



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 (PRIMEIRA) E 2ª (SEGUNDA) SÉRIES DA 168ª (CENTÉSIMA SEXAGÉSIMA OITAVA) EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.

Realizada em 03 de fevereiro de 2026

1. DATA, HORA E LOCAL:

Em 03 de fevereiro de 2026, às 15h00, 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 Duas Séries, da 168ª emissão da Emissora ("Titulares dos CRI" e "CRI", respectivamente) nos termos da cláusula 20 do "*Termo De Securitização De Créditos Imobiliários Para Emissão Dos Certificados De Recebíveis Imobiliários Das 1ª (Primeira) E 2ª (Segunda) Séries Da 168ª (Centésima Sexagésima Oitava) Emissão Da Canal Companhia De Securitização, Lastreados Em Créditos Imobiliários Cedidos Pela Bosque Da Manhã Querência Spe Ltda. E Mgu Empreendimentos Spe Ltda.*", celebrado inicialmente, em 23 de outubro de 2025 ("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 da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Rua Gilberto Sabino, n.º 215, conjunto 41, sala 2, bairro Pinheiros, CEP 05425-020 na qualidade de ("Agente Fiduciário"); (iii) os representantes da Emissora;

4. MESA:



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

5. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

- (i) A inserção de um valor mínimo do fundo de despesas, no valor de R\$ 40.000,00 durante toda a vigência dos CRI ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), de forma a alterar a Cláusula 23.3 do Termo de Securitização, para que a redação passe a vigorar conforme abaixo:

"23.3. Fundo de Despesas. Será constituído um fundo de despesas mediante a retenção do valor de parte do valor da integralização dos CRI, equivalente a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) na Conta Centralizadora, que será administrado pela Emissora na forma deste Termo de Securitização, e que servirá como garantia do pagamento das Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado, observado que, uma vez pagas todas as Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado vencidas e vincendas, os recursos desse fundo poderão ser utilizados no cumprimento das eventuais Obrigações Garantidas inadimplidas ("Fundo de Despesas"). Sendo certo que, durante toda a vigência do CRI, o Fundo de Despesas deverá observar o montante mínimo de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas")"

- (ii) A criação de contas segregadas no âmbito da Operação, sendo uma conta destinada a cada uma das Cedentes e uma conta centralizadora, as quais deverão passar a constar expressamente nos Documentos da Operação, inclusive na qualidade de termos definidos, estipulados na Cláusula 6.1 do Termo de Securitização: Conta Arrecadadora I; Conta Arrecadadora II; Conta Arrecadadora III; e Conta Centralizadora já definida nos Documentos da Operação, que passará a vigorar conforme abaixo:

"6.1. Conta Centralizadora. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários, dos Créditos Imobiliários da Cessão Fiduciária e demais obrigações de pagamento dos Devedores e Cedentes previstas no Contrato de Cessão e no Contrato de Cessão Fiduciária serão realizados diretamente nas contas correntes das ("Conta Arrecadadora I; Conta Arrecadadora II; Conta Arrecadadora III") ("Contas Arrecadadoras"), cujos recursos serão transferidos para a Conta Centralizadora, todas de titularidade da Emissora, que estarão sob os efeitos do Regime Fiduciário ("Conta Centralizadora"):

Conta Centralizadora:

Agência: 3100

Conta Corrente: 97324-1



Banco: Itaú Unibanco S.A. (341)

Conta Arrecadadora I:

Agência: 3100

Conta Corrente: 97299-5

Banco: Itaú Unibanco S.A. (341)

Conta Arrecadadora II:

Agência: 3100

Conta Corrente: 97325-8

Banco: Itaú Unibanco S.A. (341)

Conta Arrecadadora III:

Agência: 3100

Conta Corrente: 97408-2

Banco: Itaú Unibanco S.A. (341)"

- (iii) A alteração do prazo para a entrega da Declaração de Imposto de Renda dos Fiadores, conforme estipulado na Cláusula 5.1, subitem xxiii do "Instrumento Particular De Contrato De Cessão De Direitos Creditórios E Outras Avenças", celebrado entre o Bosque da Matinha SPE, a Securitizadora e o Feador ("Contrato de Cessão de Crédito BM"), a fim de que a redação passe a vigorar conforme abaixo:

5.1 (...)

(xxiii) "encaminhar à Cessionária, durante o Período de Coobrigação, cópia das Declarações de Imposto de Renda dos Fiadores, até o encerramento do prazo legal estabelecido pela Receita Federal no respectivo ano."



- (iv) A exclusão da obrigatoriedade do envio dos Seguros (conforme definido nos Documentos da Operação), até a Data de Vencimento da Operação, conforme estipulado na Cláusula 5.1, subitem (viii) do Contrato de Cessão de Crédito BM;
- (v) A dispensa da celebração do aditamento ao “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças” (“Contrato de Cessão Fiduciária”), exclusivamente em relação à formalização prevista para 31 de janeiro de 2026, a qual ocorreria de forma semestral, nos termos da Cláusula 1.8 da Cessão Fiduciária, de modo que a primeira formalização passe a ser devida somente em 31 de julho de 2026;
- (vi) A alteração da Cláusula 8.1, subitem (xxvi) do Termo de Securitização para que a redação passe a vigorar conforme abaixo:

“(xxvi) a comprovação, pela Cedente, de que a Razão de Garantia de Saldo Devedor (conforme abaixo definido) atinge, na data de desembolso do Valor da Cessão, o percentual mínimo de 115% (cento e quinze por cento), calculado com base no valor presente do fluxo de recebíveis à taxa do CRI, em forma e substância consideradas adequadas pela Cessionária”;

- (vii) A alteração da Cláusula 3.5 do Contrato de Cessão de Crédito, de forma a aumentar a Razão de Garantia de Saldo de Devedor, de 115%, para 120%, de forma que a redação passe a vigorar conforme abaixo:

“3.5. Razão de Garantia de Saldo Devedor. A Cedente se obriga a manter, durante o Período de Coobrigação, uma razão de garantia em relação ao saldo devedor em aberto em relação à Cessionária (“Razão de Garantia de Saldo Devedor”) em patamar igual ou superior a 120% (cento e vinte por cento).”

