

 TRUSTEED TVM

RELATÓRIO ANUAL

EXERCÍCIO 2024



**Canal Companhia De
Securitização**
73ª Emissão de CRI

SUMÁRIO

EMISSORA	2
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO	2
DESTINAÇÃO DE RECURSOS	4
ASSEMBLEIAS DE TITULARES DOS CRIs	4
POSIÇÃO DOS CRIs	5
EVENTOS REALIZADOS 2024	5
INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS	6
EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS	6
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	12
ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES	12
ORGANOGRAMA	12
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA	12
ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS	13
GARANTIA	13
FUNDOS DE AMORTIZAÇÃO E OUTROS FUNDOS	14
VERIFICAÇÃO DO LASTRO	14
REGIME FIDUCIÁRIO	14
PATRIMÔNIO SEPARADO	14
DECLARAÇÃO	15

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:

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 2024, 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

Conforme informações prestadas pela Emissora, os recursos captados por meio da Emissão foram parcialmente utilizados, nos termos do Termo de Securitização, para: (i) constituição dos Fundos; (ii) pagamento das despesas iniciais; e (iii) integralização das Notas Comerciais.

ASSEMBLEIAS DE TITULARES DOS CRIs

Em 16 de maio de 2024 foi realizada Assembleia Geral dos Titulares dos CRIs ("AGT 16.05.2024") em que foi deliberada e aprovada: (i) a não declaração do Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, em virtude do descumprimento de obrigação contratual previsto na cláusula 8.1, itens "e", "f" e "g" do Termo de Emissão, configurado na assinatura de atos societários; (ii) a autorização para a contratação do escritório Tozzini Freire Advogados ("Tozzini"), às expensas do Patrimônio Separado, para que sejam implementadas todas as deliberações da Ordem do Dia; e a autorização a Emissora, ao Agente Fiduciário e as demais partes relacionadas à Emissão, conforme aplicável, a praticarem todos os atos necessários para a efetivação e implementação dos itens acima. Veja na íntegra:

AGT 16.05.2024

Foi publicado no dia 07 de janeiro de 2025 edital de convocação de assembleia especial de titulares dos CRIs prevista para ocorrer, em primeira convocação, no 27 de janeiro de 2025, e em segunda convocação, no 04 de fevereiro de 2025, entretanto em razão de estarem ausentes titulares representantes da totalidade dos CRIs em circulação, restou prejudicada a composição dos quóruns de instalação, assim, foram emitidos os termos de não instalação (“TERMO DE NÃO INSTALAÇÃO 27.01.2025” e “TERMO DE NÃO INSTALAÇÃO 04.02.2025”, respectivamente), cabendo ressaltar que, conforme consignado no TERMO DE NÃO INSTALAÇÃO 04.02.2025, tendo em vista que as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, não continham, em seu relatório dos auditores independentes, opinião modificada, nos termos do §2º, do artigo 25, da Resolução CVM 60, foram consideradas automaticamente aprovadas em virtude do não comparecimento de investidores na assembleia. Veja na íntegra:

[TERMO DE NÃO INSTALAÇÃO 27.01.2025](#)

[TERMO DE NÃO INSTALAÇÃO 04.02.2025](#)

Em 14 de abril de 2025 foi realizada Assembleia Geral dos Titulares dos CRIs (“AGT 14.04.2025”) em que foi deliberada e aprovada: (i) a alteração do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, conforme definido na Cláusula 1.1. do Termo de Securitização; (ii) a substituição da Conta Escrow, mantida hoje no Banco Arbi S.A., para o Banco Grafeno Holding S.A., nos termos do contrato; (iii) a exclusão do item “o” previsto na cláusula 3.2 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia e Outras Avenças; e (iv) a autorização a Emissora, ao Agente Fiduciário e as demais partes relacionadas à Emissão, conforme aplicável, a praticarem todos os atos necessários para a efetivação e implementação dos itens acima, bem como celebrarem quaisquer aditamentos aos Documentos da Operação que se façam necessários para a efetivação das matérias eventualmente aprovadas, no prazo de até 30 (trinta) dias. Veja na íntegra:

AGT 14.04.2025

POSIÇÃO DOS CRIs¹

Data	Valor Nominal	Juros	Preço Unitário	Financeiro
31/12/2024	R\$1.000,00000000	R\$5,51111300	R\$1.005,51111300	R\$ 35.192.888,96
31/12/2023	R\$1.000,00000000	R\$2,96905599	R\$1.002,96905599	R\$ 19.724.389,46*

Emitidas	Canceladas	Em Tesouraria	Em Circulação
35.000	-	-	35.000

*Em 29 de dezembro de 2023, havia 19.666 CRIs integralizados.

