



CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ/MF nº 41.811.375/0001-19

NIRE 353.0057653-5

ATA DE ASSEMBLEIA ESPECIAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 2ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Realizada em 20 de janeiro de 2025

1. DATA, HORA E LOCAL:

Em 20 de janeiro de 2025, às 10h00, 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, São Paulo/SP, CEP 01451-001, com a dispensa de videoconferência em razão da presença dos Titulares dos CRA (conforme abaixo definido) representando 100% (cem por cento) dos CRA (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, da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 2ª emissão da Emissora ("Titulares dos CRI" e "CRI", respectivamente), nos termos Termo de Securitização, assim como regulamentação vigente.

3. PRESENÇA:

Presentes (i) os representantes dos Titulares dos CRI representando 100% dos CRI em Circulação; (ii) os representantes da **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, sala 132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário ("Agente Fiduciário"); e (iii) os representantes da Emissora.

4. MESA:

Presidente: Guilherme Machado; e Secretário(a): Nathalia Machado Loureiro.



5. ORDEM DO DIA:

Deliberar sobre:

- (i) Aprovar a liberação referente ao mês de janeiro/2025, pela Securitizadora, de recursos à Devedora no montante de até R\$ 3.344.439,00 (três milhões, trezentos e quarenta e quatro mil, quatrocentos e trinta e nove reais), provenientes da integralização dos CRI da 3ª Série, na conta corrente nº 13097989-8, agência 2271, mantida no Banco Santander (033) de titularidade da Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis da presente data;
- (ii) Aprovar a contratação, pela Devedora, em até 30 (trinta) dias contados da presente data, sob pena de retenção das próximas liberações, de *Servicer* para o acompanhamento dos custos incorridos pela Incorporadora relativos aos valores liberados em seu favor, conforme previstos nos Documentos da Operação, referente aos 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios para custeio das demais despesas do projeto que não estejam em relacionadas diretamente às obras, que são custeadas pelo Fundo de Obras;
- (iii) Caso aprovado o item (i) acima, aprovar que se não houver comprovação pela Devedora de que a totalidade dos recursos liberados foi integralmente utilizada, o volume da próxima liberação, caso aprovado em assembleia posterior, deverá ser reduzido proporcionalmente ao valor que não foi comprovado;
- (iv) Caso aprovado o item (ii) acima, aprovar que, o valor reduzido da liberação será liberado à Devedora *pari-passu* à comprovação da utilização dos recursos da liberação anterior, na conta corrente nº 13097989-8, agência 2271, mantida no Banco Santander (033) de titularidade da Devedora. Como exemplo, caso o volume da Liberação tenha sido deduzido em R\$ 1 milhão, e a Devedora comprove a utilização de R\$ 500 mil posteriormente a liberação, será liberado à Devedora o valor de R\$ 500 mil;
- (v) Aprovar a concessão de um *waiver* para afastar a hipótese de configurar um Evento de Inadimplemento, nos termos da Cláusula 6.1, subitem "u" da Termo de Emissão de Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Securitização), em razão da não apresentação do laudo de avaliação dos Imóveis, conforme Cláusula 4.10.2.3 do Termo de Emissão de Notas Comerciais ("Laudo de Avaliação") e deliberação na assembleia especial de Titulares dos CRI, realizada em 14 de novembro de 2024;



- (vi) A autorização para que a Securitizadora e o Agente Fiduciário realizem todos os atos e celebrem todos e quaisquer documentos que se façam necessários para implementar o deliberado nos itens 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.

A Securitizadora e o Agente Fiduciário questionaram os Titulares dos CRI acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação das matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, conforme definição prevista na Resolução CVM 94/2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no art. 32 da RCVM 60, ao artigo 115 § 1º da Lei 6404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tais hipóteses inexistem.

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 indenidos e a salvos 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 CRA, 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.

São Paulo, 20 janeiro de 2025.

Mesa:

(certifico que a presente ata é cópia fiel de ata lavrada em livro próprio)


Nathalia Machado Loureiro
Diretora