

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 2ª EMISSÃO
SÉRIE 1ª – IF 22E1273339
(Gerido por Canal Companhia de Securitização)

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

À Gestora e aos Investidores do
PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 1ª DA 2ª EMISSÃO –
CÓDIGO IF 22E1273339
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 1ª DA 2ª EMISSÃO – CÓDIGO IF 22E1273339 (“Patrimônio Separado”), gerido pela CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (“Securitizadora”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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 2022 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 consideramos 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 Securitizadoras 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, 12 de abril de 2023.

UHY BENDORAYTES & CIA.
Auditores Independentes
CRC 2RJ 0081/O-8


GEYSA BENDORAYTES E SILVA
Contadora
CRC 1RJ 091330/O-5

CANAL COMPANHIA DE SEC CRI GAFISA**Balanco patrimonial vinculado ao patrimônio separado da série 1 da 2ª emissão - IF Nº 22E1273339****em 31 de dezembro de 2022****(Em milhares de reais)**

ATIVO	Notas	31/12/2022
CIRCULANTE		22.812
Caixa e equivalentes de caixa	4	13.875
Direitos creditórios	5	8.937
NÃO CIRCULANTE		91.254
Direitos creditórios	5	91.254
TOTAL DO ATIVO		114.066

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CANAL COMPANHIA DE SEC CRI GAFISA**Balanco patrimonial vinculado ao patrimônio separado da série 1 da 2ª emissão - IF Nº 22E1273339****em 31 de dezembro de 2022****(Em milhares de reais)**

PASSIVO	Notas	31/12/2022
CIRCULANTE		8.786
Outras contas a pagar		1
Obrigações por emissão de CRI	6	8.785
NÃO CIRCULANTE		105.280
Obrigações por emissão de CRI	6	84.033
Reservas de Liquidez		21.247
TOTAL DO PASSIVO		114.066

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CANAL COMPANHIA DE SEC CRI GAFISA

Demonstração do resultado vinculado ao patrimônio separado da série 1 da 2ª emissão - IF Nº 22E1273339

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2022</u>
RECEITAS COM TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS		
Receita financeira de juros com direitos creditórios		9.150
DESPESAS COM TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS		
Despesa financeira de atualização do CRI		(5.859)
RESULTADO BRUTO COM TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS		<u>3.291</u>
Outras receitas (despesas) operacionais		
Custos da operação	9	(2.299)
Prestadores de serviços	10	(154)
Resultado financeiro		1.604
Resultados das operações sujeitas ao regime fiduciário		(2.157)
Despesas tributárias		(284)
Outras despesas administrativas		(1)
Resultado líquido do exercício		<u><u>-</u></u>

CANAL COMPANHIA DE SEC CRI GAFISA

Demonstrações dos fluxos de caixa vinculado ao patrimônio separado da série 1 da 2ª emissão - IF Nº 22E1273339

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos milhares de reais)

Fluxo de caixa líquido - Método direto

31/12/2022

Fluxo de caixa das atividades operacionais

Subscrição de CRIs	92.000
Liberação de fundo de obra	(72.431)
Pagamento de amortização de juros de CRI	(4.561)
Pagamento de impostos	(297)
Pagamento de fornecedores	(2.407)
Pagamento de despesas diversas	(33)
Receitas financeiras	1.605
Despesas financeiras	(1)

Caixa líquido proveniente das atividades operacionais

13.875

Aumento líquido do saldo de caixa e equivalentes de caixa

13.875

Caixa e equivalentes de caixa no início do período

-

Caixa e equivalentes de caixa no final do período

13.875

Aumento líquido do saldo de caixa e equivalentes de caixa

13.875

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 9.514/97.

Patrimônio Separado da 2ª Emissão

Série 1ª –

(Gerido por Canal Companhia de Securitização)

(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

A CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (“Emissora”) foi constituída em 16 de março de 2021, sendo seus atos de constituição arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob nº 33300337806 em 04 de maio de 2021.

Em 09 de agosto de 2021 a Emissora teve sua sede transferida para São Paulo, conforme arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob nº 00004375711 em 18 de agosto de 2021 e na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 0816316/21-1 em 09 de setembro de 2021.