EVENTOS REALIZADOS 2024

Data	Evento	Valor Unitário
16/01/2024	Remuneração	R\$9,53205300
15/02/2024	Remuneração	R\$11,83911100
15/03/2024	Remuneração	R\$12,15074600
16/04/2024	Remuneração	R\$11,89737900
15/05/2024	Remuneração	R\$11,19799800
17/06/2024	Remuneração	R\$12,13477400
16/07/2024	Remuneração	R\$11,58001400
15/08/2024	Remuneração	R\$12,13477400
17/09/2024	Remuneração	R\$12,68983300
15/10/2024	Remuneração	R\$11,16169500
18/11/2024	Remuneração	R\$12,95327400
17/12/2024	Remuneração	R\$11,56880099

No exercício de 2024, não ocorreram os eventos de resgate, amortização, conversão e repactuação.

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.

INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

No decorrer do exercício de 2024, até a data de realização do presente relatório, a Emissora cumpriu, regularmente e dentro do prazo 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 2024, 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

RELATÓRIO ANUAL 2024

Série:	1ª, 2ª e 3ª séries
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:	IPCA + 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 (CONSTROEN)
Emissão:	77ª emissão
Série:	1ª série
Valor da emissão:	R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais)

RELATÓRIO ANUAL 2024

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) 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)

RELATÓRIO ANUAL 2024

	<p>1ª Série: R\$ 17.800.000,00 (dezesete milhões e oitocentos mil reais)</p> <p>2ª Série: R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais)</p> <p>3ª Série: R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais)</p> <p>4ª Série: R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais)</p> <p>5ª Série: R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais)</p>
Quantidade de certificados:	<p>Total: 40.800.000,00 (quarenta mil e oitocentos certificados)</p> <p>1ª Série: 17.800 (dezesete mil e oitocentos certificados)</p> <p>2ª Série: 5.000 (cinco mil certificados)</p> <p>3ª Série: 6.000 (seis mil certificados)</p> <p>4ª Série: 6.000 (seis mil certificados)</p> <p>5ª Série: 6.000 (seis mil certificados)</p>
Espécie:	N/A
Prazo de vencimento:	Os certificados vencerão em 16/03/2028
Garantias:	<p>Fiança;</p> <p>Alienação Fiduciária de Participações;</p> <p>Alienação Fiduciária Imóvel;</p> <p>Cessão Fiduciária de Recebíveis</p>
Atualização e Remuneração:	IPCA + 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 e 2ª séries
Valor da emissão:	<p>Total: R\$ 88.000.000,00 (oitenta e oito milhões de reais)</p> <p>1ª Série: R\$ 47.500.000,00 (quarenta e sete milhões e quinhentos mil reais)</p> <p>2ª Série: R\$ 40.500.000,00 (quarenta milhões e quinhentos mil reais)</p>
Quantidade de certificados:	<p>Total: 88.000 (oitenta e oito mil certificados)</p> <p>1ª Série: 47.500 (quarenta e sete mil e quinhentos certificados)</p> <p>2ª Série: 40.500 (quarenta mil e quinhentos certificados)</p>
Espécie:	N/A
Prazo de vencimento:	<p>1ª Série: Os certificados vencerão em 27/02/2034</p> <p>2ª Série: Os certificados vencerão em 27/02/2034</p>
Garantias:	<p>Fiança;</p> <p>Cessão Fiduciária de Recebíveis;</p>

RELATÓRIO ANUAL 2024

	Alienações Fiduciária de Superfície; e Alienações Fiduciária de Participações
Atualização e Remuneração:	IPCA + 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.

Emissora:	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (AFONSO FRANÇA)
Emissão:	91ª emissão
Série:	1ª e 2ª séries
Valor da emissão:	Total: 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) 1ª Série: R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais)

RELATÓRIO ANUAL 2024

	2ª Série: R\$ 12.000.000, 00 (doze milhões de reais)
Quantidade de certificados:	30.000 (trinta mil certificados) Total: 30.000 (trinta mil certificados) 1ª Série: 18.000 (dezoito certificados) 2ª Série: 12.000 (doze certificados)
Espécie:	N/A
Prazo de vencimento:	Os certificados foram resgatados em 17/01/2025
Garantias:	Aval; Alienação Fiduciária de Participação; Alienação Fiduciária de Imóvel; Seguro Garantia; e Fundos
Atualização e Remuneração:	100% CDI + 4,00% a.a.
Situação da Emissora:	A Emissora encontrou-se adimplente com suas obrigações até o resgate antecipado da emissão

