

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 46ª EMISSÃO
SÉRIE 1ª – IF 23E1226516
(Gerido por Canal Companhia de Securitização)

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

À Gestora e aos Investidores do
PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 1ª DA 46ª EMISSÃO –
CÓDIGO IF 23E1226516
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 1ª DA 46ª EMISSÃO – CÓDIGO IF 23E1226516 (“Patrimônio Separado”), gerido pela CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (“Securizadora”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 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 2024 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 Instrução CVM no 480/2018 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.

GBS-319/25

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 exclusivamente para atendimento da Lei no 9.514/97 e do artigo 25-A da Instrução CVM no 480/2018, que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Adicionalmente, o artigo 25-A dispensou a apresentação comparativa. Conseqüentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade. 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 Instrução CVM no 480/2018, 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 individuais e consolidadas, 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 individuais e consolidadas.

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 individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como 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 às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa e sua controlada.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, 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 da Empresa. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 Empresa e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Rio de Janeiro, 12 de maio de 2025.

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

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

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

BALANÇO PATRIMONIAL VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 46ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - IF Nº 23E1226516

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u> <u>Explicativa</u>	2024	2023		<u>Nota</u> <u>Explicativa</u>	2024	2023
ATIVO				PASSIVO			
CIRCULANTE		<u>5.077</u>	<u>2.563</u>	CIRCULANTE		<u>5.077</u>	<u>2.563</u>
Caixa e equivalentes de caixa	4	<u>235</u>	<u>482</u>	Captação de recursos	6	<u>4.842</u>	<u>2.081</u>
				Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário		4.842	2.081
Direitos Creditórios	5	<u>4.842</u>	<u>2.081</u>	Outras obrigações	7	<u>235</u>	<u>482</u>
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		4.842	2.081	Credores diversos		234	476
				Provisão para pagamentos a efetuar		1	1
				Fiscais e previdenciárias		-	5
NÃO CIRCULANTE		<u>48.672</u>	<u>49.369</u>	PASSIVO NÃO CIRCULANTE		<u>48.672</u>	<u>49.369</u>
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		<u>48.672</u>	<u>49.369</u>	Captação de recursos	6	<u>48.672</u>	<u>49.369</u>
Direitos Creditórios	5	<u>48.672</u>	<u>49.369</u>	Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário		48.672	49.369
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		48.672	49.369				
TOTAL DO ATIVO		<u>53.749</u>	<u>51.932</u>	TOTAL DO PASSIVO		<u>53.749</u>	<u>51.932</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

-

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 46ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - IF Nº

23E1226516

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E PERÍODO DE 22 DE NOVEMBRO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota Explicativa</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
RECEITAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA			
Juros e atualização sobre Direitos creditórios	5	<u>7.264</u>	<u>3.642</u>
Total das receitas da intermediação financeira		<u>7.264</u>	<u>3.642</u>
DESPESAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA			
Juros e atualização de CRI	6	<u>(7.264)</u>	<u>(3.642)</u>
Total das despesas da intermediação financeira		<u>(7.264)</u>	<u>(3.642)</u>
RESULTADO BRUTO DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA		-	-
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Outras despesas administrativas	8	(159)	(2.771)
Despesas tributárias		<u>(2)</u>	<u>(1)</u>
Total de outras receitas (despesas) operacionais		<u>(161)</u>	<u>(2.772)</u>
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas Financeiras	4	31	597
Despesas Financeiras		<u>(31)</u>	<u>(105)</u>
Total do resultado financeiro		<u>-</u>	<u>492</u>
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário e sem coobrigação		161	2.280
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		<u><u>-</u></u>	<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 46ª EMISSÃO DA

SÉRIE 1ª - IF Nº 23E1226516

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E PERÍODO DE 22 DE NOVEMBRO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	2024	2023
ENTRADAS DE CAIXA			
(+) Integralização do CRA	6	-	47.808
(+) Recebimento de direitos creditórios	5	6.270	13.988
(+) Rendimento com aplicações Financeiras		19	387
Total das entradas de caixa		6.289	62.183
SAIDAS DE CAIXA			
(-) Pagamentos efetuados à classe sênior	6	(5.200)	-
Amortização do principal		(2.589)	-
Juros		(2.611)	-
(-) Aquisição de direitos creditórios	5	-	(45.080)
(-) Pagamento de despesas	8	(165)	(2.766)
(-) Devolução de excedente de arrecadação		(872)	-
(-) Outros pagamentos		(299)	(13.855)
Total das saídas de caixa		(6.536)	(61.701)
VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO		(247)	482
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
No início do exercício		482	-
No fim do exercício		235	482
Aumento/redução do saldo de caixa e equivalentes de caixa		(247)	482

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 09 DE MAIO DE 2023 (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2024
(Em milhares de Reais - R\$)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Canal Companhia de Securitização (“Emissora”, “Securizadora” e/ou “Companhia”), é uma empresa domiciliada no Brasil, com escritório localizado na cidade de São Paulo - SP, na Avenida Brigadeiro, Faria Lima, nª 1234, conj 41-42-43-44 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP - CEP - 01451-913.

