



CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ/MF nº 41.811.375/0001-19

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 105ª (CENTÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Realizada em 25 de abril de 2025

1. DATA, HORA E LOCAL:

Em 25 de abril de 2025, às 10h00, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), coordenada pela Canal Companhia de Securitização, acima qualificada ("Securizadora" ou "Emissora"), com a dispensa de videoconferência em razão da presença dos Titulares dos CRI (conforme definido abaixo) representando 100% (cem por cento) dos CRI (conforme abaixo definido) em circulação.

2. CONVOCAÇÃO:

Dispensada a convocação por edital em razão da presença dos titulares representando 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em circulação da 105ª (Centésima Quinta) Emissão, em 2 (Duas) Séries da Canal Companhia de Securitização, conforme Lista de Presença constante no Anexo I à presente ata ("Titulares dos CRI" e "CRI", respectivamente), nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

3. PRESENÇA:

Presentes os representantes (i) da Emissora; (ii) da Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"); e (iii) dos Titulares dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. MESA:

Presidente: Guilherme Marcuci Machado; Secretária: Nathalia Machado Loureiro.

5. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

- (i) A não decretação do Vencimento Antecipado Não Automático, conforme Cláusula 7.6 item (a) do Termo de Securitização e na Cláusula 8.2. item "a", do Termo de Emissão, em decorrência do descumprimento da obrigação não pecuniária de enviar as demonstrações financeiras referente ao exercício



encerrado em 31 de dezembro de 2024, conforme previsto na Cláusula 10.1., item (i), subitem (a), do Termo de Emissão da VCA DONA MIRAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA na Cláusula 10.1., item (i), subitem (a) do Termo de Emissão da VCA BARON CONNECT GUANAMBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., na Cláusula 10.1., item (i), subitem (a) do Termo de Emissão da VCA DUQUE DU L'EST EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., na Cláusula 10.1., item (i), subitem (a) do Termo de Emissão da VCA BARON CONNECT BARREIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. Ressalta-se que o cálculo do Índice Financeiro (conforme definido no Termo de Securitização), apurado pelas Devedoras, somente será verificado e validado pela Securitizadora após o recebimento e análise das referidas demonstrações financeiras auditadas;

- (ii) Caso aprovado o item (i) acima, aprovar a concessão de prazo adicional até o dia 15 de maio de 2025, para as Devedoras realizar a entrega das demonstrações financeiras do exercício de 2024 à Securitizadora e ao Agente Fiduciário.

Antes das deliberações, o Agente Fiduciário questionou os Titulares de CRI 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

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.

Em razão das deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI na presente assembleia, ficam, Emissora e Agente Fiduciário, autorizados a realizarem todos os atos e celebrarem todos e quaisquer documentos necessários para a implementação das deliberações desta assembleia.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS:

7.1. O Agente Fiduciário e a Emissora consignam que não são responsáveis por verificar se o administrador/gestor ou procurador dos Titulares dos CRI, ao tomar a



decisão no âmbito desta assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento, contrato de administração/gestão ou procuração, conforme aplicável.

7.2. As deliberações desta assembleia ocorrem por mera liberalidade dos Titulares dos CRI, não importando em renúncia de quaisquer direitos e privilégios previstos nos Documentos da Operação, bem como não exoneram quaisquer das partes quanto ao cumprimento de todas e quaisquer obrigações previstas nos referidos documentos, exceto em relação a renúncias e/ou exonerações expressamente tratadas nesta ata de assembleia.

7.3. 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.

7.4. Os Titulares dos CRI, por seus representantes aqui presentes, declara(m) para todos os fins e efeitos de direito reconhecer todos os atos aqui deliberados e os riscos decorrentes das deliberações, razão pela qual os Titulares dos CRI assumem integralmente a responsabilidade por tais atos e suas consequências, respondendo, integralmente, pela validade, legalidade e eficácia de tais atos, mantendo a Emissora e o Agente Fiduciário integralmente indenados e a salvos de quaisquer despesas, custos ou danos que estes venham a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia.

7.5. O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações desta assembleia podem apresentar riscos mensuráveis e não mensuráveis aos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao eventual aumento na exposição dos investidores ao risco de crédito dos CRI, em razão da postergação da entrega das demonstrações financeiras referentes ao exercício de 2024. Consigna, ainda, que não são responsáveis por verificar se o gestor ou procurador dos Investidores, ao tomar a decisão no âmbito desta Assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento ou contrato de gestão, conforme aplicável.

7.6. 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 indenados e a salvos de quaisquer despesas, custos ou danos que este venha eventualmente a incorrer em decorrência das deliberações tomadas no âmbito desta Assembleia.



7.7. 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.

7.8. Adicionalmente, os representantes dos Titulares dos CRI aqui presentes declaram para todos os fins e efeitos de direito, que os contratos de administração/gestão ou procurações, celebrados com ou outorgados pelos Titulares dos CRI, conforme o caso, encontram-se vigentes e não foram rescindidos ou revogados pelo respectivo Titular dos CRI, responsabilizando-se pelos atos praticados na presente assembleia.

7.9. Os termos ora utilizados em letras maiúsculas que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes é atribuído nos Documentos da Operação.

7.10. A Emissora informa que a presente assembleia atende todos os requisitos e orientações de procedimentos necessários à sua realização, conforme previsto na Resolução CVM 60.

7.11. As partes aqui presentes reconhecem a autenticidade, integridade, validade e eficácia desta assembleia, conforme o disposto nos artigos 219 e 220 do Código Civil Brasileiro, em formato eletrônico e/ou assinada pelas partes por meio de certificados eletrônicos emitidos pela ICP-Brasil ou não, conforme o disposto no artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, sendo certo que a data de assinatura desta ata é a data indicada abaixo, não obstante a data em que a última das assinaturas digitais for realizada.

7.12. 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.

8. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos e lavrada a presente ata, que depois de lida e aprovada, foi assinada digitalmente pelo Presidente, pelo Secretário, e por todos os presentes, conforme Lista de Presença anexa.

São Paulo, 25 de abril de 2025.



(Certifico que a presente ata é reprodução integral e fiel da ata original devidamente assinada pelas partes.)


Nathalia Machado Loureiro
Diretora