



CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ.º 41.811.375/0001-19

NIRE 353.0057653-5

ATA DE ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 93ª (NONAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

23 DE FEVEREIRO DE 2026

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Em 23 de fevereiro 2026, às 17:00 horas, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021 (“**Resolução CVM n.º 60**” e “**CVM**”, respectivamente), coordenada pela **Canal Companhia de Securitização**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, sob o número 94, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Faria Lima, 1234, conjuntos 41, 42, 43 e 44, CEP 01451-001 inscrita no CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19 (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”), com a dispensa de videoconferência em razão da presença dos titulares dos CRI (conforme definido abaixo) representando 100% (cem por cento) dos CRI (conforme abaixo definido) em circulação.

2. **CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação por edital, tendo em vista que se verificou a presença da totalidade dos titulares das 2 (duas) séries da 93ª (nonagésima terceira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora (“**Titulares dos CRI**”, “**Emissão**” e “**CRI Terraz**”, respectivamente), nos termos da Cláusula 15.10.2. do “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (duas) Séries, da 93ª (nonagésima terceira) Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela SPE Terraz Condomínio Clube Ltda.*”, celebrado em 22 de abril de 2024, conforme aditado em 08 de maio de 2024, 09 de maio de 2024 e 29 de julho de 2024 (“**Termo de Securitização**”).

3. **PRESENÇA:** Presentes os representantes: (i) dos Titulares dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, conforme lista de presença constante no Anexo I à presente ata; (ii) da **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário da Emissão (“Agente Fiduciário”); (iii) da Emissora; (iv) SPE Terraz Condomínio Clube Ltda., na qualidade de devedora dos CRI (“Devedora”)

4. **MESA:** Presidente: Guilherme Marcuci Machado; e secretária: Fabiana Leite

5. **ORDEM DO DIA:** A presente assembleia detém como objetivo deliberar sobre as seguintes matérias:

(i) Aprovar a concessão de autorização em relação às restrições de contratação de financiamento e/ou endividamento pela **SPE Terraz Condomínio Clube Ltda.**, sociedade com sede na Cidade de Primavera do Leste, Estado do Mato Grosso, na Avenida Amazonas, n.º 54,



Sala 4, Jardim Maringá, CEP 78.850-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 48.068.212/0001-37 (“**Devedora**”), inclusive em relação ao prazo de antecedência de notificação de 30 (trinta) dias corridos, sem a incidência dos efeitos de vencimento antecipado previsto no item (iv) da Cláusula 8.1., do *Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da SPE Terraz Condomínio Clube Ltda.* celebrado em 22 de abril de 2024, conforme aditado em 08 de maio de 2024, 09 de maio de 2024 e 01 de agosto de 2024 (“**Termo de Emissão**”), das Notas e conseqüentemente dos CRI, exclusivamente para permitir que a Devedora proceda com uma nova captação de recursos e constituição de garantias reais para uma nova emissão de uma operação (“**Nova Operação**”), mediante a emissão de notas comerciais, pela Devedora, a serem subscritas para a Securitizadora, no valor total de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), na forma do *Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da SPE Terraz Condomínio Clube Ltda.*, a ser celebrado entre a Devedora, a Securitizadora e outros garantidores (“**Termo de Emissão**”), como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários, em 2 (duas) séries, da 184ª (centésima octogésima quarta) emissão da Securitizadora, a serem emitidos com o valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), totalizando o montante de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), na forma do novo termo de securitização a ser celebrado entre a Securitizadora e o agente fiduciário (“**Termo de Securitização (Nova Operação)**”). Fica consignado ainda que, o referido *waiver* aplica-se exclusivamente à captação ora descrita. Qualquer nova operação de captação de recursos, diversa daquela aqui aprovada, sujeitar-se-á integralmente às disposições do Termo de Securitização;