Emissora:	CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (MASSIMO FLORENÇA)
Emissão:	129ª emissão
Série:	1ª, 2ª, 3, 4ª e 5ª séries
Valor da emissão:	Total: R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) 1ª Série: 32.700.000,00 (trinta e dois milhões e setecentos mil reais) 2ª Série: R\$ 28.700.000,00 (vinte e oito milhões e setecentos mil reais) 3ª Série: R\$ R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais) 4ª Série: R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais) 5ª Série: R\$ 3.600.000,00 (três milhões e seiscentos mil reais)
Quantidade de certificados:	Total: 120.000 (cento e vinte mil certificados) 1ª Série: 32.700 (trinta e dois mil e setecentos certificados) 2ª Série: 28.700 (vinte e oito mil e setecentos certificados) 3ª Série: 22.000 (vinte e dois mil certificados) 5ª Série: 33.000 (trinta e três mil certificados) 4ª Série: 3.600 (três mil e seiscentos certificados)
Espécie:	N/A
Prazo de vencimento:	1ª Série: Os certificados vencerão em 26/08/2030 2ª Série: Os certificados vencerão em 27/08/2030 3ª Série: Os certificados vencerão em 28/08/2030

	4ª Série: Os certificados vencerão em 29/08/2030 5ª Série: Os certificados vencerão em 30/08/2030
Garantias:	Aval; Alienação Fiduciária de Imóvel; Alienação Fiduciária de Participação; e Cessão Fiduciária de Recebíveis.
Atualização e Remuneração:	IPCA + 12,80% a.a.
Situação da Emissora:	A Emissora encontra-se adimplente com suas obrigações.

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

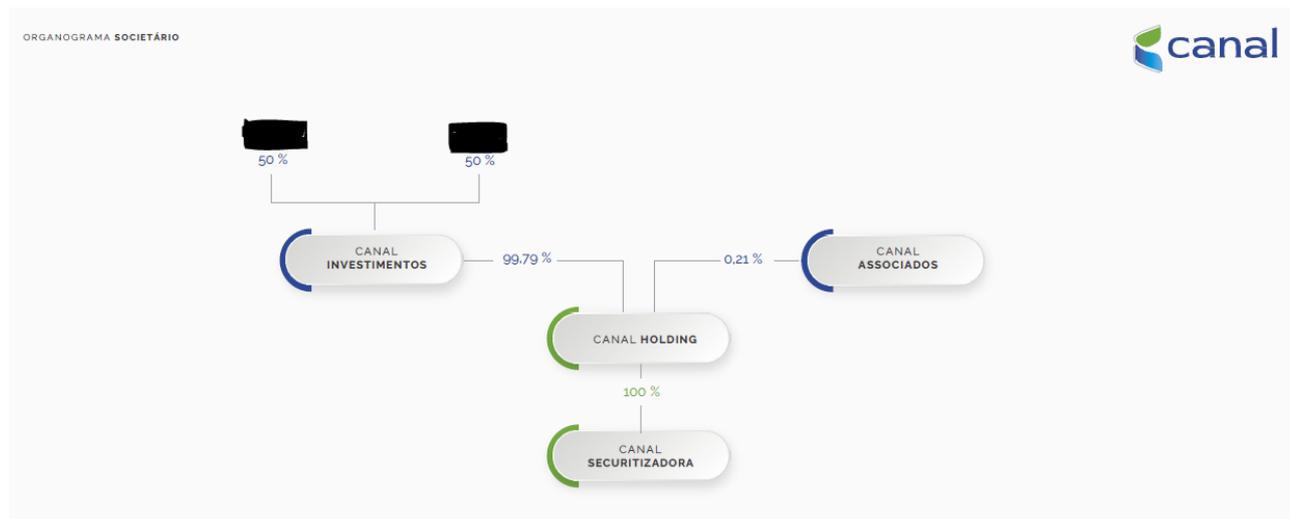
Não foi atribuída classificação de risco à presente emissão.

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS E INFORMAÇÕES RELEVANTES

Não ocorreram alterações estatutárias da Emissora no exercício social de 2024, com efeitos relevantes para os titulares dos valores mobiliários.

ORGANOGRAMA

Em 26 de março de 2025, recebemos da Emissora o organograma atualizado, conforme abaixo:



As Informações tarjadas estão protegidas pela Lei 13.709, de 14 de agosto de 2018.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Emissora:

2024	DFP
------	-----

Patrimônio Separado:

2024	DFP
------	-----

ÍNDICES E LIMITES FINANCEIROS

Nos termos do respectivo Termo de Securitização e lastro, a Devedora deverá observar os seguintes índices financeiros:

$$\frac{\text{Dívida Líquida da MPC}}{\text{EBITDA da MPC}} \leq 4,00 \text{ no } 1^{\text{o}} \text{ ano; e} \\ \leq 3,5 \text{ a partir do } 2^{\text{o}} \text{ ano.}$$

“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.

Até o fechamento deste relatório, o cálculo pela Emissora e o enquadramento validado pelo Titular não havia sido entregue, cabendo destacar que o prazo de cura para cumprimento da obrigação encerra em 30 de abril de 2025.

