



CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ/MF nº 41.811.375/0001-19

NIRE 353.0057653-5

ATA DE ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 99ª (NONAGÉSIMA NONA) EMISSÃO EM 5 (CINCO) SÉRIES DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.

Realizada em 12 de maio de 2026

1. DATA, HORA E LOCAL:

Em 12 de maio de 2026, às 18 horas, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 e da Resolução CVM nº 81, de 23 de março de 2022, conforme aplicável, coordenada pela Canal Companhia de Securitização ("Emissora"), localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Faria Lima, 1234, conjuntos 41, 42, 43 e 44, CEP 01451-001, com a dispensa de videoconferência em razão da presença dos Titulares dos CRI (conforme abaixo definido) representando 100% (cem por cento) dos CRI (conforme abaixo definido) em circulação.

2. CONVOCAÇÃO:

Dispensada a convocação, tendo em vista a presença dos titulares de 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) séries, da 99ª Emissão da Emissora ("Titulares dos CRI" e "CRI", respectivamente), nos termos da **Cláusula 13.8** do "*Termo de Securitização para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 99ª (nonagésima nona) Emissão, em 5 (cinco) Séries, da Canal Companhia de Securitização, Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos por SPE Garden Incorporação 002 Ltda.*", celebrado em 07 de maio de 2024, conforme aditado ("Termo de Securitização"), assim como regulamentação vigente.

3. PRESENÇA:

Presentes (i) os representantes dos Titulares dos CRI representando de 100% dos CRI em Circulação; (ii) os representantes da OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS SA., sociedade anônima com filial situada na cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 12.901 – CENU Torre Norte, 11º andar – Cidade Monções, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de agente fiduciário ("Agente Fiduciário"); e (iii) os representantes da Emissora.



4. MESA:

Presidente: Guilherme Marcuci Machado; e Secretário(a): Maria Milani.

5. ORDEM DO DIA:

Deliberar sobre:

- (i) A aprovação do aditamento à **Cláusula 19.3.2** do Termo de Securitização (conforme definido acima) e à **Cláusula 12.4** do *Instrumento Particular Da 1ª (Primeira) Emissão De Notas Comerciais, Com Garantia Real E Adicional Fidejussória, Em Cinco Séries, Para Colocação Privada, Da Spe Garden Incorporação 002 Ltda* ("Instrumento de Emissão NC"), com o objetivo de incluir os valores relativos ao Colchão de Liquidez, ao Fundo de Reserva e ao Fundo de Despesa no cálculo do respectivo índice, conforme apurado nos termos das cláusulas supracitadas, ora aditadas, e que passarão a vigor com a seguinte redação, respectivamente:

"Termo de Securitização:

19.3.2. Caso, o Servicer verifique que, durante o prazo da Emissão, o custo estimado para conclusão da obra seja superior a soma do valor disponível no Fundo de Obras valor, do valor previsto para a integralização restante dos CRI da 1ª Série e das demais séries e do valor do colchão de liquidez a ser calculado pelo Servicer, a Emitente deverá depositar recursos imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora para reforçar o Fundo de Obras (cada um, um "Aporte Adicional do Fundo de Obras"). A seguinte fórmula será utilizada para a verificação da necessidade de realização do Aporte Adicional do Fundo de Obras ("Custo Mínimo"):

$$RO \leq FO + VPE + CL + FR + FD$$

Sendo:

RO = Valor ou custo remanescente de obras, conforme indicado pelo Servicer.

FO = Valor correspondente aos recursos constantes no Fundo de Obras.

VPE = Valor previsto de integralização dos CRI da 1ª Série e das demais séries.

CL = Colchão de Liquidez, a ser considerado o valor inicial de liberação de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais).

FR = Valor correspondente aos recursos constantes no Fundo de Reserva.

FD = Valor correspondente aos recursos constantes no Fundo de Despesa."



Instrumento de Emissão NC:

"12.4. Caso, o Servicer verifique que, durante o prazo da Emissão, o custo estimado para conclusão da obra seja superior a soma do valor disponível no Fundo de Obras valor, do valor previsto para a integralização restante da 1ª série e das demais séries e do valor do colchão de liquidez a ser calculado pelo Servicer, a Emitente deverá depositar recursos imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora para reforçar o Fundo de Obras (cada um, um "Aporte Adicional do Fundo de Obras"). A seguinte fórmula será utilizada para a verificação da necessidade de realização do Aporte Adicional do Fundo de Obras ("Custo Mínimo"):

$$RO \leq FO + VPE + CL + FR + FD$$

Sendo:

RO = Valor ou custo remanescente de obras, conforme indicado pelo Servicer.

FO = Valor correspondente aos recursos constantes no Fundo de Obras.

VPE = Valor previsto de integralização dos CRI da 1ª Série e das demais séries.

CL = Colchão de Liquidez, a ser considerado o valor inicial de liberação de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais).

