



CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ/MF nº 41.811.375/0001-19

NIRE 353.0057653-5

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª e 4ª SÉRIES DA 111ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Realizada em 28 de julho de 2025

1. DATA, HORA E LOCAL:

Em 28 de julho de 2025, às 11h00, 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 CRI (conforme abaixo definido) representando 100% (cem por cento) dos CRI (conforme abaixo definido) em circulação.

2. CONVOCAÇÃO:

Dispensadas as formalidades de convocação, em virtude da presença dos titulares de 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em quatro Séries, da 111ª emissão da Emissora ("Titulares dos CRI" e "CRI", respectivamente) nos termos da cláusula 20 do "*Termo De Securitização De Créditos Das 1ª, 2ª, 3ª E 4ª Séries Da 111ª Emissão De Certificados De Recebíveis Imobiliários Da Canal Companhia De Securitização Em Que Atua Como Cedente E Coobrigada A Thl Participações Ltda.*", celebrado inicialmente, em 16 de agosto de 2024 ("Termo de Securitização"), assim como regulamentação vigente.

3. PRESENÇA:

Presentes: (i) os representantes dos Titulares dos CRI representando 100% dos CRI em Circulação, conforme Lista de Presença constante no Anexo I à Ata; (ii) os representantes do Agente Fiduciário; (iii) os representantes da Emissora; e (iv) os representantes da **OBRASS LTDA**, com sede no município de Barueri, Estado de São Paulo, à Alameda Rio Negro, nº 503, Sala 2020, 6º andar, Alphaville Centro, CEP: 06.454-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.286.295/0001-36, doravante designada ("Contratada" Ou "Obrass");

4. MESA:

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



5. ORDEM DO DIA:

Deliberar sobre:

- (i) Aprovar a substituição do atual acompanhante de evolução de obra do Empreendimento Imobiliário, a OGFÍ OUTSOURCING E GOVERNANÇA FINANCEIRA LTDA., ("OGFI"), expressa na cláusula 7.1.1 subitem (i) do Termo de Securitização, que passará a ser representado por Obrass, mediante celebração do 1º Aditamento ao Contrato de Prestação de Serviços;
- (ii) Aprovar a alteração do cronograma de juros e amortizações constantes no Anexo II "Curva de Amortização dos CRI - Classe Sênior 4ª Série", em linha com o disposto no item 10.3 "*Data de Pagamento da Remuneração*" do Termo de Securitização, que passará a vigorar conforme disponível no Anexo II à presente ata, gerando, dessa forma, o Nono Aditamento ao Termo de Securitização;
- (iii) Aprovar, retroativamente desde de 27 de agosto de 2024, a contratação do atual Agente de Monitoramento da operação, NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA., inscrito no CNPJ/MF sob nº 17.409.378/0001-46 ("Servicer") para a prestação de serviços de *servicer* responsável pelo espelhamento/monitoramento dos serviços prestados pela Devedora, tais como análise jurídica de contratos, análise financeira, espelhamento de carteira dos direitos creditórios, conciliação dos valores recebidos e monitoramento dos direitos creditórios. A Devedora pagará ao Servicer, nos termos da Cláusula Segunda do contrato e do Termo de Securitização vigente, os valores devidos com os recursos do Patrimônio Separado do CRI e em nome da Devedora faltando recursos do Patrimônio Separado, ficando a Devedora obrigada aos pagamentos dos serviços contratados, valores líquidos e pagos mensalmente, em até 5 (cinco) dias corridos contados da data de envio do relatório mensal:
 - a. Pela auditoria jurídico e financeira, o valor de R\$ 45,00; Valor mínimo de R\$ 5.000,00.
 - b. Pelo espelhamento da carteira dos Direitos Creditórios, o *Servicer* receberá o valor de R\$ 5,50 por contrato espelhado, mensais; Valor mínimo de R\$ 1.800,00 mensais. Serão cobrados R\$ 242,00 por série adicional da Emissão.
 - c. As despesas consolidadas dos itens "a" e "b", acima, seguem no Anexo III da presente Ata, junto às demais despesas recorrentes da operação.
- (iv) Aprovar a concessão de waiver, a fim de não configurar um Evento de Recompra Compulsória Não-Automática, conforme previsto na Cláusula 17.1 subitem (xxii) do Oitavo Aditamento ao Termo de Securitização, em decorrência da realização, pela Devedora, de nova captação de recursos, através da emissão de uma nova série no âmbito da 21ª Emissão da Leverage Companhia Securitizadora, no valor de R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais), permanecendo válidas e



eficazes todas as demais obrigações da Devedora perante a Emissão. Fica consignado ainda que, o referido waiver aplica-se exclusivamente à captação ora descrita. Qualquer nova operação de captação de recursos, diversa daquela aqui aprovada, sujeitar-se-á integralmente às disposições do Termo de Securitização, incluindo, se for o caso, a configuração de Evento de Recompra Compulsória Não-Automática;