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 n° 23E1226516, ao qual se referem às demonstrações financeiras ora disponibilizadas em cumprimento ao disposto, principalmente, na Lei n° 14.430, de 3 de agosto de 2022, e demais legislações aplicáveis ao Patrimônio Separado, e pela Resolução CVM n° 60, de 23 de dezembro de 2021, e alterações posteriores, relativas ao período de 09 de maio de 2023 (data de emissão) à 31 de dezembro de 2024.

Em complemento, registramos a seguir outras informações relacionadas ao Patrimônio Separado citado:

- a) Datas de início e término da emissão: CRI 1ª, 09 de maio de 2023 à 17 de maio de 2033.
- b) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em direitos creditórios imobiliários decorrentes de Nota Comercial, conforme descrito na nota explicativa n° 5.
- c) Crítérios 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 quotas, Alienação fiduciária do imóvel, Cessão fiduciária, Fundo de despesas e o Fundo de obras.

2. BASE DE PREPARAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, regido pela Lei n° 14.430 e demais legislações aplicáveis ao Patrimônio Separado, 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 n° 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 exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 09 DE MAIO DE 2023 (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2024
(Em milhares de Reais - R\$)

aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos podem divergir dessas estimativas.

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.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 30 de maio de 2025.

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 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 09 DE MAIO DE 2023 (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2024
(Em milhares de Reais - R\$)

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 reconhecidas quando existe uma evidência provável de que o Patrimônio Separado não será capaz de receber os valores devidos, e seus impactos, quando aplicáveis, serão registrados contabilmente como conta redutora do valor do lastro no ativo em contrapartida ao passivo do Patrimônio Separado. O valor das perdas esperadas 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 PERÍODO DE 09 DE MAIO DE 2023 (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2024
(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 CRIs 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 (CDBs) 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 dos fluxos 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 (R2) - Demonstração 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.

Caso o patrimônio separado apresente prejuízo, este deverá 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.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 46ª EMISSÃO DAS SÉRIES 1ª - CRI - IFs N°s 23E1226516
(ADMINISTRADO POR CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 09 DE MAIO DE 2023 (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2024
(Em milhares de Reais - R\$)

4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Fundos de investimento	230	481
Certificados de Depósito Bancário - CDBs	5	1
Total do investimento	235	482

Inicialmente as cotas de fundos de investimento são registradas pelo seu valor de aquisição sendo atualizado diariamente, pelos respectivos valores das cotas divulgados pelos seus respectivos Administradores. As receitas financeiras oriundas de aplicações em certificados de depósitos bancários (CDBs) e fundos de investimentos totalizaram o montante de R\$ 31 (R\$ 597 em 2023).

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 Nota Comercial cujo a devedora é GRU Elementos Desenvolvimento Imobiliário 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 S.A., vinculados em regime fiduciário para a emissão de Certificados Recebíveis Imobiliários - CRI, sendo a 46ª Emissão das séries 1ª da Emissora, sob registro IF n° 23E1226516.

Os recebíveis que são objeto de lastro para as emissões, possuem as mesmas características e atualização constantes na nota explicativa n° 6.

b. Valores a vencer:

Créditos vinculados

a. por prazo de vencimento	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
i. até 30 dias	541	-
ii. de 31 a 60 dias	367	-
iii. de 61 a 90 dias	371	-
iv. de 91 a 120 dias	376	-
v. de 121 a 150 dias	381	-
vi. de 151 a 180 dias	386	299
vii. acima de 180 dias	51.092	51.151
Total	53.514	51.450
Circulante	4.842	2.081
Não Circulante	48.672	49.369

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 09 DE MAIO DE 2023 (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2024
(Em milhares de Reais - R\$)

Os direitos creditórios não possuem parcelas inadimplentes até a data de aprovação destas demonstrações financeiras.

c. Montante das perdas estimadas e a sua movimentação:

Na análise da Securitizadora, não há perdas estimadas 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 a garantia da Alienação fiduciária de quotas, Alienação fiduciária do imóvel, Cessão fiduciária, Fundo de despesas e o Fundo de obras

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.