GARANTIA

Não foram entregues quaisquer bens e/ou valores à administração deste Agente Fiduciário, entretanto informamos que a Emissão possui as seguintes garantias constituídas entre a Emissora e os devedores:

- a) Cessão fiduciária sobre (i) o fluxo de recebíveis presentes e futuros, conforme descritos no Contrato de Cessão, conforme abaixo definido, oriundos da: (1) comercialização de unidades autônomas (bens imóveis) que sejam de propriedade da MPC Ltda. (“MPC”) e tenham sido comercializadas pela MPC independentemente do empreendimento imobiliário onde estejam situadas, os quais deverão ser depositados e transitar na conta corrente de titularidade da MPC nº 373876-8, agência nº 0001, junto ao Banco Arbi S.A. (Banco nº 213) (“Conta Vinculada MPC”); (2) participação da MPC como sócia participante em sociedades em conta de participação (SCPs), vinculadas aos empreendimentos imobiliários Villa Carneiros – Costa do Mar, situado na Praia dos Carneiros, Tamandaré/PE, em etapa de construção pela incorporadora Projeto Carneiros SPE 01 Ltda. (CNPJ nº 46.509.362/0001-03) (“Villa Carneiros Costa do Mar”); e Villa Carneiros – Costa Azul, situado na Praia dos Carneiros, Tamandaré/PE, em etapa de construção pela incorporadora Projeto Carneiros SPE 02 Ltda (CNPJ nº 46.459.066/0001-45) (“Villa Carneiros Costa Azul”, sendo que as referidas incorporadoras comercializam unidades autônomas (bens imóveis) dos empreendimentos Villa Carneiros Costa do Mar e Villa Carneiros Costa Azul e os recebíveis integram o resultado distribuído nas SCPs, de modo que a participação da MPC deverá ser depositada e transitar na Conta Vinculada MPC; (iii) comercialização de unidades autônomas (bens imóveis) que sejam de propriedade da SPE e tenham sido comercializadas pela SPE, situadas no Empreendimento Praia Exclusive, os quais deverão ser depositados e transitar na conta corrente de titularidade da SPE nº 373877-6, agência nº 0001, junto ao Banco Arbi S.A. (Banco nº 213); e (iv) todos e quaisquer recursos, existentes e/ou futuros provenientes dos Direitos Creditórios MPC e/ou dos Direitos Creditórios SPE, limitados à definição acima, recebidos ou depositados (ou a serem recebidos ou depositados), seja a que título for, nas Contas Vinculadas, conforme o caso, enquanto vigente o Contrato de Cessão, independentemente de onde se encontrarem tais recursos, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária (“Cessão Fiduciária”).

A Cessão Fiduciária foi devidamente constituída por meio da celebração do Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças (“Contrato de Cessão”), entre a MPC a Projeto 11 Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA. e a Emissora, em 13 de dezembro de 2023, tendo sido o Contrato de Cessão registrado perante o 8º Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo. Veja na íntegra:

Contrato Cessão Fiduciária

- b) Alienação fiduciária sobre (i) 100% (cem por cento) das cotas da Projeto 11 Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA. (“SPE”) de sua titularidade (“Cotas”), bem como quaisquer outras cotas de emissão da SPE ou seus sucessores, que a qualquer título venham a deter, independentemente do valor e da quantidade em que venham

a ser criadas, bem como quaisquer bens em que as Cotas da SPE ora oneradas sejam convertidas, inclusive quaisquer certificados de depósitos, valores mobiliários e demais direitos que porventura, a partir da data de celebração do Contrato Alienação Fiduciária, conforme abaixo definido, venham a substituir as Cotas da SPE oneradas em razão de cancelamento das mesmas, de incorporação, fusão, cisão ou de qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a SPE ("Alienação Fiduciária").

A Alienação Fiduciária foi devidamente constituída por meio da celebração do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia e Outras Avenças ("Contrato Alienação Fiduciária"), entre a Due Empreendimentos Imobiliários LTDA., a MPC LTDA., a SPE e a Emissora, em 13 de dezembro de 2023, tendo sido o Contrato de Cessão registrado perante o 8º Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo. Veja na íntegra:

Contrato Alienação Fiduciária

- c) Avais prestados por Adailton José dos Santos Filho, André Faria da Costa e Due Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Avais").

Os Avais foram devidamente constituídas por meio da celebração do 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., permanecem exequíveis dentro dos limites estabelecidos no lastro, entretanto, não recebemos nenhum documento comprobatório ou declaração informando sobre a suficiência sobre o saldo devedor do CRI.

Observamos que as garantias fidejussórias podem ser afetadas pela existência de dívida dos Avalistas, de natureza fiscais, trabalhistas e com algum tipo de preferência.

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 Exclusiva. 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 2025.



"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 2024 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"