



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, DAS 1ª, 2ª, 3ª E 4ª SÉRIES, DA 120ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.

Realizada em 13 de junho de 2025

1. DATA, HORA E LOCAL:

Em 13 de junho de 2025, às 15:00 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.

2. CONVOCAÇÃO:

A Assembleia foi convocada por meio de edital de convocação publicado na edição do jornal Diário do Acionista, em versão digital, nos dias 24, 25, 26, 27 e 28 de maio de 2025 e em versão impressa nas mesmas datas, nos termos da Cláusula 18 do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 120ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela MS Incorporadora S/A", conforme aditado, ("Editais de Convocação" e "Termo de Securitização", respectivamente).

3. PRESENÇA:

Presentes (i) os representantes dos Titulares dos CRI representando de 0,017% dos CRI em Circulação; (ii) os representantes da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário ("Agente Fiduciário"); e (iii) os representantes da Emissora.

4. MESA:

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



5. ORDEM DO DIA:

Deliberar sobre:

(i) Aprovar a não decretação do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das debêntures simples, não conversíveis em ações, em 4 (quatro) séries, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, da 2ª (segunda) emissão da MS Incorporadora S/A ("Debêntures" e "Companhia" ou "Devedora", respectivamente) em função da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, nos termos da cláusula 10.1.2, subitem (i), do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 4 (Quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da MS Incorporadora S/A*" ("Escritura de Emissão"), em face do cumprimento intempestivo da obrigação de enviar cópia das demonstrações financeiras auditadas dos Fiadores Pessoas Jurídicas (conforme definido na Escritura de Emissão), bem como o envio de cópia da declaração de imposto de renda de pessoa física do último exercício social encerrado de cada Fiador Pessoa Física, conforme previsto na cláusula 8.31.20 da Escritura de Emissão;

(ii) Caso aprovado o item (i) acima, aprovar a alteração da cláusula 8.31.20 da Escritura de Emissão, que passará a constar conforme redação abaixo:

"8.31.20 Para fins de verificação da suficiência das garantias fidejussórias prestadas no âmbito desta Escritura de Emissão, nos termos da Resolução CVM 17, de 9 de fevereiro de 2021, (i) cada Fiador Pessoa Jurídica encaminhará anualmente ao Agente Fiduciário, até o último dia de abril do ano subsequente, cópia das demonstrações financeiras auditadas, no caso dos Fiadores Pessoas Jurídicas, quando aplicável, do último exercício social encerrado; e (ii) cada Fiador Pessoa Física encaminhará anualmente ao Agente Fiduciário, até o último dia de maio do ano subsequente, cópia da declaração de imposto de renda de pessoa física do último exercício social encerrado."

(iii) Aprovar a não decretação do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures em função da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, nos termos da cláusula 10.1.2, subitem (i), da Escritura de Emissão, em face do descumprimento da obrigação de enviar, em até 60 (sessenta) dias da data do encerramento de cada trimestre, cópia das demonstrações financeiras da Companhia completas relativas ao trimestre encerrado em 31 de março de 2025, conforme previsto na cláusula 11.1, subitem (i) (c), da Escritura de Emissão;

(iv) Aprovar a não decretação do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures em função da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, nos termos da cláusula 10.1.2, subitem (i), da Escritura de Emissão, em face do descumprimento da obrigação de enviar, em até 90 (noventa) dias da data do encerramento do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, cópia das



demonstrações financeiras auditadas da Companhia completas relativas ao exercício social encerrado, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes, bem como informações complementares preparadas pela Companhia ou pelos Fiadores, declaração atestando o cumprimento das disposições da Escritura de Emissão e relatório compreendendo as contas abertas de todas as rubricas necessárias para a obtenção final de índices financeiros, conforme previsto na cláusula 11.1, subitem (i) (b), da Escritura de Emissão;

- (v) Caso aprovado o item (iv) acima, aprovar a alteração da cláusula 11.1, subitem (i), alínea (b), da Escritura de Emissão, que passará a constar conforme redação abaixo:

"11.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação, bem como de outras obrigações previstas na regulamentação em vigor, a Companhia, as SPEs e os Fiadores obrigam-se, conforme aplicável, a: (i) fornecer à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário:

(...)

b) em até 120 (cento e vinte) dias da data do encerramento de cada exercício social: (a) cópia das demonstrações financeiras auditadas da Companhia completas relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações, as quais poderão ser divulgadas pela Debenturista ou pelo Agente Fiduciário aos Titulares dos CRI; (b) informações complementares preparadas pela Companhia ou pelos Fiadores, sendo certo que a Companhia deverá ser informada sobre a estrita necessidade de esclarecimento, informando a memória de cálculo; (c) declaração atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão; e (d) relatório compreendendo as contas abertas de todas as rubricas necessárias para a obtenção final de índices financeiros, atestando a sua efetiva legalidade, legitimidade, exigibilidade, validade, ausência de vícios, suficiência de informações e veracidade, sob pena de impossibilidade de verificação e conferência pela Debenturista, podendo a Debenturista (diretamente ou por meio de terceiros) solicitar à Companhia esclarecimentos adicionais que se façam necessários;"

