

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
CNPJ/ME nº 41.811.375/0001-19
NIRE 353.0057653-5

ATA DE ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS, EM 8 SÉRIES, DA 65ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE
SECURITIZAÇÃO S.A.

-
- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Em 26 de novembro 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 CRI (conforme abaixo definido) representando 100% (cem por cento) dos CRI (conforme abaixo definido) em circulação.
 - 2. MESA:** Presidente: Guilherme Marcuci Machado, Secretário: Sofia Alonso.
 - 3. CONVOCAÇÃO:** Dispensadas as formalidades de convocação, em virtude da presença dos titulares de 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em oito Séries, da 65ª emissão da Emissora ("Titulares dos CRI" e "CRI", respectivamente) nos termos da cláusula 15.4.1. do "Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 8 (oito) séries, da 65ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Residencial Villa Di Trento Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda." celebrado em 22 de novembro de 2023, conforme aditado ("Termo de Securitização"), assim como regulamentação vigente.
 - 4. PRESENÇA:** (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 da TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 12º Andar, Torre A, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 67.030.395/0001-46, na qualidade de agente fiduciário ("Agente Fiduciário"); (iii) os representantes da Emissora; e (iv) os representantes da **Residencial Villa Di Trento Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**, sociedade com sede na Rua Herculano de Toledo Praso, n.º 255, Vila Esperança, CEP 12.311-600, Itu, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.976.852/0001-42 ("Devedora");
 - 5. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:

- (i) A aprovação da contratação do escritório Negrão Ferrari Advogados às expensas do Patrimônio Separado, nos termos e condições da proposta anexa à presente Ata, para elaboração dos aditamentos aos Documentos da Operação refletindo as aprovações da presente Assembleia, bem como deliberado na Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 8 Séries, da 65ª Emissão da Emissora realizada: (a) no dia 02 de maio de 2025 ("AGT 2025.05.02"); (b) no dia 08 de maio de 2025 ("AGT 2025.05.08"); e (c) no dia 11 de junho de 2025 ("AGT 2025.06.11"), conforme necessário;

- (ii) A aprovação da inclusão da fração ideal de 82,86% (oitenta e dois inteiros e oitenta e seis centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 31.122 do Registro de Imóveis da Comarca de Campos do Jordão/SP, observado que não farão parte da respectiva fração ideal as futuras unidades 15 (quinze) e 17 (dezesete) ("Terreno Campos do Jordão"), dado em garantia fiduciária, por meio da constituição do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado entre a Angolo Dei Tabia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, sociedade com sede na Avenida do Golf, S/N, CEP 12460-000, Descansópolis, na cidade de Campos do Jordão, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 42.734.144/0001-11 ("Angolo") na qualidade de Garantidor AFI e fiduciante; a Devedora, na qualidade de interveniente anuente; e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é constituída a AFI sobre a referida fração ideal do imóvel, de titularidade da Vis 09, como Imóvel Garantia, nos termos do Contrato de AFI, anexo à presente Assembleia. O Contrato de AFI deverá ser assinado no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, contados da presente data, o respectivo protocolo deverá ser realizado em até 5 (cinco) dias úteis, contados da assinatura do Contrato de AFI, e o registro deverá ser realizado em até 30 (trinta) dias, contados da data do protocolo, prorrogado, automaticamente, uma única vez, por igual período em caso de exigências;

- (iii) Aprovar a inclusão da alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Angolo, incluindo todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta, todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e todos e quaisquer direitos da(s) fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) fiduciante(s) em razão das quotas ("Participações"), por meio da constituição do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado entre a Angolo, na qualidade de sociedade, a Devedora, na qualidade de interveniente, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, a Visconde (conforme definida no Lastro) e o Marcio (conforme definido no Lastro) na qualidade de fiduciantes, nos termos do Contrato de AFP, anexo à presente Assembleia. O Contrato de AFP deverá ser assinado em até 5 (cinco) dias úteis contados da data da formalização da ata de assembleia ou

do registro da 3ª Alteração Contratual da Angolo ("3ª ACS"), sob pena de Vencimento Antecipado dos CRI, o que ocorrer por último.

