme definição prevista neste item (viii)) e ao alcance das Obrigações Garantidas (conforme definição do item (i), alínea 18, acima), incluindo, mas não se limitando aos Contratos Lastro (conforme definição prevista neste item (viii)), aplicando-se em especial, mas sem limitação, às cláusulas de Eventos de Inadimplemento, independentemente da celebração de quaisquer aditamentos a tais instrumentos, sem prejuízo da alteração e atualização dos demais termos definidos que se façam necessários conforme pactuado nos instrumentos a serem celebrados no âmbito da Operação de Securitização.

(ix) em consequência das deliberações da ordem do dia previstas nos item “(i)”, “(v)” e “(viii)” da ordem do dia acima, a autorização para que a ampliação das garantias existentes para fins de compartilhamento entre os CRI 1ª Série e os CRI 2ª Série, bem como a constituição das novas Garantias, ofereçam garantia para o fiel cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definição do item (i), alínea 18, acima), sendo que, caso essa matéria seja aprovada, terá efeitos amplos e imediatos em relação à todos os Documentos da Operação (conforme definição do item (viii) abaixo), incluindo, mas não se limitando aos Contratos Lastro (conforme definição do item (viii) abaixo), independentemente da celebração de quaisquer aditamentos a tais instrumentos, sem prejuízo da celebração dos aditamentos aos instrumentos de garantia existentes e dos instrumentos para formalização das novas garantias que sejam necessários;

(x) adicionalmente, no âmbito da Operação de Securitização aprovada no item (i) acima,

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E PERÍODO DE 30 DE MAIO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

a Incorporadora se obrigou a aumentar o seu capital social para a aquisição dos terrenos referente ao Imóvel Consolação 2, Imóvel Consolação 3 e Novo Imóvel, em proporção de 25% (vinte e cinco por cento) do valor de cada terreno, acrescido dos custos de cartório e impostos incidentes sobre cada aquisição, totalizando o montante de R\$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais), eventos que deverão ocorrer até a data da lavratura da escritura de venda e compra de cada Imóvel, de forma proporcional ao valor de cada terreno, a ser comprovado por meio do envio pela Incorporadora à Securitizadora dos seguintes documentos: (i) apresentação, em até 2 (dois) dias a contar da data de assinatura deste Termo de Emissão, da Ata de Reunião de Sócios aprovando o aumento de capital no montante de R\$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais); e (iii) apresentação, em até 45 (quarenta e cinco) dias da data da lavratura da escritura de venda e compra de cada Imóvel, do instrumento de Alteração do Contrato Social, devidamente registrado na Junta Comercial competente, atestando a subscrição e integralização da respectiva parcela do aumento do seu capital social, de forma proporcional ao valor de cada terreno. A Incorporadora também se comprometeu a não realizar qualquer redução do seu capital social, seja antes ou depois dos aumentos do capital social acima mencionados. Tais obrigações deverão ser acompanhadas por meio do envio, pela Incorporadora à Securitizadora, de balancete patrimonial da Incorporadora, assinado por contador devidamente habilitado, em periodicidade trimestral, e incluídas no Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão, sendo que eventual descumprimento deverá desencadear Evento de Inadimplemento, que pode desencadear a Opção de Venda por Inadimplemento, no âmbito do Contratos Lastro vinculados aos CRI 1ª Série e aos CRI 2ª Série; e

(xi) em consequência das deliberações da ordem do dia previstas nos item “(i)” a “(x)” da ordem do dia acima, a autorização para que a Emissora e o Agente Fiduciário procedam com a formalização da alteração dos Documentos da Operação (conforme definição prevista no item (viii) acima) que se façam necessários, incluindo, mas não se limitando, instrumentos contratuais substancialmente de acordo com os modelos previstos no Anexo II à presente ata, e eventuais aditamentos, bem como de todo e qualquer instrumento público ou particular, para efetivar as matérias aprovadas e/ou para cumprir eventuais exigências da B3, da CVM, da ANBIMA, dos cartórios de títulos e documentos, dos registros de imóveis e da Junta Comercial competente, assim como a ratificação de qualquer Documento da Operação (conforme definição prevista neste item (viii) acima) que tenham sido celebrado em conformidade com as deliberações ora aprovadas.