- (viii) A não declaração de Recompra Compulsória Não Automática, conforme previsto na Cláusula 17.1, subitem (vii), do Termo de Securitização em decorrência do descumprimento da obrigação não pecuniária do repasse dos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 6.4.1 do mesmo instrumento
- (ix) Caso aprovado o item (viii) acima, conceder o prazo de 20 (vinte) dias, para o cumprimento obrigação não pecuniária;
- (x) A contratação de assessor legal, nos termos e condições estabelecidos na proposta constante do Anexo III a esta ata, às expensas do Patrimônio Separado;



- (xi) A concessão de waiver, a fim de não configurar um Evento de Recompra Compulsória Não Automático, conforme previsto na Cláusula 17.1, subitens (xiv), (xvii), do Termo de Securitização em decorrência dos descumprimentos presentes no Anexo II, segundo as Cláusulas 2.1, 2.3.1, 9.1, do Contrato de Cessão de Crédito BM, 1.7, 3.1, 3.1.1, 3.1.2, do Contrato de Cessão Fiduciária, e 3.2.1, 3.2.2, 5.2 do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças" ("Alienação Fiduciária de Quotas") ; e
- (xii) Caso aprovado o item (xi) acima, conceder o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, para o cumprimento das obrigações apresentadas.

Antes das deliberações, 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 RCV 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.

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.

Em razão das deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI na presente assembleia, ficam, Emissora e Agente Fiduciário, autorizados a realizarem todos os atos e celebrarem todos e quaisquer documentos necessários para a implementação das deliberações desta assembleia.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS:

O Agente Fiduciário e a Emissora consignam que não são responsáveis por verificar se o administrador/gestor ou procurador dos Titulares dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento, contrato de administração/gestão ou procuração, conforme aplicável.

O Agente Fiduciário e a Emissora informam aos Titulares dos CRI e à Devedora que as deliberações da presente assembleia podem ensejar riscos mensuráveis e não mensuráveis aos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao eventual aumento na exposição dos investidores ao risco de crédito dos CRI em razão, **(i)** da exclusão da obrigatoriedade do envio dos Seguros; **(ii)** da dispensa à celebração ao aditamento do Contrato de Cessão Fiduciária, que era previsto para ser celebrado em 31 de janeiro; **(iii)** do não repasse dos Créditos Imobiliários para a Conta Centralizadora; e **(iv)** da dispensa dos Encargos Moratórios, em decorrência da falta de repasse dos Créditos Imobiliários, pelos Cedentes e Devedores.



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, exceto em relação a renúncias e/ou exonerações expressamente tratadas nesta ata de assembleia.

O Agente Fiduciário e a Emissora informam que os Titulares dos CRI são integralmente responsáveis pela validade e efeitos dos atos realizados e das decisões tomadas por eles no âmbito desta assembleia, razão pela qual reitera que não são responsáveis por quaisquer despesas, custos ou danos que venham eventualmente incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia, desde que em estrita observação às decisões tomadas pela comunhão dos Titulares dos CRI. Assim, reforçam que os Titulares dos CRI são responsáveis integralmente por quaisquer despesas, custos ou danos que o Agente Fiduciário e/ou a Emissora, sem culpa ou dolo, venham a incorrer em razão desse processo decisório. O Agente Fiduciário e a Emissora permanecem responsáveis pelo cumprimento de todas as obrigações atribuídas a eles nos Documentos da Operação e na legislação aplicável.

Adicionalmente, os representantes dos Titulares dos CRI aqui presentes declaram para todos os fins e efeitos de direito, que os contratos de administração/gestão ou procurações, celebrados com ou outorgados pelo(s) Titulares dos CRI, conforme o caso, encontram-se vigentes e não foram rescindidos ou revogados pelo respectivo Titular dos CRI, responsabilizando-se pelos atos praticados na presente assembleia.

Os termos ora utilizados iniciados em letras maiúsculas que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído nos Documentos da Operação.

A Emissora informa que a presente assembleia atende todos os requisitos e orientações de procedimentos necessários à sua realização, conforme previsto na Resolução CVM 60.

As partes aqui presentes reconhecem a autenticidade, integridade, validade e eficácia desta assembleia, conforme o disposto nos artigos 219 e 220 do Código Civil Brasileiro, em formato eletrônico e/ou assinada pelas partes por meio de certificados eletrônicos emitidos pela ICP-Brasil ou não, conforme o disposto no artigo 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, sendo certo que a data de assinatura desta ata é a data indicada abaixo, não obstante a data em que a última das assinaturas digitais for realizada.

Por fim, os presentes autorizam a divulgação no website da Emissora e o encaminhamento à CVM da presente ata em forma sumária, com a omissão da assinatura e qualificação dos Titulares dos CRI, sendo dispensada, neste ato, sua publicação em jornal de grande circulação.

8. 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, 03 de fevereiro de 2026.