No desempenho do seu objeto social e na condição de Emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e em cumprimento ao disposto no art. 12 da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997 e Resolução 60 da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), a Emissora constituiu o Patrimônio Separado (“Patrimônio Separado”) aos quais se referem as demonstrações financeiras ora disponibilizadas, relativas ao exercício findo em 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

Início em 31/05/2022

Término em 18/05/2027

b) Sumário das operações efetuadas

Emissão lastreada em Créditos Imobiliários decorrentes da CCI, do segmento residencial.

c) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios

A operação não tem previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o curso.

d) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos

A emissão não conta com a contratação de instrumentos financeiros derivativos.

e) Garantias envolvidas na estrutura da securitização, tais como sobre colateralização, subordinação ou coobrigação e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o exercício:

A Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Fiança, o Aval, e os Fundos.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 9.514/97.

Patrimônio Separado da 2ª Emissão

Série 1ª –

(Gerido por Canal Companhia de Securitização)

(Em milhares de reais)

2. Base de preparação

As informações anuais individuais do Patrimônio Separado foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, de acordo com os as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei 9.514/97, e também consideram as disposições previstas na Instrução CVM 480/2018 no que se refere aos instrumentos financeiros referentes aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”).

A emissão das informações anuais individuais foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 21 de março de 2023.

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.

Uso de estimativas e julgamentos: A preparação das informações anuais individuais 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 estimativas e premissas, quando necessárias, são revistas de maneira contínua.

Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas.

3. Principais práticas contábeis aplicáveis aos patrimônios separados

As principais práticas contábeis aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras estão abaixo, aplicadas de modo consistente no exercício apresentado.

a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem caixa, contas bancárias e investimentos a curto prazo com liquidez imediata e com baixo risco de variação no valor de mercado, sendo demonstrados pelo custo acrescido de juros auferidos.

b) Ativos financeiros não derivativos

Os ativos financeiros são classificados no seu reconhecimento inicial. A sua classificação depende da finalidade para o qual eles foram adquiridos e do modelo de negócios da Companhia, os quais são classificados nas seguintes categorias:

- (i) Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado; e
- (ii) Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 9.514/97.

Patrimônio Separado da 2ª Emissão

Série 1ª –

(Gerido por Canal Companhia de Securitização)

(Em milhares de reais)

A Emissora baixa um ativo financeiro relacionado ao Patrimônio Separado, se for o caso, quando tem seus direitos contratuais retirados, cancelados ou vencidos.

Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado (VJR)

Representados por aplicações financeiras e mensurados pelo valor justo por meio do resultado, de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado

São representados por direitos creditórios, 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.

c) Passivos financeiros não derivativos

São representados substancialmente por obrigações por emissão de CRI, reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis na data de 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.

d) Outros ativos e passivos circulantes

Os demais ativos e passivos são demonstrados ao custo, incluindo os rendimentos e as variações monetárias auferidas e, quando aplicável, o efeito do seu ajuste para o valor justo ou de realização.

e) Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são apresentadas de acordo com as regras estabelecidas no CPC 25: (i) Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado; (ii) Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 9.514/97.

Patrimônio Separado da 2ª Emissão

Série 1ª –

(Gerido por Canal Companhia de Securitização)

(Em milhares de reais)

f) Redução ao valor recuperável (“impairment”)

Ativos financeiros

O Patrimônio Separado reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

As perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos e ao Patrimônio Separado de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que o Patrimônio Separado espera receber).

Ativos não financeiros

O valor contábil dos ativos não financeiros do Patrimônio Separado é revisto a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

g) Resultado

Receita de títulos e valores mobiliários

É formada pelo montante de juros, deságios/ágios, atualização monetária e outras eventuais receitas acessórias (encargos moratórios, multas, entre outras) auferidas nas carteiras de recebíveis imobiliários.

Essas receitas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que é provável que os benefícios econômicos financeiros poderão ser efetivamente auferidos, (ii) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (iii) de que o valor da receita operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

Despesa de títulos e valores mobiliários

É formada pelo montante de juros, ágios/deságios e atualização monetária apuradas nos certificados emitidos, bem como demais despesas vinculadas diretamente à emissão desses certificados.

Essas despesas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (ii) de que o valor da despesa operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

Caso seja provável que ganhos adicionais serão oferecidos aos investidores e o valor possa ser mensurado de maneira confiável, o ganho é reconhecido como uma elevação da despesa operacional conforme as demais despesas vinculadas às emissões sejam reconhecidas.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 9.514/97.