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. OBRIGAÇÕES POR EMISSÃO DE CRI COM REGIME FIDUCIÁRIO - CIRCULANTE E NÃO

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 46ª EMISSÃO DAS SÉRIES 1ª - CRI - IFs N°s 23E1226516
(ADMINISTRADO POR CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 09 DE MAIO DE 2023 (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2024
(Em milhares de Reais - R\$)

CIRCULANTE

INFORMAÇÕES SOBRE O PASSIVO DA EMISSÃO - RECURSOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI

Os Certificados de Recebíveis imobiliários da 46ª Emissão das séries 1ª emitidos sob o regime fiduciário estão lastreados por créditos imobiliários da Lei nº 14.430 e demais legislações vinculadas a este Patrimônio Separado, apresentando as seguintes características:

Movimentação do CRI		
	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	51.450	-
(+) Emissões	-	47.808
(+) Juros e atualização de CRI	7.264	3.642
(-) Juros pagos	(2.611)	-
(-) Amortizações	(2.589)	-
Saldo Final	53.514	51.450

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

Série: 1ª

Prazo de vencimento:	100 meses
Valor da série atualizado:	R\$ 53.514 (R\$ 51.450 em 31 de dezembro de 2023)
Taxa de juros efetiva:	9,00% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	IPCA
Pagamento de Juros:	Mensal a partir junho/2024
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.

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,

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 09 DE MAIO DE 2023 (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2024
(Em milhares de Reais - R\$)

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:

Em 08 de outubro de 2024 foi realizada uma assembleia geral de titulares dos certificados de recebíveis do imobiliários, cujo investidores deliberaram por aprovar:

- A concessão de *waiver* pelo descumprimento da obrigação não pecuniária de celebrar aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças (“Contrato de Cessão Fiduciária”), conforme definido na cláusula 2.1.5 do mesmo instrumento, tendo em vista que houve a celebração de contrato de locação com a Mixer Atacado e Varejo de Gêneros Alimentícios Ltda.
- Conceder prazo adicional até 08 de novembro de 2024 para que seja celebrado o referido aditamento;
- Cumprimento intempestivo de obrigação pecuniária, referente ao pagamento das Notas Comerciais, devido no dia 15 de agosto de 2024, conforme Cronograma das Datas de Pagamento das Notas Comerciais, sendo pago em 19 de agosto de 2024 Notas Comerciais, que prevê: (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (b) juros de mora calculados pro rata temporis desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago.

Em 19 de dezembro de 2024 foi realizada uma assembleia geral de titulares dos certificados de recebíveis do imobiliários, cujo investidores deliberaram por aprovar:

- Alterar a cláusula 9.8 do Termo de Securitização, para que seja incluída a possibilidade de Liberação de Excedente à Devedora em caso de verificação de Índice de Cobertura seja igual ou superior a 125% (cento e vinte e cinco por cento).

7. OUTRAS OBRIGAÇÕES

Representados por saldo de parcelas recebidas que serão utilizadas para o cumprimento das obrigações no mês seguinte, no montante de R\$ 234 (R\$ 476 em 2023), por saldo referente a impostos retidos de R\$ - (R\$ 5 em 2023) e pelo saldo referente a provisões de pagamentos a efetuar no montante de R\$ 1 (R\$ 1 em 2023).

8. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Para o cumprimento das obrigações relacionadas à emissão, o Patrimônio Separado conta,

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 46ª EMISSÃO DAS SÉRIES 1ª - CRI - IFs N°s 23E1226516
(ADMINISTRADO POR CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 09 DE MAIO DE 2023 (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2024
(Em milhares de Reais - R\$)

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
			2024	2023
Tarifa Conta	Bancos	Mensal	1	1
Taxa de utilização B3	B3	Mensal	1	13
Taxa de Gestão/Hora homem	Canal	Mensal	105	86
Elaboração das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado	Link Consultoria Contábil	Mensal	4	2
Agente Custodiante	Vórtx	Mensal	22	29
Auditor externo das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado	Uhy Bendoraytes & CIA Auditores Independentes S.S.	Anual	5	-
Agente Fiduciário	H. Commcor	Semestral	20	25
Honorários Advocatícios	Greco, Canedo, Costa e Pereira Sociedade de Advogados	Anual	-	1
Honorários Advocatícios	Papi Maximiano Kawasaki E Advogados Associados	Anual	-	94
Fee de Estruturação	Galápagos	Anual	-	1.450
Assessoria e Consultoria	Galápagos	Anual	-	1.064
Outros impostos e Taxas	DARE	Anual	-	1
Propaganda e Publicidade	GB Publicidade	Semestral	5	-
Outras Despesas Administrativas	Correio/ Motoboy/ Cartório	Mensal	2	-
Total:			165	2.766

9. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA EMISSÃO

Os Certificados Recebíveis Imobiliários da 1ª série da 46ª emissão não serão objetos de análise de classificação de risco pela Agência de Rating.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 09 DE MAIO DE 2023 (DATA DE EMISSÃO) À 31 DE DEZEMBRO DE 2024
(Em milhares de Reais - R\$)

10. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Não houve transações com partes relacionadas.

11. 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. LTDA, 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 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.

12. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não houve eventos subsequentes após 31 de dezembro de 2024 até a aprovação das demonstrações financeiras que requeressem ajustes ou divulgação.