4) 03/05/2023 as 10:00

(i) a aprovação da alteração da atualização monetária dos CRI 1ª Série, e dos Contratos Lastro a ele vinculados, para que seja considerada, no âmbito da atualização mensal, a variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou índice que venha a substituí-lo, conforme fórmula de cálculo prevista no instrumento;

(ii) em consequência das deliberações da ordem do dia previstas no item “(i)” da Ordem do Dia acima, a ratificação dos Documento da Operação, especialmente o Quarto Aditamento ao Termo de Securitização, que foi celebrado em conformidade com a deliberação ora aprovada; e

(iii) registrar que os CRI 2ª Série emitidos ainda não foram subscritos e integralizados na presente data.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E PERÍODO DE 30 DE MAIO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

5) 05/05/2023 as 10:00

(i) a aprovação da celebração pela Securitizadora de aditamento ao “Termo de Emissão da 2ª Emissão de Notas Comerciais da Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda.” (“Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão”), celebrado entre a Incorporadora, a Garantidora e a Securitizadora em 02 de maio de 2023, para alterar a Cláusula 4.8.3 a fim de autorizar que os recursos da integralização das Notas Comerciais 2ª Emissão também possam ser liberados, por conta e ordem da Incorporadora, diretamente na conta da Incorporadora, a ser oportunamente informada pela Incorporadora para a Securitizadora, para a compra do Imóvel Consolação 2 e do Novo Imóvel, por meio de Transferência Eletrônica Disponível - TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, e, adicionalmente, também permitir que tal liberação possa ocorrer após a lavratura da escritura de compra e venda, substancialmente na forma do modelo constante do Anexo I à presente ata;

(ii) em consequência da deliberação prevista no item “(i)” da Ordem do Dia acima, a ratificação dos demais termos e condições do Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão e demais Documentos da Operação que foram celebrados até a presente data; e

(iii) registrar que os CRI 2ª Série emitidos ainda não foram subscritos e integralizados na presente data.

6) 15/05/2023 as 9:00

a aprovação da celebração pela Securitizadora do segundo aditamento ao “Termo de Emissão da 2ª Emissão de Notas Comerciais da Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda.”, celebrado entre a Incorporadora, a Garantidora e a Securitizadora em 02 de maio de 2023, conforme alterado pelo seu primeiro aditamento em 05 de maio de 2023 (“Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão”), para alterar a Cláusula 4.8.3 a fim de autorizar que os recursos da integralização das Notas Comerciais 2ª Emissão também possam ser liberados, por conta e ordem da Incorporadora, diretamente na conta da Incorporadora, a ser oportunamente informada pela Incorporadora para a Securitizadora, para a compra do Imóvel Consolação 3, por meio de Transferência Eletrônica Disponível - TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, e, adicionalmente, também permitir que tal liberação possa ocorrer após a lavratura da escritura de compra e venda, substancialmente na forma do modelo constante do Anexo I.

(ii) em consequência da deliberação prevista no item “(i)” da Ordem do Dia acima, a ratificação dos demais termos e condições do Termo de Emissão das Notas Comerciais 2ª Emissão e demais Documentos da Operação que foram celebrados até a presente data.

7) 14/08/2023 as 10:00

Os Titulares dos CRI presentes, deliberaram pela suspensão da presente Assembleia, em função da necessidade de análise interna dos impactos das matérias da Ordem do Dia. Não houve, portanto, na presente data, deliberação dos itens da Ordem do Dia, devendo a assembleia ser reaberta em 28 de agosto de 2023, às 10:00 (dez) horas, para deliberar os temas constantes da Ordem do Dia.

8) 28/08/2023 as 10:00

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E PERÍODO DE 30 DE MAIO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

Não houve, portanto, na presente data, deliberação dos itens da Ordem do Dia, devendo a assembleia ser reaberta em 18 de setembro de 2023, às 10:00 (dez) horas, para deliberar os temas constantes da Ordem do Dia, conforme decisão da totalidade dos investidores presentes.

9) 18/09/2023 as 10:00

Os Titulares dos CRI presentes, deliberaram pela suspensão da presente Assembleia, em função da necessidade de análise interna dos impactos das matérias da Ordem do Dia. Não houve, portanto, na presente data, deliberação dos itens da Ordem do Dia, devendo a assembleia ser reaberta em 16 de outubro de 2023, às 10:00 (dez) horas, para deliberar os temas constantes da Ordem do Dia, conforme decisão da totalidade dos investidores presentes.