Patrimônio Separado da 2ª Emissão

Série 1ª –

(Gerido por Canal Companhia de Securitização)

(Em milhares de reais)

Resultado das operações sujeito ao regime fiduciário

É formado como consequência do processo de segregação das demonstrações financeiras dos patrimônios separados das demonstrações financeiras da Emissora, dentre os quais se destacam a observância da legislação aplicável aos CRI e a legislação tributária, representando a destinação do resultado apurado no período, 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.

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 Imposto de Renda e de Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.

i) Informação por segmento

As demonstrações financeiras de cada patrimônio separado, ou seja, aquele que conta com regime fiduciário sobre o mesmo lastro, devem ser elaboradas de forma individualizada nos termos do disposto no art. 25-A da Instrução CVM 480.

Os ativos e passivos integrantes das operações sujeitas ao regime fiduciário e, conseqüentemente, com contabilização de patrimônio separado nos termos do art. 12 da Lei 9.514/97, desde que respeitadas as situações previstas no Pronunciamento Técnico CPC nº 48 Instrumentos Financeiros (“CPC 48”), não integram o patrimônio da companhia securitizadora.

A Administração efetuou a análise mencionada anteriormente e concluiu que o Patrimônio Separado opera com um único segmento securitização de recebíveis imobiliários e por isso considera que nenhuma divulgação adicional por segmento seja necessária.

j) Crédito tributário

O imposto de renda retido na fonte nos resgates de aplicações financeiras do Patrimônio Separado é utilizado pela Emissora como antecipação do seu Imposto de Renda devido no exercício.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 9.514/97.

Patrimônio Separado da 2ª Emissão

Série 1ª –

(Gerido por Canal Companhia de Securitização)

(Em milhares de reais)

4. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>31/12/2022</u>
Bancos conta-movimento	1
Aplicações financeiras	13.874
Total	<u>13.875</u>

As aplicações financeiras que podem ser realizadas são instrumentos financeiros de renda fixa com liquidez diária.

5. Informações sobre os direitos creditórios - recebíveis imobiliários

Representam valores de operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuadas de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário. Essas operações têm condições de realização contratualmente estabelecidas e, dessa forma, caracterizam-se como empréstimos e recebíveis. Esse fato implica apresentação dos seus saldos a valor presente apurado pela taxa contratada.

Os recebíveis vinculados ao regime fiduciário constituem o lastro de CRI emitido nesse regime. Pela fidúcia, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora, passando a constituir direitos patrimoniais separados, com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores, exceto os com regime fiduciário com coobrigação.

a) Descrição dos direitos creditórios:

Emissão lastreadas em Cédulas de Crédito Imobiliário, representativas de direitos creditórios imobiliários decorrentes dos (CCI representativa de contratos de compra e venda), vinculados ao regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado para a emissão de CRI, sendo a 1ª série da 2ª emissão da Companhia.

b) Valores vencidos e a vencer, por faixa de vencimento, que considera o valor nominal dos direitos creditórios ajustado a valor presente, utilizando a taxa de retorno da cessão de crédito:

Direitos creditórios a vencer

	<u>31/12/2022</u>
A vencer:	
Até 360 dias	8.937
Acima de 360 dias	91.254
Total dos direitos creditórios	<u>100.191</u>
Ativo circulante	8.937
Ativo não circulante	91.254

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 9.514/97.

Patrimônio Separado da 2ª Emissão

Série 1ª –

(Gerido por Canal Companhia de Securitização)

(Em milhares de reais)

O CRI é lastreado em Notas Promissórias, os Aditamentos aos Compromissos de Venda e Compra, as Notas Comerciais e o Instrumento de Repactuação, observados os termos do item 2.6 do Termo de Securitização, estando adimplente na presente data.

c) Montante da provisão constituída e a sua movimentação durante o exercício

Nas situações de vencimento antecipado e de inadimplência por mais de 3 meses de operação, a diretoria autorizou constituir uma provisão de 100% do saldo de créditos a receber não cobertos por qualquer garantia. São considerados como garantias o saldo do disponível que a operação apresenta na data, os prováveis recebíveis de fluxos futuros trazidos a valor presente e o valor de mercado atualizado da garantia.

d) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios

A Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Fiança, o Aval, e os Fundos.

e) Procedimentos de cobrança dos direitos creditórios inadimplidos, incluindo a execução de garantias e custos envolvidos

Os procedimentos de cobrança adotados pela Securitizadora têm início após a verificação de eventual inadimplência dos créditos, e leva em consideração o intervalo de tempo entre a arrecadação e o fluxo de pagamento previsto dos CRI, buscando a melhor performance de liquidez do patrimônio separado.

f) Eventos de pré-pagamento ocorridos durante o exercício e o impacto sobre o resultado e a rentabilidade dos investidores

Não houve no exercício eventos de pré-pagamento das operações.

