

 TRUSTEETV M

RELATÓRIO PERIÓDICO

Período 01/04/2025 à 30/06/2025



CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
79ª Emissão em cinco Séries de CRI

SUMÁRIO

DESTINAÇÃO DE RECURSOS	2
INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS	2
INDICADORES FINANCEIROS	2
GARANTIA.....	2

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da emissão das Notas Comerciais serão utilizados integralmente para o custeio das despesas relativas ao custeio das obras de construção civil e demais despesas necessárias para a consecução do Empreendimento Imobiliário, que deverão ser destinados até a Data de Vencimento, conforme o Cronograma Indicativo constante no Anexo II do Instrumento de Emissão.

INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGAÇÕES ADICIONAIS

No decorrer deste trimestre, verificamos os descumprimentos listados no Anexo I. Entretanto, não tivemos retorno ao questionarmos a Emissora se no decorrer deste período a mesma cumpriu, regularmente e dentro dos prazos, a todas as obrigações previstas nos documentos de emissão.

INDICADORES FINANCEIROS

Informamos que não há previsão de cálculo de Covenants e limites financeiros para a presente emissão.

GARANTIA

Nos termos do inciso X, art. 11 e inciso X, art. 15, ambos da Resolução CVM nº. 17, de 09 de fevereiro de 2021 e limitadas as obrigações estipuladas no Termo de Securitização, informamos que:

- (a) Alienação fiduciária do imóvel objeto das matrículas nº 33.360, 79.616 e 80.058, registrado perante o RGI do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo ("AF Imóvel").

A AF Imóvel foi devidamente constituída por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças perante ("Contrato AF Imóvel"), entre a Devedora e a Securitizadora em 12 de março de 2024, sendo que este permanece exequível e suficiente dentro dos limites estabelecidos na AF Imóvel, cabendo ressaltar que em relação a suficiente da presente garantia. Veja na íntegra:

[Contrato AF Imóvel](#)

Alienação Fiduciária de Participações Societárias em Garantias e Outras avenças ("AF de Participações"):

- (i) a totalidade das quotas de emissão da Sociedade, de titularidade da Fiduciante, ou seja, 5.411.000 (cinco milhões, quatrocentas e onze mil) quotas, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade ("Quotas");
- (ii) 156.000 (cento e cinquenta e seis mil) cotas de emissão do Fundo Imobiliário, de titularidade da Fiduciante, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, representativas de 12% (doze por cento) do patrimônio do Fundo Imobiliário ("Cotas" e, quando em conjunto com as Quotas, "Participações Societárias"); todas e quaisquer outras quotas e/ou cotas que porventura, a partir desta data, venham a ser emitidas pela Sociedade e/ou pelo Fundo Imobiliário e subscritas pela Fiduciante, respeitado o disposto na Cláusula 3.1. abaixo ("Novas Quotas" e "Novas Cotas", respectivamente, e quando em conjunto, "Novas Participações Societárias"); e
- (iii) todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Participações Societárias e das Novas Participações Societárias, inclusive lucros, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, amortizações, valores de resgate, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Participações Societárias e às Novas Participações Societárias ("Direitos").

A AF de Participações foi devidamente constituída por meio da celebração do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações Societárias em garantia e Outras Avenças ("AF de Participações"), entre a Fiduciante, Securitizadora e a Devedora, em 12 de março de 2024, permanece exequível e suficiente dentro dos limites estabelecidos na Alienação Fiduciária. Veja na Íntegra:

[AF de Participações](#)

Contrato Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças ("CF de Recebíveis"):

O domínio resolúvel e a posse indireta dos recebíveis futuros decorrentes de contratos/promessas de compra e venda, escritura de transferência, contrato de financiamento com instituição financeira de primeira linha e/ou instrumento competente utilizado para a futura venda ou promessa de venda das respectivas frações ideais dos Imóveis, que corresponderão às futuras unidades autônomas do Empreendimento Alvo, quando estes forem devidamente formalizados ("Contrato(s) de Venda e Compra" e "Unidades", respectivamente); junto à terceiros interessados ("Clientes" ou "Adquirentes"), o que inclui os valores correspondentes à totalidade dos créditos relativos às parcelas oriundas dos Contratos de Venda e Compra e a totalidade dos respectivos acessórios, tais garantias e demais encargos previstos nos Contratos de Venda e Compra.