- (v) Aprovar a liberação de recursos financeiros, no valor de R\$ 686.000,00 (seiscentos e oitenta e seis mil reais), destinados à construção de uma Unidade Básica de Saúde (UBS), na Conta de Livre Movimentação, em até 2 (dois) dias úteis da formalização da presente ata.
- (vi) Aprovar o pagamento, com recursos do Patrimônio Separado, da fatura emitida pelo escritório Negrão Ferrari Advogados ("NFA"), nos termos do Anexo IV à presente Ata, referente à prestação de serviços relacionados à elaboração dos aditamentos aos Documentos da Operação bem como da Ata de Assembleia, os quais refletem as deliberações aprovadas na Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 111ª Emissão da Emissora, realizada no dia 13 de junho de 2025 ("AGT 2025.06.13");
- (vii) Aprovar a concessão de waiver prévio, para que a Devedora realize uma nova captação de recursos, através de financiamento, no valor de até R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) junto ao Banco Cooperativo Sicredi S.A, de forma que a respectiva operação não configure um Evento de Recompra Compulsória Não-Automática, conforme previsto na Cláusula 17.1 subitem (xxii) do Termo de Securitização, fica consignado ainda que, o referido waiver aplica-se exclusivamente à captação ora descrita. Qualquer nova captação de recursos, diversa daquela aqui aprovada, sujeitar-se-á integralmente às disposições do Termo de Securitização, incluindo, se for o caso, a configuração de Evento de Recompra Compulsória Não-Automática; e
- (viii) Aprovar a concessão de waiver, para não configurar um Evento de Recompra Compulsória Não Automática, nos termos da cláusula 17.1, subitem (ii) do Termo de Securitização, conforme aditado, em razão do descumprimento da obrigação não pecuniária de entregar e registrar no prazo contratual o desmembramento das matrículas individualizadas, no Cartório de Registro de Imóveis de Guaratinguetá ("RGI Guaratinguetá"), conforme previsto nas cláusulas 8.1 e 8.1.1 da AFI;
- (ix) Caso aprovados o item "viii" acima, aprovar a prorrogação do prazo para cumprimento da obrigação supracitada, em até 90 (noventa) dias a contar da data de assinatura da presente ata; e
- (x) Aprovar a concessão de waiver a fim de não configurar um Evento de Recompra Compulsória Não Automática, nos termos da cláusula 17.1, subitem (ii), em razão da



não regularização dos desmembramentos de área das matrículas dos imóveis referentes à vendas de frações de Lotes, principalmente dos Créditos Imobiliários Cedidos caso existam, especificamente, mas não exclusivamente, os Quadra M, Lote 5 A, B, C, D e F. sob pena de recompra dos referidos créditos, caso a obrigação não seja cumprida dentro do prazo estabelecido, conforme Cláusula 11.1 alínea "z" do ("*Instrumento Particular De Cessão De Créditos Imobiliários E Outras Avenças*") ("Instrumento de Cessão")

- (xi) Aprovar a alteração da Cláusula 10.3 do Termo de Securitização para que a definição de Data de Pagamento da Remuneração passe a constar conforme redação abaixo:

A Remuneração dos CRI correspondente ao Período de Capitalização vincendo, conforme cronograma do Anexo II.

- (xii) Aprovar a alteração da Cláusula 10.1 do Termo de Securitização para que passe a constar conforme redação abaixo:

Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado pela variação positiva acumulada do IPCA, aplicado mensalmente, sobre uma base de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, a partir da primeira Data de Integralização até a data de seu efetivo pagamento, sendo que o produto da atualização monetária dos CRI será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), calculado da seguinte forma:

$$VNa = VNU \times C$$

Onde:

VNA = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNU = Valor Nominal Unitário de emissão ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, na primeira Data de Integralização dos CRI, na última data de incorporação da Remuneração dos CRI (se houver), ou na última Data de Aniversário, o que ocorrer por último, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C = Fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:



$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}} \right]$$

Onde:

n = Número total de índices considerados na atualização do ativo.

NI_k = Valor do número-índice do IPCA do segundo mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário do ativo. Após a Data de Pagamento da Remuneração, valor do número-índice do mês anterior ao mês de atualização.

Exemplo: se a data do evento for no dia 20 de setembro de 2023, será utilizado o número índice do IPCA referente ao mês de julho de 2023.

NI_{k-1} = Valor do número-índice do mês anterior ao mês "k".

dcp = Número de dias corridos, base 360 (trezentos e sessenta), entre a primeira Data de Integralização, ou a última Data de Pagamento da Remuneração e a data de cálculo, limitado ao número total de dias corridos de vigência do índice de preço.

dct = Número de dias corridos, base 360 (trezentos e sessenta), contidos entre a última e a próxima Data de Pagamento da Remuneração. Excepcionalmente no primeiro período de atualização, será atribuído 31 (trinta e um) dias corridos ao *dct*.

$\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}}$ = calculados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Para efeitos de cálculos, a Data de Pagamento da Remuneração será a data estipulada no cronograma do Anexo II da presente Ata ("Data de Pagamento da Remuneração").

- (xiii) 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.



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.

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.

As deliberações desta assembleia ocorrem por mera liberalidade do(s) Titular(es) 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.

Em virtude das deliberações acima e independentemente de quaisquer outras disposições nos Documentos da Oferta, os Titulares dos CRI, neste ato, eximem a Emissora e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade em relação ao quanto deliberado nesta assembleia.

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, 28 de julho de 2025.

Mesa:

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


Nathalia Machado Loureiro
Diretora



(Anexo I da Ata de Assembleia Especial de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários em 4 Séries da 111ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, realizada em 28 de julho de 2025)

ANEXO I

Lista de Presença de Titulares dos CRI



(Anexo II da Ata de Assembleia Especial de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários em 4 Séries da 111ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, realizada em 28 de julho de 2025)

ANEXO II

Nova Tabela com Alteração do Cronograma "Curva de Amortização dos CRI – Classe Sênior 4ª Série"



(Anexo III da Ata de Assembleia Especial de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários em 4 Séries da 111ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, realizada em 28 de julho de 2025)

ANEXO III
Tabela de despesas



(Anexo III da Ata de Assembleia Especial de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários em 4 Séries da 111ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, realizada em 28 de julho de 2025)

ANEXO III



(Anexo IV da Ata de Assembleia Especial de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários em 4 Séries da 111ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, realizada em 28 de julho de 2025)

ANEXO IV