10) 16/10/2023 as 10:00

Os Titulares dos CRI presentes, deliberaram pela suspensão da presente Assembleia, em função da necessidade de análise interna dos impactos das matérias da Ordem do Dia. Não houve, portanto, na presente data, deliberação dos itens da Ordem do Dia, devendo a assembleia ser reaberta em 01 de novembro de 2023, às 10:00 (dez) horas, para deliberar os temas constantes da Ordem do Dia, conforme decisão da totalidade dos investidores presentes.

11) 01/11/2023 as 10:00

Os Titulares dos CRI presentes, deliberaram pela suspensão da presente Assembleia, em função da necessidade de análise interna dos impactos das matérias da Ordem do Dia. Não houve, portanto, na presente data, deliberação dos itens da Ordem do Dia, devendo a assembleia ser reaberta em 01 de dezembro de 2023, às 10:00 (dez) horas, para deliberar os temas constantes da Ordem do Dia, conforme decisão da totalidade dos investidores presentes.

12) 01/12/2023 as 10:00

Os Titulares dos CRI presentes, deliberaram pela suspensão da presente Assembleia, em função da necessidade de análise interna dos impactos das matérias da Ordem do Dia. Não houve, portanto, na presente data, deliberação dos itens da Ordem do Dia, devendo a assembleia ser reaberta em 10 de janeiro de 2024, às 10:00 (dez) horas, para deliberar os temas constantes da Ordem do Dia, conforme decisão da totalidade dos investidores presentes.

13) 10/01/2024 as 10:00

Os Titulares dos CRI presentes, deliberaram pela suspensão da presente Assembleia, em

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E PERÍODO DE 30 DE MAIO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

função da necessidade de análise interna dos impactos das matérias da Ordem do Dia. Não houve, portanto, na presente data, deliberação dos itens da Ordem do Dia, devendo a assembleia ser reaberta em 01 de fevereiro de 2024, às 10:00 (dez) horas, para deliberar os temas constantes da Ordem do Dia, conforme decisão da totalidade dos investidores presentes.

14) 01/02/2024 as 9:00

Os Titulares dos CRI presentes, deliberaram pela suspensão da presente Assembleia, em função da necessidade de análise interna dos impactos das matérias da Ordem do Dia. Não houve, portanto, na presente data, deliberação dos itens da Ordem do Dia, devendo a assembleia ser reaberta em 21 de fevereiro de 2024, às 10:00 (dez) horas, para deliberar os temas constantes da Ordem do Dia, conforme decisão da totalidade dos investidores presentes.

15) 01/02/2024 as 10:00

(i) Renúncia ou perdão temporário pelo descumprimento da obrigação de registro referente ao imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.082, objeto da matrícula nº 58.833 (“Imóvel Oscar Freire 6”), conforme prevista na cláusula 3.2.1 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, na cláusula 4.10.2.1 do Termo de Emissão da 1ª Emissão de Notas Comerciais da Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., conforme aditado (“Nota Comercial - 1ª Emissão”) e do Termo de Emissão da 2ª Emissão de Notas Comerciais da Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Nota Comercial - 2ª Emissão”), cujo prazo encontra-se vencido;

(ii) Renúncia ou perdão temporário pelo descumprimento da obrigação prevista na cláusula 6.1. (ee) (iii) da Nota Comercial - 1ª Emissão e da Nota Comercial - 2ª Emissão, cujo cumprimento foi concluído em 17 de julho de 2023, posterior ao vencimento do prazo contratual, consubstanciando um Evento de Inadimplemento, na forma do caput, sujeito à declaração de vencimento ou não, em sede de assembleia de titulares;

(iii) Caso aprovado o item (i) acima, a concessão de um prazo adicional para que seja concluído o registro do Imóvel Oscar Freire 6 no competente cartório de imóveis, o qual deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias úteis;

(iv) Autorizar a Emissora e o Agente Fiduciário a praticarem todos os atos necessários, bem como celebrarem todos os documentos essenciais à efetivação da deliberação.