- (iv) A aprovação de contratação de empresa especializada para elaboração de laudo de avaliação do Terreno Campos do Jordão, a serem pagos com recursos do Patrimônio Separado, nos termos e condições da proposta anexa à presente Ata;
- (v) Aprovar o compartilhamento da garantia representada pela propriedade resolúvel e pela posse indireta de 50% (cinquenta por cento) dos recursos oriundos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*" ("Cessão Fiduciária"), em favor das Obrigações Garantidas do presente CRI, bem como das obrigações do Certificado de Recebíveis Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 92ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, emitido em 12 de abril de 2024 ("CRI Icarai"), estabelecendo-se que o compartilhamento da garantia será realizado com ordem de preferência em favor do CRI Icarai, condicionado à aprovação do pleito, em âmbito da assembleia, do CRI Icarai, com a devida alteração dos documentos da respectiva operação. Os aditamentos aos documentos das operações devem ser celebrados em até 60 (sessenta) dias, contados da presente data;
- (vi) Aprovar que a destinação de 50% (cinquenta por cento) dos valores eventualmente existentes nos Fundos constituídos na conta centralizadora do CRI Icarai, após a quitação integral de suas obrigações garantidas, sejam repassados para a conta vinculada do presente CRI;
- (vii) Aprovar a concessão de *waiver*, de forma a não caracterizar hipótese de Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Cláusula 12.1, item (i), do "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (duas) séries, para Colocação Privada, da Residencial Villa Di Trento Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*" ("Nota Comercial"), em razão do inadimplemento, pela Devedora, da obrigação pecuniária de recompor o Fundo de Amortização até o Valor Mínimo, conforme previsto na Cláusula 4.8.2 do referido instrumento;
- (viii) Caso aprovado o item (vii) acima, aprovar a concessão de prazo adicional de 30 (trinta) dias contados da formalização da Assembleia, para que a Devedora recomponha o Fundo de Amortização até o Valor Mínimo;
- (ix) Aprovar a concessão de *waiver*, de forma a não configurar hipótese de Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Cláusula 12.1, itens (i) e (xix), da Nota Comercial, em razão do inadimplemento da Devedora quanto à obrigação pecuniária de repassar à Conta Centralizadora os recursos provenientes dos Direitos Creditórios, conforme estabelecido nas Cláusulas 6.6.2 e 6.6.3 da Nota Comercial e na Cláusula 3.1.3 da Cessão Fiduciária, no montante de R\$ 2.127.862,42 (dois milhões, cento e vinte e sete mil, oitocentos e sessenta e dois reais e quarenta e dois centavos), sem Encargos

Moratórios das Obrigações Garantidas, nos termos da Cláusula 2.1, item (iv), da Cessão Fiduciária;

- (x) Caso aprovado o item (ix) acima, aprovar a concessão de prazo adicional de 30 (trinta) dias contados da formalização da Assembleia, para que a Devedora repasse os recursos indicados no respectivo item (ix) para a Conta Centralizadora;
- (xi) Aprovar a contratação do consultor Ricardo Piccinini da Carvalhinha, através de sua consultoria **UBERMENSCH CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 32.657.585/0001-03, nos termos da proposta que segue anexa à presente ata, às expensas do Patrimônio Separado, para prestação das seguintes atividades:
 - a. Monitoramento da performance dos ativos em garantia da operação;
 - b. Criação do modelo de governança para seguir com estruturas de reports e aprovações de orçamento;
 - c. Suporte e avaliação de risco no modelo de contratação de financiamento à produção;
 - d. Plano de liquidação das dívidas e constituição das novas garantias.
- (xii) Aprovar a concessão de *waiver*, de forma a não configurar hipótese de Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Cláusula 12.1, item (vii), da Nota Comercial, em razão do inadimplemento da Devedora quanto à obrigação de ausência de protestos de títulos contra a própria Devedora, bem como contra suas respectivas Controladoras ou Controladas, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais). Considerando que, na última verificação realizada pelo Agente Fiduciário, em 16 de maio de 2025, foi constatado o montante de R\$ 936.675,12 (novecentos e trinta e seis mil, seiscentos e setenta e cinco reais e doze centavos) em protestos em nome da Devedora;
- (xiii) Aprovar a obrigação da Devedora de, em até 15 (quinze) dias úteis, aditar o "*Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação*" ("Contrato SCP"), celebrado em 03 de novembro de 2025, para fazer constar: (a) a previsão expressa autorizando a constituição da alienação fiduciária de imóveis da fração ideal de 182,86% (oitenta e dois inteiros e oitenta e seis centésimos por cento) do Terreno Campos do Jordão no âmbito do CRI; e (b) ajustar os prazos para cumprimento, pela Devedora, das obrigações relativas à aprovação e registro do empreendimento, tanto no Contrato SCP quanto no "*Acordo de Sócios*", celebrado em 03 de novembro de 2025, no prazo máximo de até 15 (quinze) dias corridos contados a partir da presente data, sob pena de configurar um evento de vencimento antecipado dos CRI;
- (xiv) Aprovar a abertura da conta nº 1842715-3, agência nº 0050, sendo uma conta de duplo comando da Devedora, aberta no Banco BTG Pactual, de titularidade da Devedora, em