- (vi) Aprovar a dispensa do cumprimento da Condição Precedente Segunda Série (conforme definido no Termo de Securitização) prevista no item (v) da Cláusula 6.2.3 do Termo de Securitização, exclusivamente relacionada ao recebimento, pela Securitizadora, das matrículas do Imóvel Green Coast, do Imóvel MS Perequê (conforme definidos no Termo de Securitização) e do imóvel objeto da matrícula nº 25.277 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tijucas, estado de Santa Catarina ("Imóvel Tropical"), integrante dos Imóveis MS Incorporadora (conforme definido no Termo de Securitização) atualizadas com o regular registro do ônus da Alienação Fiduciária de Imóveis, e, conseqüentemente, a liberação dos recursos alocados no Fundo de Obras oriundos da



integralização dos CRI Segunda Série, pela Securitizadora à Companhia independentemente da implementação da Condição Precedente Segunda Série aqui especificada, sem prejuízo do cumprimento das demais Condições Precedentes Segunda Série, sendo certo que, em caso de aprovação do presente item, os recursos serão transferidos à Companhia em até 2 (dois) Dias Úteis da formalização da Ata de Assembleia;

- (vii) Ratificar a constituição de qualquer Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido na Escritura de Emissão), por meio da celebração de instrumento particular e/ou de escritura pública, de forma que todas as referências à escritura pública relacionadas a tal garantia nos Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização) serão ajustadas nesse sentido, sendo certo que, caso a Alienação Fiduciária de Imóveis seja celebrada por meio de instrumento particular, a Devedora continuará obrigada a registrar os referidos documentos nos Cartórios de Registros de Imóveis competentes;
- (viii) Aprovar a redução do valor atribuído ao Imóvel MS Perequê (conforme definido na Escritura de Emissão), de R\$ 26.982.000,00 (vinte e seis milhões, novecentos e oitenta e dois mil reais) para R\$ 23.356.991,66 (vinte e três milhões, trezentos e cinquenta e seis mil, novecentos e noventa e um reais e sessenta e seis centavos), considerando que 32 (trinta e duas unidades) unidades autônomas foram objeto de permuta definitiva na ocasião da aquisição do terreno, bem como a exclusão das referidas unidades autônomas e da relação constante do Instrumento de Alienação Fiduciária MS Perequê (conforme definido na Escritura de Emissão), por meio da celebração de aditamento ao Instrumento de Alienação Fiduciária MS Perequê;
- (ix) Aprovar a alteração dos percentuais dos Recursos Excedentes (conforme definido no Termo de Securitização) previstos na Cláusula 12.2.1 do Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, que serão utilizados para Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definido no Termo de Securitização), de modo que a redação da Cláusula 12.2.1 do Termo de Securitização passará a vigor com a seguinte nova redação:

"12.2.1. A qualquer tempo no decurso da Emissão, nos termos da Cláusula 9.4 da Escritura de Emissão, para fins de cumprimento do último item da Ordem de Prioridade de Pagamentos e, observado o previsto nos Contratos de Cessão Fiduciária, os Recursos Excedentes serão utilizados para amortização extraordinária obrigatória das Debêntures, observadas as seguintes proporções mensais: (i) até o ano de 2027, 50% (cinquenta por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures em circulação; e (ii) a partir do ano de 2028, 100% (cem por cento) dos Recursos Excedentes serão utilizados para amortização do saldo devedor das Debêntures em circulação, com a consequente amortização extraordinária dos CRI ("Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI")."



- (x) caso aprovada a deliberação do item (ix) acima, aprovar que a liberação dos recursos oriundos da integralização dos CRI Terceira Série ficará condicionada, sem prejuízo do cumprimento das demais Condições Precedentes aplicáveis, ao recebimento, pela Securitizadora, das matrículas do Imóvel Green Coast, do Imóvel MS Perequê e do imóvel objeto da matrícula nº 25.277 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tijucas, estado de Santa Catarina, integrante dos Imóveis MS Incorporadora (conforme definido no Termo de Securitização) atualizadas com o regular registro do ônus da Alienação Fiduciária de Imóveis;
- (xi) Aprovar a alteração da Ordem de Prioridade de Pagamentos (conforme definido na Escritura de Emissão) para (a) inclusão da liberação, para a Devedora, (a.1) do valor correspondente a 4% (quatro por cento) do valor total que tenha sido efetivamente depositado na Conta do Patrimônio Separado em cada mês, para fins de quitação dos valores devidos no âmbito do Regime Especial de Tributação - RET e (a.2) do montante correspondente a 6% (seis por cento) sobre o valor da venda das Unidades no respectivo mês, bem como para (b) alteração do percentual da Liberação Residual para 3% (três por cento), de modo que, caso aprovada a alteração, a Cláusula 8.32.1 da Escritura de Emissão passará a vigor com a seguinte nova redação, sendo certo que as referidas alterações se aplicarão, para todos os fins, a quaisquer outras cláusulas dos Documentos da Operação que façam referência às disposições ora alteradas.:

"8.32.1. A partir da Data de Emissão dos CRI até a liquidação integral dos CRI, os recursos provenientes dos Direitos Creditórios Cedidos, dos Créditos Imobiliários ou qualquer valor não onerado que venha a ser depositado na Conta do Patrimônio Separado e nas Contas Arrecadoras (conforme identificadas nos Contratos de Cessão Fiduciária), deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de tal forma que, uma vez quitados os valores referentes ao primeiro item, os recursos sejam alocados para o item imediatamente seguinte, e assim sucessivamente ("Ordem de Prioridade de Pagamentos"):

(i) liberação, para a Companhia, do valor correspondente a 4% (quatro por cento) do valor total que tenha sido efetivamente depositado na Conta do Patrimônio Separado em cada mês, para fins de quitação dos valores devidos no âmbito do Regime Especial de Tributação -RET;

(ii) no caso de novas vendas das Unidades, liberação, para a Companhia, do montante correspondente a 6% (seis por cento) sobre o valor da venda das Unidades no respectivo mês;

(iii) pagamento de Despesas que não tenham sido devidamente suportadas com os recursos oriundos do Fundo de Despesas e que, portanto, passaram a ser de responsabilidade do Patrimônio Separado;



- (iv) recomposição do Fundo de Despesas e/ou do Fundo de Reserva, conforme o caso, nas hipóteses previstas nesta Escritura de Emissão e no Termo de Securitização;*
- (v) pagamento de eventuais valores das Debêntures vencidos e não pagos, bem como dos respectivos Encargos Moratórios, se houver;*
- (vi) Remuneração e Amortização Programada vencidas das Debêntures da respectiva Série, se aplicável;*
- (vii) Remuneração das Debêntures da respectiva Série imediatamente vincenda do respectivo mês;*
- (viii) Amortização Programada das Debêntures imediatamente vincenda do respectivo mês, se aplicável; e*
- (ix) havendo montantes excedentes após a devida quitação dos itens anteriores ("Recursos Excedentes"), (a) Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme abaixo definido), observados os percentuais previstos na Cláusula 9.4.1; (b) retenção de valores no Fundo de Obras, conforme previsto nas Cláusulas 8.32.2 e 8.32.3; e (c) liberação do valor correspondente a 3% (três por cento) do valor total Direitos Creditórios Cedidos que tenha sido efetivamente depositado na Conta do Patrimônio Separado, desde que cumpridos os requisitos constantes na Cláusula 8.32.2 ("Liberação Residual")."*
- (xii) Considerando que houve distribuição parcial dos CRI Segunda Série, aprovar a alteração da quantidade de CRI emitidos dos CRI Terceira Série para 45.305 (quarenta e cinco mil, trezentos e cinco) e, conseqüentemente, o aumento do Valor da Emissão referente aos CRI Terceira Série para R\$ 45.305.000,00 (quarenta e cinco milhões, trezentos e cinco mil reais);
- (xiii) Caso aprovado o item (xiii) acima, aprovar o aumento dos custos relacionados às taxas de registro perante a CVM e a ANBIMA, bem como quaisquer outros custos adicionais decorrentes da aprovação da oferta e do registro dos CRI Terceira Série;
- (xiv) Aprovar a alteração da cláusula 10.1.2, subitem (i), da Escritura de Emissão, que passará a constar conforme redação abaixo:

"10.1.2. Vencimento Antecipado Não Automático. Constituem eventos de vencimento não automático ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, "Eventos de Vencimento Antecipado") que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures:

(i) descumprimento, pela Companhia, pelos Fiadores e/ou pelas SPes, de quaisquer de suas obrigações não pecuniárias, principais ou acessórias, relacionadas a esta Escritura, às Debêntures e/ou a qualquer dos demais Documentos da Operação, não sanadas no



prazo estabelecido, ou, em caso de omissão, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Companhia, de notificação do referido descumprimento, enviada pelo Debenturista neste sentido;"

- (xv) Ratificar a celebração de aditamento ao Instrumento de Alienação Fiduciária MS Incorporadora (conforme definido na Escritura de Emissão) referente ao Imóvel Tropicale para fins de correção de erro formal;
- (xvi) 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.

Antes das deliberações, o Agente Fiduciário questionou a Emissora e aos 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, 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, ao artigo 115 § 1º da Lei 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado pelos presentes que tal hipótese inexistente.

6. DELIBERAÇÕES:

Após as discussões relativas às matérias acima, os Titulares de CRI, representando 0,017% dos CRI em Circulação, sem voto em contrário ou abstenção, deliberaram pela aprovação integral dos itens descritos na Ordem do Dia.

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.

O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao eventual aumento de risco de crédito.

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 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.

São Paulo, 13 de junho de 2025.

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


Nathalia Machado Loureiro
Diretora