A CF de Recebíveis foi devidamente constituída por meio da celebração do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças, entre a Devedora e a Securitizadora, em 12 de março de 2024, permanece exequível e suficiente dentro dos limites estabelecidos na Cessão Fiduciária. Veja na Íntegra:

[CF de Recebíveis](#)

ANEXO I

RELATÓRIO PERIÓDICO

Instrumento	Cláusula	Monitoramento	Definição
NOTA COMERCIAL	3.4.7	Relatório Destinação de Recursos	Adicionalmente ao previsto na cláusula 3.4.6 acima, para fins de comprovação da Destinação dos Recursos, a Emissora deverá enviar ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Credora, semestralmente no dia 15 (quinze) dos meses seguintes após o encerramento dos semestres fiscais findos em junho e dezembro, sendo a primeira comprovação devida em 15 de julho de 2024 e assim sucessivamente e até a comprovação da alocação do total dos recursos líquidos da Emissão, relatório nos termos do modelo constante do Anexo IV ("Relatório Semestral de Destinação dos Recursos"), acompanhado do Relatório de Medição (abaixo definido) elaborado pelo técnico responsável pelos Imóveis e Empreendimento Alvo e do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento Alvo do respectivo semestre ("Documentos Comprobatórios"). Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou por qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Credora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Emissora deverá enviar em até 5 (cinco) dias corridos, ou prazo menor, se assim solicitado pelos órgãos competentes cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato ".XML" de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais.
NOTA COMERCIAL	4.8.6.2	Documentos Fiadora	A Fiadora deverá encaminhar anualmente à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, até o dia 30 de abril de cada ano, as demonstrações financeiras e/ou os balanços patrimoniais referentes ao exercício social findo no ano anterior, conforme o caso, além do contrato social atualizado da Fiadora. Em decorrência da Fiança ora prestada, a Fiadora responde pelo pagamento dos Créditos Imobiliários, de responsabilidade da Emissora, nos seus vencimentos, responsabilizando-se pelo pagamento do principal, dos juros remuneratórios e demais juros e encargos moratórios imputáveis à Emissora, bem como por qualquer outra obrigação pecuniária da Emissora e/ou da Fiadora prevista neste instrumento ou nos demais Documentos

RELATÓRIO PERIÓDICO

			da Operação, renunciando expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 333, parágrafo único, 364, 365, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 836, 837, 838 e 839 do Código Civil e nos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil.
NOTA COMERCIAL	4.8.10.1	Seguros	(i) Seguro de Responsabilidade Civil (RCC): Em valor não inferior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), e com vencimento nunca inferior ao término das obras do Empreendimento Alvo ("Seguro de Responsabilidade Civil");
NOTA COMERCIAL	4.8.10.1	Seguros	(ii) Seguro de Riscos de Engenharia: Em valor não inferior a R\$ 22.000.000,00 (vinte e dois milhões de reais), tendo a Credora ou sua cessionária como única beneficiária para o fim de receber, diretamente da seguradora, a importância correspondente à indenização ("Seguro de Riscos de Engenharia"); e
NOTA COMERCIAL	4.8.10.4	Seguros	A Emissora se obriga, ainda, a cumprir todas as disposições previstas nas alíneas abaixo, referentes à contratação e renovação dos Seguros previstos na cláusula supra: (a) Deverá a Emissora apresentar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a celebração deste instrumento, a apólice do Seguro de Responsabilidade Civil e do Seguro de Riscos de Engenharia contratados para o Empreendimento Alvo, na forma prevista na cláusula 4.8.10 supra, ficando ciente a Emissora que o valor de cobertura securitária deverá ser, até a conclusão da obra do Empreendimento Alvo, no mínimo, equivalente ao Custo de Construção;
NOTA COMERCIAL	4.8.10.4	Seguros	(c) O pagamento dos prêmios dos Seguros deverá ser comprovado à Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua contratação ou emissão do endosso à Securitizadora;
NOTA COMERCIAL	6.1	Obrigações Adicionais da Emitente	(iv) (a) até o dia 30 de abril de cada ano, cópia das demonstrações financeiras completas da Emissora, conforme aplicável, relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer elaborado por auditor independente;
NOTA COMERCIAL	6.1	Obrigações Adicionais da Emitente	(b) trimestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês imediatamente posterior ao encerramento de cada trimestre, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu contrato social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (b) a não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, nos moldes ao Anexo VII ao presente Instrumento de Emissão;