16) 21/02/2024 as 10:00

Os Titulares dos CRI presentes, deliberaram pela suspensão da presente Assembleia, em função da necessidade de análise interna dos impactos das matérias da Ordem do Dia. Não houve, portanto, na presente data, deliberação dos itens da Ordem do Dia, devendo a assembleia ser reaberta em 06 de março de 2024, às 10:00 (dez) horas, para deliberar os temas constantes da Ordem do Dia, conforme decisão da totalidade dos investidores presentes.

17) 21/02/2024 as 09:00

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E PERÍODO DE 30 DE MAIO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

Os Titulares dos CRI presentes, deliberaram pela suspensão da presente Assembleia, em função da necessidade de análise interna dos impactos das matérias da Ordem do Dia. Não houve, portanto, na presente data, deliberação dos itens da Ordem do Dia, devendo a assembleia ser reaberta em 06 de março de 2024, às 9:00 (nove) horas, para deliberar os temas constantes da Ordem do Dia, conforme decisão da totalidade dos investidores presentes.

18) 06/03/2024 as 09:00

Os Titulares dos CRI presentes, deliberaram pela suspensão da presente Assembleia, em função da necessidade de análise interna dos impactos das matérias da Ordem do Dia. Não houve, portanto, na presente data, deliberação dos itens da Ordem do Dia, devendo a assembleia ser reaberta em 08 de março de 2024, às 15:00 (quinze) horas, para deliberar os temas constantes da Ordem do Dia, conforme decisão da totalidade dos investidores presentes.

19) 06/03/2024 as 10:00

Os Titulares dos CRI presentes, deliberaram pela suspensão da presente Assembleia, em função da necessidade de análise interna dos impactos das matérias da Ordem do Dia. Não houve, portanto, na presente data, deliberação dos itens da Ordem do Dia, devendo a assembleia ser reaberta em 08 de março de 2024, às 16:00 (dezesesseis) horas, para deliberar os temas constantes da Ordem do Dia, conforme decisão da totalidade dos investidores presentes.

20) 08/03/2024 as 15:00

(i) O resgate total antecipado compulsório do CRI pela Securitizadora em decorrência do atraso superior a 18 (dezoito) meses da Data de Lançamento do Empreendimento, contado a partir de junho de 2022.

(ii) O resgate total antecipado compulsório do CRI pela Securitizadora em decorrência da não obtenção de aprovação dos projetos legais e técnicos aplicáveis ao Empreendimento, no prazo de 18 (dezoito) meses, contados a partir de junho de 2022;

(iii) Autorizar a Emissora e o Agente Fiduciário a praticarem todos os atos necessários, bem como celebrarem todos os documentos essenciais à efetivação das deliberações, incluindo, mas não se limitando, a contratação de assessor legal para elaboração de todos os aditamentos cabíveis, às expensas da Devedora.

21) 08/03/2024 as 16:00

(i) Renúncia ou perdão temporário pelo descumprimento da obrigação de registro referente ao imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.082, objeto da matrícula nº 58.833 (“Imóvel Oscar Freire 6”), conforme prevista na cláusula 3.2.1 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, na cláusula 4.10.2.1 do Termo de Emissão da 1ª Emissão de Notas Comerciais da Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., conforme aditado (“Nota Comercial - 1ª Emissão”) e do Termo de Emissão da 2ª Emissão de Notas Comerciais da Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Nota Comercial - 2ª

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E PERÍODO DE 30 DE MAIO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

Emissão”), cujo prazo encontra-se vencido;

(ii) Renúncia ou perdão temporário pelo descumprimento da obrigação prevista na cláusula 6.1. (ee) (iii) da Nota Comercial - 1ª Emissão e da Nota Comercial - 2ª Emissão, cujo cumprimento foi concluído em 17 de julho de 2023, posterior ao vencimento do prazo contratual, consubstanciando um Evento de Inadimplemento, na forma do caput, sujeito à declaração de vencimento ou não, em sede de assembleia de titulares;

(iii) Caso aprovado o item (i) acima, a concessão de um prazo adicional para que seja concluído o registro do Imóvel Oscar Freire 6 no competente cartório de imóveis, o qual deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias úteis;

(iv) Autorizar a Emissora e o Agente Fiduciário a praticarem todos os atos necessários, bem como celebrarem todos os documentos essenciais à efetivação da deliberação.