FR = Valor correspondente aos recursos constantes no Fundo de Reserva.

FD = Valor correspondente aos recursos constantes no Fundo de Despesa."

- (ii) A aprovação da alteração à **Cláusula 5.5.1.1.** do Instrumento de Emissão NC, a qual passará a vigor com a seguinte redação:

"5.5.1.1. Caso em uma Data de Apuração o Índice de Liquidez de Garantias venha a ser correspondente ao intervalo entre 115% (cento e quinze por cento) e 119,99% (cento e dezenove e noventa e nove centésimos por cento) ("Índice de Liquidez Aproximado"), o Excedente de Carteira continuará a ser liberado na proporção de (i) 60% (sessenta por cento) para o Fundo de Obras; e (ii) 40% (quarenta por cento) para a Conta de Livre Movimentação."

- (iii) A aprovação da alteração da **Cláusula 19.3, item (ii)**, do Termo de Securitização e da **Cláusula 12.2, item (ii)**, do Instrumento de Emissão da Nota Comercial, que passarão a vigor com a seguinte redação:

"Termo de Securitização:



"19.3. Fundo de Obras. A devedora concorda que os seguintes valores serão retidos para a composição de um fundo de obras ("Fundo de Obras"):

(...)

(ii) "60% (sessenta por cento) do Excedente de Carteira (conforme definido no Instrumento de Emissão) verificados a cada mês, observado no Instrumento de Emissão;

"Instrumento de Emissão:

"12.2. Fundo de Obras. A devedora concorda que os seguintes valores serão retidos para a composição de um fundo de obras ("Fundo de Obras"):

(...)

(ii) "60% (sessenta por cento) do Excedente de Carteira verificados a cada mês, observado o disposto na **Cláusula 5.5.1.1** acima;"

- (iv) A aprovação da concessão de *waiver*, a fim de não configurar um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, conforme a **Cláusula 8.2, item (i)**, do Instrumento de Emissão NC, em decorrência do não encaminhamento do balancete trimestral, dos Avalistas, referente ao exercício de 2024, **conforme a Cláusula 9.2, item (i), alínea (a)**, do Instrumento de Emissão NC;
- (v) A aprovação da concessão de prazo adicional, até 30 de junho de 2026, a contar da realização desta assembleia, para o cumprimento das obrigações listadas nos itens (i) a (iv) acima;
- (vi) A autorização para que o Agente Fiduciário e a Emissora pratiquem todo e qualquer ato, celebrem todos e quaisquer contratos, aditamentos ou documentos necessários para a efetivação e implementação das matérias aprovadas acima.

6. DELIBERAÇÕES:

Após as discussões relativas às matérias acima, os Titulares de CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação, sem voto em contrário ou abstenção, deliberaram pela aprovação integral dos itens descritos na Ordem do Dia.



Os Titulares de CRI foram questionados acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação às matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM nº 94/2022 – Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no art. 32 da Resolução CVM 60/2021, no artigo 115 § 1º da Lei 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tal hipótese inexistente.

Para os fins desta assembleia, os termos aqui iniciados em letra maiúscula, quando não tiverem os seus significados definidos nesta ata, terão os significados e definições que lhes são aplicados no Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação.

Os Titulares dos CRI declaram que analisaram de forma diligente o conteúdo da Ordem do Dia, razão pela qual assumem integralmente a responsabilidade por tais atos e suas consequências, respondendo pela validade, legalidade e eficácia de tais atos, mantendo a Securitizadora e o Agente Fiduciário indenizados e a salvo de quaisquer despesas, custos ou danos que este venha eventualmente a incorrer em decorrência das deliberações tomadas no âmbito desta Assembleia.

As deliberações e aprovações acima referidas devem ser interpretadas restritivamente como mera liberalidade dos Titulares dos CRI e, portanto, não poderão ser interpretadas como alteração, novação, precedente, remissão, liberação (expressa ou tácita) ou renúncia, seja provisória ou definitiva, de quaisquer outros direitos dos Titulares dos CRI previstos no Termo de Securitização e demais Documentos da Operação.

Os Titulares dos CRI, neste ato, eximem a Securitizadora e o Agente Fiduciário de quaisquer responsabilidades relacionadas aos itens acima mencionados, desde que (i) seguido estritamente o que fora deliberado nesta assembleia e (ii) que tal ato não seja eivado de dolo ou culpa.

Por fim, os presentes autorizam a Emissora a encaminhar à Comissão de Valores Mobiliários a presente ata em forma sumária, com a omissão das qualificações e assinaturas dos Titulares dos CRI, sendo dispensada, neste ato, sua publicação em jornal de grande circulação.

7. ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a tratar, e como ninguém mais desejou fazer uso da palavra, a



assembleia foi encerrada com a lavratura desta ata que, após lida e aprovada, foi por todos assinada de forma eletrônica.