



Exercício 2023

RELATÓRIO ANUAL

Canal Companhia De Securitização
73ª Emissão de 1ª Série de CRI

SUMÁRIO

EMISSORA	1
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO	1
DESTINAÇÃO DE RECURSOS	3
ASSEMBLEIAS DE TITULARES DOS CRIs	3
POSIÇÃO DOS CRIs	3
EVENTOS REALIZADOS 2023	4
INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS	4
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS	4
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	7
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES	7
ORGANOGRAMA	7
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA	7
ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS	8
GARANTIA	8
FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS	8
VERIFICAÇÃO DO LASTRO	8
REGIME FIDUCIÁRIO	9
PATRIMÔNIO SEPARADO	9
DECLARAÇÃO	9

EMISSORA

Denominação Comercial:	Canal Companhia De Securitização
CNPJ:	41.811.375/0001-19
Categoria de Registro:	Categoria S1

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Oferta:

Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022

Número da Emissão:

73ª Emissão

Série:

Única

Situação da Emissora:

Adimplente com as obrigações pecuniárias

Código do Ativo:

23L1807861

Código do ISIN:

BRCASCCRI2G1

Coordenador Líder:

Canal Companhia De Securitização

Data de Emissão:

14 de dezembro de 2023

Data de Vencimento:

13 de dezembro de 2027

Quantidade:

35.000 (trinta e cinco mil)

Valor Total da Série:

R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais)

Valor Nominal:

R\$ 1.000,00 (mil reais)

Forma:

Nominativa escritural

Negociação:

Os CRI foram depositados para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM

Atualização do Valor Nominal:

Não se aplica à presente emissão

Pagamento da Atualização:

Não se aplica à presente emissão

Remuneração:

100% CDI + 4,00% a.a.

Início de Rentabilidade:

A partir da data de emissão

Pagamento da Remuneração:

Data de Pagamento da Remuneração
16/01/2024
15/02/2024
15/03/2024
16/04/2024
15/05/2024
17/06/2024
16/07/2024
15/08/2024
17/09/2024
15/10/2024
18/11/2024
17/12/2024
15/01/2025
17/02/2025
17/03/2025
15/04/2025
15/05/2025
17/06/2025
15/07/2025
15/08/2025
16/09/2025
15/10/2025
17/11/2025
16/12/2025
15/01/2026
19/02/2026
17/03/2026
15/04/2026
15/05/2026
16/06/2026
15/07/2026
17/08/2026
15/09/2026
15/10/2026
17/11/2026
15/12/2026
15/01/2027
16/02/2027
16/03/2027
15/04/2027
17/05/2027
15/06/2027
15/07/2027
17/08/2027
15/09/2027
15/10/2027
17/11/2027
15/12/2027

Amortização:

Data de Amortização	Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário
15/01/2025	2,5847%
17/02/2025	2,6641%
17/03/2025	2,7481%
15/04/2025	2,8373%

15/05/2025	2,9321%
17/06/2025	3,0329%
15/07/2025	3,1406%
15/08/2025	3,2556%
16/09/2025	3,3789%
15/10/2025	3,5113%
17/11/2025	3,6539%
16/12/2025	3,8079%
15/01/2026	3,9748%
19/02/2026	4,1561%
17/03/2026	4,3540%
15/04/2026	4,5708%
15/05/2026	4,8092%
16/06/2026	5,0728%
15/07/2026	5,3656%
17/08/2026	5,6930%
15/09/2026	6,0612%
15/10/2026	6,4786%
17/11/2026	6,9556%
15/12/2026	7,5061%
15/01/2027	8,1482%
16/02/2027	8,9072%
16/03/2027	9,8180%
15/04/2027	10,9313%
17/05/2027	12,3228%
15/06/2027	14,1121%
15/07/2027	16,4977%
17/08/2027	19,8377%
15/09/2027	24,8477%
15/10/2027	33,1979%
17/11/2027	49,8984%
15/12/2027	100,0000%

Resgate Antecipado:

A qualquer tempo, a partir da data de emissão

As características acima contemplam o previsto no Termo de Securitização e aditamento subsequente, celebrados até o encerramento do exercício de 2023, quais sejam Termo de Securitização celebrado em 13 de dezembro de 2023 e 1º Aditamento ao Termo de Securitização, celebrado em 19 de dezembro de 2023. Veja Termo de Securitização e Aditamento na íntegra:

[TERMO DE SECURITIZAÇÃO](#)
[1º ADITAMENTO](#)

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Nos termos do Termo de Securitização, os recursos captados com a Emissão deverão ser utilizados para: (i) constituição dos Fundos; (ii) pagamento das despesas iniciais; e (iii) integralização das Notas Comerciais, entretanto não recebemos até a presente data a declaração de recursos.

