



# CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ nº 41.811.375/0001-19

NIRE 35300576535

## **ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 1ª e 2ª SÉRIES, DA 160ª (CENTÉSIMA SEXAGÉSIMA) EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, REALIZADA EM 10 DE SETEMBRO DE 2025**

**DATA, HORA E LOCAL:** Realizada no dia 10 de setembro de 2025, às 10:00 horas, de forma integralmente digital, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60 de 23 de dezembro de 2021, coordenada pela Canal Companhia de Securitização ("Securizadora"), localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 1234, conjuntos 41 a 44, Jardim Paulistano, CEP 01.451-001, cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob nº 41.811.375/0001-19, 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.

**PRESENÇA E CONVOCAÇÃO:** Compareceram os representantes legais das seguintes partes:

- (i) Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª séries da 160ª (Centésima Sexagésima) Emissão da Securizadora ("CRI"), representando a totalidade dos CRI em circulação ("Titular dos CRI"), conforme verificado pela assinatura aposta ao final desta ata ("Anexo I"), dispensando a publicação de edital de convocação, de acordo com o disposto no artigo 124, § 4º, da Lei nº 6.404, de 15 de Dezembro de 1976, e na cláusula 20 do "*Termo de Securitização de Créditos da 1ª e 2ª Séries da 160ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, lastreados em Créditos devidos por Condomínio Rancho LMI SPE Ltda., Azi Participações SPE Ltda., Innovar Participações e Incorporações Ltda., Família Sassi Participações SPE Ltda., Melnick Even Azaleia Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e Itaben Empreendimentos Imobiliários Ltda.*", firmado entre a Securizadora e o Agente Fiduciário, definido a seguir, em 29 de agosto de 2025, conforme aditado ("Termo de Securitização");
- (ii) Securizadora; e
- (iii) Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP: 05.425-020 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário").



**MESA:** Os trabalhos foram presididos pelo (a) Sr.(a) Guilherme Marcuci Machado e secretariado pelo (a) Sr (a). Enrico Quaglio Evangelista.

**ORDEM DO DIA:** Examinar, deliberar e discutir sobre:

(i) A dispensa de atendimento, para fins da Primeira Integralização, da condição precedente prevista no item (xxix) da Cláusula 9.3.1 do "Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 1 (uma) Série, para Colocação Privada da AZI Participações SPE Ltda.", firmado entre a AZI Participações SPE Ltda. e a Securitizadora, em 29 de agosto de 2025, conforme aditado ("Termo de Emissão Missões), no item (xxix) da Cláusula 9.3.1 do "Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 1 (uma) Série, para Colocação Privada do Condomínio Rancho LMI SPE Ltda.", firmado entre a Rancho LMI SPE Ltda. e a Securitizadora, em 29 de agosto de 2025, conforme aditado ("Termo de Emissão Rancho"). Para fins de esclarecimento, a referida condição precedente é: "verificação da manutenção da Razão de Garantia do Saldo Devedor em 130% (cento e trinta por cento)"; e

(ii) A dispensa de atendimento, para fins da Primeira Liberação, da condição precedente prevista no item (xxix) da Cláusula 9.1 do "Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças.", firmado entre Condomínio Rancho LMI SPE Ltda., Azi Participações SPE Ltda., Innovar Participações e Incorporações Ltda., Família Sassi Participações SPE Ltda., Melnick Even Azaleia Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e Itaben Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a Securitizadora, em 29 de agosto de 2025, conforme aditado ("Contrato de Cessão"). Para fins de esclarecimento, a referida condição precedente é: "verificação da manutenção da Razão de Garantia do Saldo Devedor em 130% (cento e trinta por cento);

Antes das deliberações, os Titulares dos CRI foram questionados pela Emissora e pelo Agente Fiduciário 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.

**DELIBERAÇÕES:** Após as discussões acerca das matérias que compõe a ordem do dia, os Titulares dos CRI representando 100% dos CRI em Circulação, aprovaram todos os itens da Ordem do Dia, por unanimidade e sem ressalvas.



**DISPOSIÇÕES FINAIS:** O Agente Fiduciário e a Emissora verificaram os poderes dos representantes dos Titulares dos CRI e verificaram quórum suficiente para a instalação e deliberações, conforme exigido pelo Termo de Securitização e declararam, juntamente com o (a) Presidente e o (a) Secretário (a), a presente assembleia devidamente instalada.

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.

Os Titulares dos CRI, por seus representantes aqui presentes, declaram 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 Securitizadora e o Agente Fiduciário integralmente indenizados e a salvos de quaisquer despesas, custos ou danos que estes venham eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia.

O Agente Fiduciário informa ao(s) Titular(es) dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos mensuráveis e não mensuráveis aos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao eventual aumento da exposição do(s) Titular(es) dos CRI ao risco de crédito em razão da dispensa de cumprimento das condições precedentes quanto à Razão de Garantia do Saldo Devedor para fins da Primeira Integralização e da Primeira Liberação.

A Emissora e o Agente Fiduciário informam que a presente assembleia atende todos os requisitos necessários à sua realização, conforme previsto na Resolução CVM 60. A presente ata de Assembleia será encaminhada à Comissão de Valores Mobiliários por sistema eletrônico, sendo dispensada a publicação em jornais em que a Securitizadora divulga suas informações societárias.

Todo e qualquer termo que não fora definido na presente ata, terá o mesmo significado que lhe fora atribuído nos Documentos da Operação.

As partes aqui presentes concordam que a presente ata poderá ser assinada eletronicamente, nos termos da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 do



Decreto 10.278. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

**ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a se tratar, o(a) Sr(a) Presidente deu a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, declarou encerrados os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura desta ata, a qual, logo após, foi lida, aprovada e assinada pelo(a) Presidente, Secretário(a), Securitizadora, Agente Fiduciário e Titulares dos CRI.

São Paulo, 10 de setembro de 2025.

**Mesa:**

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