



# 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 98ª EMISSÃO, EM 3 SÉRIES, DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.

Realizada em 23 de dezembro de 2025

## 1. DATA, HORA E LOCAL:

Em 23 de dezembro de 2025, às 15h, 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 03, 04 e 05 de dezembro de 2025 e em versão impressa nas mesmas datas, nos termos da Cláusula 13 e seguintes do "Termo De Securitização De Créditos Imobiliários Das 1ª, 2ª E 3ª Séries Da 98ª Emissão Da Canal Companhia De Securitização De Certificados De Recebíveis Imobiliários Lastreados Em Créditos Imobiliários Devidos Pela Ms Itajubá Empreendimentos Ltda.", conforme aditado, ("Editais de Convocação" e "Termo de Securitização", respectivamente).

## 3. PRESENÇA:

Presentes (i) os representantes dos Titulares dos CRI representando de 58,77% dos CRI em Circulação; (ii) os representantes Oliveira Trust Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A., sociedade anônima com filial situada na cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132 (parte), Bairro Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário ("Agente Fiduciário"); e (iii) os representantes da Emissora.

## 4. MESA:

Presidente: Guilherme Marcuci Machado; e Secretário(a): Maria Milani



## 5. ORDEM DO DIA:

Deliberar sobre:

- (i) Aprovar a concessão de waiver, a fim de não configurar a Hipótese de Vencimento Antecipado prevista na Cláusula 8.1, alínea (j), do Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da MS Itajubá Empreendimentos Ltda. ("Termo de Emissão"), em razão do descumprimento da obrigação não pecuniária de manter a Razão de Garantia (conforme definida nos Documentos da Operação) devidamente enquadrada, bem como de realizar o Reforço das Garantias de forma tempestiva, nos termos das Cláusulas 8.3 e 8.3.1 do Termo de Securitização;
- (ii) Caso aprovado o item (i) acima, aprovar a alteração da Cláusula 8.3, alínea (b), do Termo de Securitização, que passará a vigorar conforme abaixo:

*"(b) Valor dos Imóveis em Estoque": Corresponderá ao valor das unidades integrantes do Empreendimento Alvo que, conforme Relatório de Monitoramento mais recente, não tenham sido objeto de comercialização, observado que o seu valor será apurado com base em sua área, considerando o valor médio do metro quadrado das unidades integrantes do Empreendimento Alvo comercializadas nos últimos 6 (seis) meses, com deságio de 20%. Na hipótese de não terem ocorrido vendas nesse período, será considerado o valor médio do metro quadrado das últimas seis unidades comercializadas do Empreendimento Alvo;"*
- (iii) Aprovar a alteração dos Juros Remuneratórios (conforme definido nos Documentos da Operação) do CRI e do Termo de Emissão, que passarão a ser equivalentes a 12% (doze inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, em relação aos CRI 2ª série; e equivalentes a 12% (doze inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, em relação aos CRI 3ª série, passando tais taxas a vigorar a partir da Data de Pagamento da Remuneração prevista para ocorrer em 26 de dezembro de 2025;
- (iv) Aprovar a rratificação da ordem do dia (iv) da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 9ª Emissão, em 3 Séries, da Canal



Companhia de Securitização, realizada em 23 de junho de 2025 ("AGT 2025.06.23"), para que seja considerado o prazo de 90 (noventa) dias, contados da formalização do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças ("Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóvel") perante o Registro de Imóveis da Comarca de Barra Velha, Estado de Santa Catarina ("Cartório Competente"), prorrogável por igual período em caso de exigência cartorária, conforme previsto na Cláusula 1.8 do referido Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóvel; e

- (v) Autorizar a Emissora e o Agente Fiduciário a praticarem todos os atos necessários, bem como celebrarem todos os documentos essenciais à efetivação da deliberação.

## **6. DELIBERAÇÕES:**

Após as discussões relativas às matérias acima, os Titulares de CRI, representando 100% dos presentes, 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 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, 23 de dezembro de 2025.

*(Está ATA é cópia fiel da original)*