ASSEMBLEIAS DE TITULARES DOS CRIs

Não foram realizadas assembleias de titulares dos CRI no exercício de 2023.

POSIÇÃO DOS CRIs1

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2023	R\$1.000,00000000	R\$3,56392799	R\$1.003,56392799	R\$ 19.736.088,21

¹ Ressaltamos que as informações refletem nossa interpretação do Termo de Securitização e aditamentos subsequentes, se for o caso. A Trustee DTVM não se responsabiliza direta ou indiretamente pelo cálculo apresentado, não implicando em aceitação de compromisso legal ou financeiro.

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
19.666	-	-	19.666

EVENTOS REALIZADOS 2023

No exercício de 2023, não ocorreram os eventos de resgate, remuneração, amortização, conversão e repactuação.

INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

No decorrer do exercício de 2023 a Emissora cumpriu, regularmente e dentro dos prazos todas as obrigações previstas no Termo de Securitização.

EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS

Nos termos do inciso XI do artigo 15 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, informamos que este Agente Fiduciário atuou, no decorrer do exercício de 2023, e/ou permanece atuando, conforme aplicável, nas seguintes emissões de valores mobiliários do próprio emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

Emissora:	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (TROPICAL VINHOS)
Emissão:	58ª emissão
Série:	1ª série
Valor da emissão:	R\$ 21.200.000,00 (vinte e um milhões e duzentos mil reais)
Quantidade de certificados:	21.200 (vinte e um mil e duzentos certificados)
Espécie:	N/A
Prazo de vencimento:	Os certificados vencerão em 29/08/2028
Garantias:	Aval; e Alienação Fiduciária de Imóvel
Atualização e Remuneração:	CDI + 4,50% a.a.
Situação da Emissora:	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações.

Emissora:	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (VISCONDE)
Emissão:	65ª emissão
Série:	1ª série
Valor da emissão:	R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais)
Quantidade de certificados:	80.000 (oitenta mil certificados)
Espécie:	N/A
Prazo de vencimento:	Os certificados vencerão em 25/05/2027
Garantias:	Aval; AFP; Alienação Fiduciária Imóvel; e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
Atualização e Remuneração:	IPCA + 13,00% a.a.
Situação da Emissora:	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações.

Emissora:	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (GUAÍÚ)
Emissão:	71ª emissão
Série:	1ª, 2ª e 3ª séries

RELATÓRIO ANUAL 2023

Valor da emissão:	Total: R\$ 85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais) 1ª Série: R\$ 29.000.000,00 (vinte e nove milhões de reais) 2ª Série: R\$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais) 3ª Série: R\$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais)
Quantidade de certificados:	Total: 85.000 (oitenta e cinco mil certificados) 1ª Série: 29.000 (vinte e nove mil certificados) 2ª Série: 28.000 (vinte e oito mil certificados) 3ª Série: 28.000 (vinte e oito mil certificados)
Espécie:	N/A
Prazo de vencimento:	Os certificados vencerão em 15/12/2028
Garantias:	Aval; Alienação Fiduciária de Quotas; Alienação Fiduciária Imóvel; e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
Atualização e Remuneração:	12,68% a.a.
Situação da Emissora:	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações.

Emissora:	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (SEMPRE)
Emissão:	76ª emissão
Série:	1ª série
Valor da emissão:	R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais)
Quantidade de certificados:	200.000 (duzentos mil certificados)
Espécie:	N/A
Prazo de vencimento:	Os certificados vencerão em 20/12/2028
Garantias:	Aval; Cessão Fiduciária de CDA/WA; e Cessão Fiduciária de Recebíveis.
Atualização e Remuneração:	CDI + 4,80% a.a.
Situação da Emissora:	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações.

Emissora:	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (CONSTRUEN)
Emissão:	77ª emissão
Série:	1ª série
Valor da emissão:	R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais)
Quantidade de certificados:	25.000 (vinte e cinco mil certificados)
Espécie:	N/A
Prazo de vencimento:	Os certificados vencerão em 17/12/2029
Garantias:	Aval; Alienação Fiduciária Imóvel; e Cessão Fiduciária
Atualização e Remuneração:	IPCA + 11,25% a.a.
Situação da Emissora:	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações.