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

A emissora não assume a retenção de riscos e benefícios vinculados às emissões de certificados de titularidade dos investidores.

6. Informações sobre o passivo da emissão - recursos de CRI

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 9.514/97.

Patrimônio Separado da 2ª Emissão

Série 1ª –

(Gerido por Canal Companhia de Securitização)

(Em milhares de reais)

Referem-se a operações de captação de recursos no mercado financeiro, através de títulos de CRI. Os CRI são títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constituem promessa de pagamento em dinheiro.

Os CRI emitidos sob o regime fiduciário estão lastreados por créditos imobiliários vinculados a esse regime, os quais ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora.

A totalidade dos títulos emitidos vinculados a este Patrimônio Separado apresenta as seguintes características:

a) Características da(s) série(s) da presente emissão

Série 1ª (série única)

Quantidade emitida: 126.000 (cento e vinte e seis mil) de CRI

Prazo de vencimento na emissão: 18 de maio de 2027

Valor global da série na data da emissão: R\$126.000.000,00 (cento de vinte e seis milhões de reais)

Valor nominal unitário na data da emissão: R\$1.000 (mil reais)

Taxa de juros efetiva: 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) a.a.

Indexador de atualização: IPCA/IBGE

Periodicidade de Indexação: Mensal

Cronograma de amortização: cláusulas 5.3 e 6 do Termo de Securitização

b) Movimentação das obrigações por emissão de CRI

Carteira de Crédito	31/12/2022
Saldo inicial	-
(+) Aquisição de recebíveis imobiliários	92.000
(+) Juros e correção	5.859
(-) Atualização CRI a subscrever	(480)
(-) Pagamentos	(4.561)
Saldo final	92.818

c) Principais direitos políticos a cada classe de certificados

Aos investidores cabe o direito de voto, no qual cada CRI corresponde a um voto e poderá ser admitida a constituição de mandatários desde que observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei 6.404/1976 e da Resolução 60 da CVM.

Todas as deliberações em Assembleia de Titulares dos CRI serão tomadas por Titulares de CRI que representem, no mínimo, a 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na Assembleia de Titulares dos CRI, exceto se outra forma prevista no Termo de Securitização.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 9.514/97.

Patrimônio Separado da 2ª Emissão

Série 1ª –

(Gerido por Canal Companhia de Securitização)

(Em milhares de reais)

7. Sumário das principais deliberações de investidores reunidos em assembleia durante o exercício

- AGT do dia 06 de junho de 2022, às 14:00 horas: principais deliberações:

(i) a aquisição dos créditos imobiliários decorrentes dos compromissos de venda e compra (“Compromissos de Venda e Compra”), conforme serão aditados, dos imóveis objeto das matrículas nº 15.740, 15.736, 15.737, 15.738 e 15.739, do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo (“Imóveis”), onde será desenvolvido o empreendimento imobiliário (“Empreendimento”), firmados entre a Incorporadora, na qualidade de compradora e devedora dos créditos imobiliários respectivos, e os seguintes vendedores e cedentes dos respectivos créditos imobiliários: **RUDLA KANN**, brasileira, do lar, portadora do RG nº 4.438.377 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 214.881.128-27, casada sob o regime da comunhão universal de bens, em 07/07/1973 com **ELIEZER KANN**, brasileiro, engenheiro, portador do RG nº 3.890.036 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 608.375.518-20, residentes e domiciliados em São Paulo/SP, na Rua Emilio de Menezes, nº 87, apto. 71, Santa Cecília, CEP 01231-020, **MENDEL ICKOWICZ**, brasileiro, solteiro, engenheiro, portador do RG nº 4.438.579 2 / 5 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 592.186.068-91, residente e domiciliado em São Paulo, na Rua Peixoto Gomide, nº 724, apto. 21, Jardim Paulista, CEP 01409-000 e **LEIA ICKOWICZ**, brasileira, divorciada, economista, portadora do RG nº 4.281.913-1 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 839.313.848-53, residente e domiciliada na Rua Dr. Veiga Filho, nº 228, apto 92, Santa Cecília, CEP 01229-000 (em conjunto, “Cedentes”);