que todas as despesas deverão ser aprovadas em conjunto por Marcos Morelli, Ricardo Piccinini e pela Securitizadora;

- (xv) Aprovar uma liberação extraordinária de recursos oriundos do *Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (duas) séries, para Colocação Privada, da Residencial Villa Di Trento Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*, celebrado entre as Partes em 22 de novembro de 2023 e aditado em 06 de março de 2024, para a Devedora, na Conta da Devedora (conforme definido no Lastro), no valor de R\$ 5.807.007,50 (cinco milhões, oitocentos e sete mil, sete reais e cinquenta centavos).
- (xvi) Autorizar a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário a realizar todos os atos e celebrar todos e quaisquer documentos necessários à efetivação das deliberações desta Assembleia.

6. DELIBERAÇÕES: Examinadas e debatidas as matérias constantes da Ordem do Dia, os Titulares de CRI presentes aprovaram integralmente, de forma unânime e sem ressalvas, os itens (i) a (xvi) da Ordem do Dia.

7. 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 Presidente e o Secretário, 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.

A Securitizadora informa aos Titulares dos CRI que as deliberações objeto desta Assembleia podem implicar riscos, atualmente não mensuráveis, para os CRI, incluindo, mas não se limitando, à eventual não conclusão da diligência relativa ao Contrato de AFI ora celebrado. Até a presente data, não foram finalizadas a Due Diligence e o relatório de auditoria jurídica, relativas ao referido contrato, de modo que, caso a elaboração de tais documentos aponte questões relevantes, a Devedora ficará obrigada, a exclusivo critério dos Titulares dos CRI, a substituir a garantia do Contrato de AFI por outra que venha a ser aprovada em nova Assembleia Especial de Investidores. Ressalta-se, ainda, que a tomada de decisão pelos Titulares dos CRI, representado por seu gestor, administrador ou procurador deve atender aos objetivos de seu investidor final e de sua política e decisão de investimento. O Agente Fiduciário não é responsável por verificar se o gestor, administrador ou procurador dos Titulares dos CRI ao tomar a decisão no âmbito desta assembleia, age com diligência observando as respectivas orientações de seu investidor final, de acordo com seu regulamento.

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 Emissora e o Agente Fiduciário integralmente indenizados e salvos de quaisquer despesas, custos ou danos que estes venham eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia.

A presente ata de Assembleia será encaminhada à Comissão de Valores Mobiliários por sistema eletrônico, sendo dispensada a publicação em jornais em que a Emissora 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.

A Emissora informa que a presente Assembleia atendeu a todos os requisitos e orientações de procedimento para sua realização, conforme determina a Resolução CVM 60.

8. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a se tratar, o Sr. Presidente deu a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, declarou suspensos os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura desta ata, a qual, logo após, foi lida, aprovada e assinada pelos presentes.

São Paulo, 26 de novembro de 2025.