



# CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ/MF nº 41.811.375/0001-19

NIRE 353.0057653-5

## ATA DE ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 124ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Realizada em 28 de novembro de 2025

### 1. DATA, HORA E LOCAL:

Em 28 de novembro de 2025, às 10:00, 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, 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:

Dispensada a convocação, tendo em vista a presença dos titulares de 100% (cem por cento) Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série única, da 124ª Emissão da Emissora ("Titulares dos CRI" e "CRI", respectivamente), nos termos da Cláusula 12 do "*Termo De Securitização De Créditos Imobiliários Da Série Única Da 124ª (Centésima Vigésima Quarta) Emissão De Certificados De Recebíveis Imobiliários Da Canal Companhia De Securitização, Lastreados Em Créditos Imobiliários Devidos E Cedidos Pela Totus Ad Sociedade De Propósito Específico Ltda*", celebrado em 28 de fevereiro de 2023, conforme aditado ("Termo de Securitização"), assim como regulamentação vigente.

### 3. PRESENÇA:

Presentes (i) os representantes dos Titulares dos CRI representando de 100% dos CRI em Circulação; (ii) os representantes do OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº



36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário ("Agente Fiduciário"); (iii) os representantes da Emissora; e (iv) os representantes da TOTUS AD SOCIEDADE DE PROPÓSITO ESPECÍFICO LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Baronesa de Bela Vista, nº 411, conjunto 316, Vila Congonhas, CEP 04.612-002, inscrita no CNPJ sob o nº 44.380.273/0001-84, na qualidade de Devedora dos CRI.

#### **4. MESA:**

Presidente: Guilherme Marcuci Machado; e Secretário(a): Sofia Alonso.

#### **5. ORDEM DO DIA:**

Deliberar sobre:

- (i) Aprovar a alteração da Conta Vinculada (conforme definida nos Documentos da Operação), que passará a ser a conta corrente nº 00104694-2, agência 0001, mantida junto à Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (código 310);
- (ii) Aprovar a concessão de waiver, para não configurar um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Cláusula 8.1, subitem "a" do Termo de Emissão e do Anexo IX, subitem "a" do Termo de Securitização, em razão do descumprimento pecuniário relativo à recomposição do Fundo de Reserva até o seu valor mínimo, conforme notificação enviada ao Devedor em 18 de novembro de 2025;
- (iii) Caso aprovado o item "ii" acima, aprovar a concessão de prazo adicional de 90 (noventa) dias corridos, contados a partir da presente data, para a recomposição do Fundo de Reserva até o seu valor mínimo, ficando consignado que, durante esse período, a recomposição não poderá ser realizada com os recebíveis da operação, os quais permanecerão destinados, conforme a cascata de pagamentos, devendo o reenquadramento do Fundo de Reserva ocorrer exclusivamente com recursos aportados pela Devedora;
- (iv) Aprovar a concessão de waiver, para não configurar um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Cláusula 8.1, subitem "a" do Termo de Emissão e do Anexo IX, subitem "a" do Termo de Securitização, em razão do descumprimento pecuniário relativo à recomposição do Fundo de Despesas até o seu valor mínimo, conforme notificação enviada ao Devedor em 18 de novembro de 2025;
- (v) Caso aprovado o item "iv" acima, aprovar a concessão de prazo adicional até o dia 19 de janeiro de 2026 para a recomposição do Fundo de Despesas até o seu valor mínimo;



- (vi) Aprovar, em caráter excepcional, a transferência de 100% (cem por cento) dos valores atualmente alocados no Fundo de Reserva, e no Fundo de Despesas Flat para o Fundo de Obras. A transferência ora autorizada não afasta a obrigação de recomposição integral do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas até seus respectivos valores mínimos, nos prazos estabelecidos nos itens "(iii)" e "(v)" acima;
- (vii) Aprovar a concessão de *waiver*, para que não se configure um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Cláusula 8.1, subitem "a", do Termo de Emissão, e do Anexo IX, subitem "a", do Termo de Securitização, em razão do cumprimento intempestivo, relativo ao registro do 2º Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, firmado em 26 de maio de 2025, nos termos da obrigação prevista na Cláusula 3.1 do referido instrumento;
- (viii) Aprovar a concessão de *waiver*, para que não se configure um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Cláusula 8.1, subitem "a", do Termo de Emissão, e do Anexo IX, subitem "a", do Termo de Securitização, em razão do descumprimento não pecuniário relativo à ausência de envio do Relatório de Destinação previsto na Cláusula 4.3.4 do Termo de Emissão, cuja primeira entrega estava prevista para 30 de março de 2025, concedendo-se, para tanto, o prazo adicional de 10 (dez) dias corridos, contados da presente data, para a apresentação do referido relatório e dos documentos comprobatórios exigidos nos Documentos da Operação;
- (ix) Aprovar, em caráter excepcional, a autorização para que a Devedora, possa conceder desconto, de até 3% (três por cento), sobre o saldo do respectivo contrato de CCV da unidade aos adquirentes dessas, permanecendo vedadas quaisquer outras formas de desconto, abatimento ou renegociação dos recebíveis;
- (x) Aprovar a cobrança de *waiver fee* correspondente a 0,5% (cinco décimos por cento) do Saldo Devedor da Emissão, apurado na data de realização desta Assembleia, no valor de R\$ 120.134,07 (cento e vinte mil, cento e trinta e quatro reais e sete centavos), devendo ser incorporado ao Saldo Devedor no dia 01 de dezembro de 2025; e
- (xi) 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.

Os Titulares de CRI foram questionados 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.

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.

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 indenizados e a salvo 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, 28 de novembro de 2025.