(ii) a formalização da aquisição dos créditos imobiliários pela Securitizadora por meio da celebração de aditamento aos Compromissos de Venda e Compra, bem como a realização do pagamento do preço de aquisição dos créditos imobiliários decorrentes dos Compromissos de Venda e Compra;

(iii) a ratificação da formalização do “Instrumento Particular de Repactuação sob Condição Suspensiva e Outras Avenças”, pela Emissora, com a Incorporadora, com a **GAFISA S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, 3º andar, cj. 32, bloco 2, Edifício São Luis, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, em 31 de maio de 2022, por meio do qual os créditos imobiliários decorrentes dos Compromissos de Venda e Compra serão repactuados para se adequarem às características dos CRI da Emissão, bem como a emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários (“CCI Compromissos”) para representar os créditos conforme repactuados;

(iv) a formalização de aditamento ao Termo de Securitização para (a) substituir os Créditos Imobiliários decorrentes de determinadas Notas Promissórias pelos créditos decorrentes dos Compromissos de Venda e Compra dos Imóveis, os quais passam a ser parte do patrimônio separado dos CRI; e (b) vincular as CCI Compromissos representativas dos créditos imobiliários decorrentes dos Compromissos de Venda e Compra ao patrimônio separado dos CRI, instituindo sobre estes o regime fiduciário da Emissão;

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 9.514/97.

Patrimônio Separado da 2ª Emissão

Série 1ª –

(Gerido por Canal Companhia de Securitização)

(Em milhares de reais)

(v) em consequência das deliberações da ordem do dia previstas nas alíneas “i”, “ii”, “iii” e “iv” acima, a formalização da alteração dos Documentos da Operação, bem como de todo e qualquer.

- AGT do dia 20 de setembro de 2022, às 14:00 horas: principais deliberações:

(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 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.

8. Participação residual do cedente

Representado pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa pela diferença entre o valor dos demais ativos e dos passivos atualizados do Patrimônio Separado.

Em 31 de dezembro de 2022 a participação residual do cedente apresentava o seguinte valor:

	<u>31/12/2022</u>
Caixa e equivalente de caixa	13.875
Demais ativos	100.191

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 9.514/97.

Patrimônio Separado da 2ª Emissão

Série 1ª –

(Gerido por Canal Companhia de Securitização)

(Em milhares de reais)

Passivos atualizados	<u>(92.819)</u>
	<u>21.247</u>

9. Custos da operação

Para o cumprimento das obrigações relacionadas à emissão, o Patrimônio Separado conta com os serviços relacionados a seguir:

Serviços	Nome	Função	Forma de Remuneração	31/12/2022
Serviços de Custódia e Escriturador	Vortex Serviços	Custodiante e escriturador	Mensal	(29)
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	Fiduciário	Anual	(18)
Coordenador Líder	Fram Capital	Distribuição	Única	(34)
Gestão mensal	Canal Investimento	Emissora	Única	(2.161)
Gestão mensal	Canal Securitizadora	Gestor	Mensal	(23)
Emolumentos B3 / CETIP	CETIP / B3	Registrador	Mensal	(34)
				<u><u>(2.299)</u></u>

10. Prestadores de serviços

	<u>31/12/2022</u>
Serviços prestados por terceiros	<u>(154)</u>

11. Resultado financeiro

	<u>31/12/2022</u>
Rendimento de aplicações financeiras	<u>1.604</u>

12. Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário

Conforme orientação do Ofício nº2/2019/CVM/SIN/SNC, item II, a operação de securitização deve ter resultado igual a zero. A presente conta demonstra o valor (a maior ou a menor), que deve ser considerado para que a orientação do mencionado ofício seja cumprida. Uma vez que essa operação apresenta regime fiduciário e coobrigação por parte do tomador, o valor positivo significa que a operação gerou excedente para seu tomador.

13. Classificação de risco da emissão

Não foi contratada classificação de risco para esta emissão.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 9.514/97.

Patrimônio Separado da 2ª Emissão

Série 1ª –

(Gerido por Canal Companhia de Securitização)

(Em milhares de reais)

14. Relacionamento com os auditores independentes

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, ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.

15. Eventos subsequentes

Não foram identificados eventos subsequentes que possam afetar as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022, quer vinculados a situações eventualmente existentes antes, ou que tenham surgido após a data de levantamento dessas demonstrações financeiras.

16. Outras informações

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