Emissora:	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (HORTO)
Emissão:	78ª emissão
Série:	1ª, 2ª, 3 e 4ª séries
Valor da emissão:	Total: R\$ 49.000.000,00 (quarenta e nove milhões de reais) 1ª Série: R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais)

RELATÓRIO ANUAL 2023

	2ª Série: R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) 3ª Série: R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) 4ª Série: R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais)
Quantidade de certificados:	Total: 49.000 (quarenta e nove mil certificados) 1ª Série: 25.000 (vinte e cinco mil certificados) 2ª Série: 8.000 (oito mil certificados) 3ª Série: 8.000 (oito mil certificados) 4ª Série: 8.000 (oito mil certificados)
Espécie:	N/A
Prazo de vencimento:	Os certificados vencerão em 17/01/2028
Garantias:	Fiança; Cessão Fiduciária de Recebíveis; Alienações Fiduciária de Imóvel; e Alienações Fiduciária de Participações
Atualização e Remuneração:	IPCA + 12,68% a.a.
Situação da Emissora:	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações.

Emissora:	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (REAL PARK)
Emissão:	79ª emissão
Série:	1ª, 2ª, 3, 4ª e 5ª séries
Valor da emissão:	Total: R\$ 40.800.000,00 (quarenta milhões e oitocentos mil reais) 1ª Série: R\$ 17.800.000,00 (dezesete milhões e oitocentos mil reais) 2ª Série: R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) 3ª Série: R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais) 4ª Série: R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais) 5ª Série: R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais)
Quantidade de certificados:	Total: 40.800.000,00 (quarenta mil e oitocentos certificados) 1ª Série: 17.800 (dezesete mil e oitocentos certificados) 2ª Série: 5.000 (cinco mil certificados) 3ª Série: 6.000 (seis mil certificados) 4ª Série: 6.000 (seis mil certificados) 5ª Série: 6.000 (seis mil certificados)
Espécie:	N/A
Prazo de vencimento:	Os certificados vencerão em 16/03/2028
Garantias:	Fiança; Alienação Fiduciária de Participações; Alienação Fiduciária Imóvel; Cessão Fiduciária de Recebíveis
Atualização e Remuneração:	12,6825% a.a.
Situação da Emissora:	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações.

Emissora:	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (HUM)
Emissão:	82ª emissão
Série:	1ª série
Valor da emissão:	R\$ 47.500.000,00 (quarenta e sete milhões e quinhentos mil reais)
Quantidade de certificados:	47.500 (quarenta e sete mil e quinhentos certificados)
Espécie:	N/A
Prazo de vencimento:	Os certificados vencerão em 27/02/2034
Garantias:	Fiança; Cessão Fiduciária de Recebíveis; Alienações Fiduciária de Superfície; e

RELATÓRIO ANUAL 2023

	Alienações Fiduciária de Participações
Atualização e Remuneração:	9,80% a.a.
Situação da Emissora:	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações.

Emissora:	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (ITAPARICA)
Emissão:	84ª emissão
Série:	1ª, 2ª, 3 e 4ª séries
Valor da emissão:	Total: R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais) 1ª Série: R\$ 35.500.000,00 (trinta e cinco milhões e quinhentos mil reais) 2ª Série: R\$ 35.500.000,00 (trinta e cinco milhões e quinhentos mil reais) 3ª Série: R\$ 9.500.000,00 (nove milhões e quinhentos mil reais) 4ª Série: R\$ 9.500.000,00 (nove milhões e quinhentos mil reais)
Quantidade de certificados:	90.000 (noventa mil certificados) Total: 35.500 (trinta e cinco mil e quinhentos certificados) 1ª Série: 35.500 (trinta e cinco mil e quinhentos certificados) 2ª Série: 35.500 (trinta e cinco mil e quinhentos certificados) 3ª Série: 9.500 (nove mil e quinhentos certificados) 4ª Série: 9.500 (nove mil e quinhentos certificados)
Espécie:	N/A
Prazo de vencimento:	Os certificados vencerão em 15/02/2029
Garantias:	Aval; Alienação Fiduciária de Imóvel; Alienação Fiduciária de Ações; Alienação Fiduciária de Quotas; e Cessão Fiduciária de Recebíveis.
Atualização e Remuneração:	IPCA + 12,6825% a.a.
Situação da Emissora:	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações.

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Não foi atribuída classificação de risco à presente emissão.

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

Não ocorreram alterações estatutárias da Emissora no exercício social de 2022, com efeitos relevantes para os titulares dos valores mobiliários.

ORGANOGRAMA

Não recebemos da Emissora o organograma atualizado.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Securitizadora:

2023	DFP
------	---------------------

Patrimônio Separado:

Tendo em vista que o encerramento do exercício social do Patrimônio Separado é 30 de setembro de cada ano, não existe DFP para este período.

ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS

Com base nas informações recebidas da Emissora, nos termos do respectivo Termo de Securitização e lastro, foi efetuada a verificação do cumprimento das obrigações da Devedora com relação à observância dos seguintes índices financeiros:

$$\frac{\text{Dívida Líquida da MPC}}{\text{EBITDA da MPC}} \leq 4,00$$

“Dívida Líquida da MPC” significa, em relação às demonstrações financeiras individuais da MPC, ou seja, sem considerar reflexos contábeis das demonstrações financeiras de suas controladas: (i) o somatório das rubricas (a) “Empréstimos e Financiamentos”, constante do Passivo Circulante e do Passivo não Circulante; e (b) “Notas Comerciais”, constante do Passivo Circulante e do Passivo não Circulante (ou rubricas que vierem a substituí-las no futuro); (ii) subtraindo o somatório das rubricas (a) “Caixa e Equivalentes de Caixa” constante do Ativo Circulante; e (b) “Aplicações Financeiras” constante do Ativo Circulante e Ativo não Circulante (ou rubricas que vierem a substituí-las no futuro).

“EBITDA da MPC” significa, em relação às demonstrações financeiras individuais da MPC, ou seja, sem considerar reflexos contábeis das demonstrações financeiras de suas controladas: o EBITDA Ajustado anual da MPC conforme informado nas suas demonstrações financeiras anuais; o “EBITDA Ajustado” corresponde ao lucro ou o prejuízo líquido, antes da contribuição social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionadas as despesas geradas pelos resultados financeiros e não operacionais, depreciação e amortização e resultados não recorrentes, como por exemplo venda de ativos e reavaliação de ativos.

Segue quadro demonstrativo de 2023:

<i>*em milhares de Reais</i>		2023
1	Dívida Líquida da MPC	2.041
2	EBITDA da MPC	2.321
(i)	(1) / (2) ≤ 4,00	0,88

GARANTIA

Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, sendo que os Titulares de CRI não obterão qualquer privilégio, bem como não foi segregado nenhum ativo em particular em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações decorrentes dos CRI.

FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS

Foram constituídos, dentro do Patrimônio Separado, os fundos abaixo:

Fundo de Despesas: constituído com o valor da integralização do lastro, e deve manter, a todo o tempo o Valor Mínimo do Fundo de Despesas equivalente a R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais).

Fundo de Obras: constituído com o valor da integralização do lastro no valor equivalente a R\$ 27.293.400,03. Tais recursos são utilizados para custear a construção e/ou reforma do Empreendimento Praia Exclusive. Sendo que as liberações ocorrerão conforme o cronograma de obras definido no Termo de Emissão, mediante a entrega dos relatórios de medição.

Fundo de Reserva: constituído com o valor da integralização do lastro, deve ser mantido, a todo tempo, o Valor Mínimo do Fundo de Reserva equivalente a 3 (três) PMTs dos CRI.

VERIFICAÇÃO DO LASTRO

Os Créditos do Imobiliários performados ou não descritos no Anexo I ao Termo de Securitização referente ao empreendimento “PROJETO 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA.”, foi cedido pela Cedente à Securitizadora e lastreia a operação de securitização, o qual é representado pelo “Termo da Primeira Emissão De Notas Comerciais Escriturais, Em Série Única, Com Garantia Real e Fidejussória, de Distribuição Privada, da PROJETO 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA.”, verificamos os procedimentos adotados pela Securitizadora para

assegurar a existência e a integridade dos CRI, os quais não apresentaram inconsistências ou omissões. Por fim, a guarda dos documentos comprobatórios que representam os direitos creditórios imobiliários vinculados à Emissão permanecem custodiados na instituição Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA..

REGIME FIDUCIÁRIO

O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, inclusive os Fundos, sendo que tais créditos passarão a constituir o Patrimônio Separado.

PATRIMÔNIO SEPARADO

O patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias e pela Conta do Patrimônio Separado, inclusive os Fundos, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, obrigações fiscais da Emissão e devolução dos recursos pertencentes aos respectivos proprietários.

DECLARAÇÃO

De acordo com o disposto no artigo 68, alínea “b” da lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1.976 e inciso XII do artigo 15 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, declaramos estar aptos e que não nos encontramos em qualquer situação de conflito de interesses que nos impeça de continuar a exercer a função. Reafirmamos nosso interesse em permanecer no exercício da função de Agente Fiduciário dos titulares dos CRI.

São Paulo, abril de 2024.



“Este Relatório foi elaborado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, alínea “b” da Lei nº 6.404 de dezembro de 1.976 e do artigo 15 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, com base nas informações prestadas pela Companhia Emissora. Os documentos legais e as informações técnicas que serviram para sua elaboração, encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta na sede deste Agente Fiduciário”

“As informações contidas neste Relatório não representam uma recomendação de investimento, uma 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 sob a forma de CRI”

“O relatório anual deste Agente Fiduciário descreve os fatos ocorridos durante o exercício de 2023 relativos à execução das obrigações assumidas pelo emissor, à administração do patrimônio separado, se for o caso, aos bens garantidores do valor mobiliário e ao fundo de amortização”