RELATÓRIO PERIÓDICO

NOTA COMERCIAL	6.1	Obrigações Adicionais da Emitente	(xix) atender a seguinte tabela, que define a quantidade acumulada mínima dos imóveis entregues em garantia à Emissão a serem vendidos no empreendimento, até o término de cada trimestre, a partir do 2º (segundo) trimestre de 2024, observando que eventuais distratos ocorridos em um determinado trimestre deverão ser compensados com novas vendas até o trimestre imediatamente seguinte, de tal forma a garantir as vendas mínimas líquidas conforme disposto no quadro abaixo" ("Curva de Vendas"):
NOTA COMERCIAL	8.4.3	Relatório Fundo de Obras	Em complemento à emissão dos Relatórios de Medição, a Empresa de Engenharia Independente deverá emitir, no mínimo trimestralmente, um novo relatório de projeção de custos e prazo, sendo certo que este novo valor deverá ser atualizado para fins de cálculo do Valor Máximo do Fundo de Obras. A Empresa de Engenharia Independente deverá atualizar o planejamento operacional, inserindo as informações dos serviços executados e reprogramando as atividades a serem executadas, sendo possível identificar o caminho crítico de execução da obra e o prazo previsto para término.
AF PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS	3.2.1	Balanço Patrimonial	A Fiduciante se obriga a encaminhar anualmente, no prazo de até 90 (noventa) dias do término de cada exercício social até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, balanço patrimonial da Sociedade e do Fundo Imobiliário bem como o contrato social atualizado da Sociedade e o regulamento do Fundo Imobiliário, para os fins previstos na Cláusula 3.3 abaixo.
AF PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS	5.4	Relatório Anual	A Fiduciante se obriga a fornecer à Fiduciária o relatório anual contendo as informações relacionadas à distribuição dos Direitos, para que a Fiduciária possa acompanhar a movimentação de recursos referentes aos Direitos, considerando a Garantia Fiduciária constituída.
AF PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS	6.1.3.1	Procuração	A Fiduciante se compromete a manter, durante toda a vigência dos CRI, a procuração de que trata a Cláusula 6.1.3 acima, válida até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.
AF DE IMÓVEL	1.7	Condição suspensiva	Nos termos do artigo 125 do Código Civil, a eficácia desta garantia fiduciária ficará condicionada ao registro do memorial de incorporação do Empreendimento Alvo na matrícula dos Imóveis.
AF DE IMÓVEL	4.10	Obrigações Adicionais	(q) enviar as matrículas atualizadas dos Imóveis com o registro do memorial de incorporação do Empreendimento Alvo, nas referidas matrículas, no prazo de até 1 (um) Dia Útil, contado a partir da obtenção registro da incorporação imobiliária;
AF DE IMÓVEL	4.10	Obrigações Adicionais	(r) comunicar à Fiduciária a conclusão do processo de desmembramento do Empreendimento Alvo perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado a partir da abertura das matrículas individualizadas das Unidades; e

RELATÓRIO PERIÓDICO

AF DE IMÓVEL	7.4	Registro da Cessão Fiduciária do Excedente	O presente Contrato e eventuais aditamentos serão registrados pela Fiduciante, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas competentes ("Cartórios de Registro de Títulos e Documentos"), para fins da Cessão Fiduciária do Excedente, em até 60 (sessenta) dias da data da satisfação da condição suspensiva estabelecida na Cláusula 1.7. acima ou em até 15 (quinze) Dias Úteis da data de celebração de eventual aditamento, salvo na hipótese de formulação de exigências pelos referidos cartórios e desde que a Fiduciante comprove que está diligentemente cumprindo eventuais exigências formuladas, sob pena de ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Instrumento de Emissão.
--------------	-----	--	---