22) 22/03/2024 as 15:00

Conforme manifestação escrita e formal da Gafisa S.A., recebida na data de hoje, constante do Anexo II à presente, foi encaminhado compromisso firme assinado pela Diretoria da Gafisa S.A para o aumento do capital social da Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Flor do Cais”) em R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), subscrito e integralizado até 30 de abril de 2024, condicionado ao compromisso dos investidores de integralizarem R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), em uma série adicional dos CRI, na mesma data, nas condições de remuneração já negociadas (IPCA + 11% a.a.), bem como a concessão do waiver para que o lançamento do empreendimento ocorra dentro do ano de 2024.

Considerando que na Assembleia suspensa em 08 de março de 2024 foi acordado que a Gafisa S.A. deveria subscrever e integralizar aumento de capital até o dia de hoje, 22 de março de 2024, e que não foi recebida a referida comprovação, mas, tão somente, um compromisso firme de que aportaria R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões) até 30 de abril de 2024, a totalidade dos investidores presentes decidem por postergar o resgate compulsório automático dos CRI pelo período de 4 (quatro) semanas para a conclusão das negociações dos termos da nova série e das séries anteriores, findo, portanto em 19 de abril de 2024.

23) 22/03/2024 as 16:00

Conforme manifestação escrita e formal da Gafisa S.A., recebida na data de hoje, constante do Anexo II à presente, foi encaminhado compromisso firme assinado pela Diretoria da Gafisa S.A para o aumento do capital social da Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Flor do Cais”) em R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), subscrito e integralizado até 30 de abril de 2024, condicionado ao compromisso dos investidores de integralizarem R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), em uma série adicional dos CRI, na mesma data, nas condições de remuneração já negociadas (IPCA + 11% a.a.), bem como a concessão do waiver para que o lançamento do empreendimento ocorra dentro do ano de 2024.

Considerando que na Assembleia suspensa em 08 de março de 2024 foi acordado que a Gafisa S.A. deveria subscrever e integralizar aumento de capital até o dia de hoje, 22 de

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E PERÍODO DE 30 DE MAIO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

março de 2024, e que não foi recebida a referida comprovação, mas, tão somente, um compromisso firme de que aportaria R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões) até 30 de abril de 2024, a totalidade dos investidores presentes decidem por postergar o resgate compulsório automático dos CRI pelo período de 4 (quatro) semanas para a conclusão das negociações dos termos da nova série e das séries anteriores, findo, portanto em 19 de abril de 2024.

7. 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 Incorridas no Exercício	Valor das Despesas Incorridas no Período
			2023	2022
Tarifa Conta	Bancos	Mensal	1	
Taxa de utilização B3	B3	Mensal	22	34
Taxa de Gestão/Hora homem	Canal	Mensal	128	23
Elaboração das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado	Link Consultoria Contábil/Contábil Guararapes	Mensal	2	-
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	Mensal	19	18
Agente Custodiante	Vórtx	Mensal	71	29
Auditor externo das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado	Uhy Bendoraytes & CIA Auditores Independentes S.S.	Anual	4	-
Fee de Emissão/Estruturação/Distribuição	Canal Investimentos	Inicial	36	2161
Honorários Advocatícios	Greco, Canedo, Costa e Pereira Sociedade de Advogados	Anual	1	-

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E PERÍODO DE 30 DE MAIO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

Honorários Advocatícios	Machado Meyer Sendacz E Opice Advogados	Anual	320	
Coordenador Líder	Fram	Inicial	-	34
Assessoria e Consultoria	Banco Fator	Anual	184	
Assessoria e Consultoria	Fator Projetos	Anual	206	-
Assessoria e Consultoria	Fator Ore Gestora de Projetos	Anual	190	-
Agenciamento/Corretagem	Fram	Anual	37	-
Honorários Advocatícios	Tauil e Chequer Advogados	Anual	16	-
Taxa de Registro	CVM	Mensal	42	-
Total:			1279	2299

8. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA EMISSÃO

Os Certificados Recebíveis Imobiliários da 1ª - 2ª série da 2ª emissão não serão objetos de análise de classificação de risco pela Agência de Rating.

9. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Não houve transações com partes relacionadas.

10. 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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E PERÍODO DE 30 DE MAIO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

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.

11. OUTRAS INFORMAÇÕES

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

12. EVENTOS SUBSEQUENTES

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