(ii) Aprovar a concessão de autorização em relação a constituição das garantias listadas a seguir, em benefício da Nova Operação, pela Devedora, condicionado à quitação integral do CRI Terraz, sem a incidência dos efeitos de vencimento antecipado previsto no item (xiv) da Cláusula 7.1., do Termo de Securitização, e no item (xiv) da Cláusula 12.1, do Termo de Emissão; item (xxiii) da Cláusula 7.1., do Termo de Securitização, e no item (xxiii) da Cláusula 12.1., do Termo de Emissão; item (iii) da Cláusula 7.1., do Termo de Securitização, e no item (iii) da Cláusula 12.1., do Termo de Emissão; e no item (v) da Cláusula 8.1., do Termo de Emissão: **(a)** alienação fiduciária superveniente dos imóveis, que foram objeto da AFI (conforme definida no Termo de Emissão) constituída no âmbito do CRI Terraz (“**AFI Superveniente**”); e **(b)** cessão fiduciária sob condição suspensiva dos direitos creditórios, que são objeto da CF (conforme definida no Termo de Emissão) no âmbito do CRI Terraz. Fica consignado ainda que, o referido *waiver* aplica-se exclusivamente às garantias ora descritas e qualquer nova outorga de garantias, diversa daquela aqui aprovada, sujeitar-se-á integralmente às disposições do Termo de Securitização;

(iii) Aprovar um prazo de até 20 (vinte) dias corridos a partir da data de realização desta assembleia, conforme informado no item 1., para que a empresa realize um aporte no montante de R\$ 5.700.000,00 (cinco milhões e setecentos mil reais) no Fundo de Obras, conforme cláusula 11.2.12 do Termo de Emissão. Sendo certo que, caso a devedora não realize o aporte dentro do prazo, o descumprimento deverá ser tratado como um descumprimento pecuniário, nos termos da Cláusula 12.1, subitem “i” do Termo de Emissão.

(iv) Aprovar a concessão de *waiver*, para não configurar um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Cláusula 7.1, alínea (ii) do Termo de Securitização, em razão da



entrega intempestiva: (a) envio anual à fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 20 de fevereiro de cada ano, da cópia do contrato social atualizado e das demonstrações financeiras para verificação das quotas integralizadas; e (b) das disposições relativas à verificação anual de suficiência de garantia pelo Agente Fiduciário, nos termos do item (x), do artigo 11 da Resolução CVM nº 17, consignando-se que o valor de referência da garantia, indicado na cláusula específica de suficiência de garantia será observado exclusivamente para a referida verificação anual, não se prestando a quaisquer outros fins, conforme previsto na Cláusula 1.3.1 do *Instrumento de Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças (“Contrato de AFI”)*;

(v) Aprovar a concessão de *waiver*, para não configurar um Evento de Vencimento Antecipado não pecuniário, nos termos da Cláusula 7.1, alínea (ii) do Termo de Securitização, em razão da entrega intempestiva das obrigações previstas na Cláusula 12 do Anexo de Destinação de Recursos do Termo de Securitização, relativas (a) à disponibilização ao Agente Fiduciário e à Securitizadora dos Documentos de Destinação; e (b) ao envio do Relatório Semestral, na periodicidade e forma ali estabelecidas, inclusive quanto ao envio semestral no dia 25 do mês subsequente ao encerramento dos semestres findos em junho e dezembro, acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação, até a comprovação da alocação da totalidade dos recursos líquidos da Operação; e

(vi) Aprovar a alteração da definição de “Data de Entrega Fase 1”, disposta na Cláusula 1ª do Termo de Emissão, que passará a vigorar conforme definição abaixo:

“Data de Entrega Fase 1”	A data máxima para conclusão das obras e entrega do Empreendimento, com emissão do respectivo Habite-se, qual seja, o dia 31 de maio de 2026.
--------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6. DELIBERAÇÕES: Examinadas e debatidas as matérias constantes da Ordem do Dia, os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção, aprovaram sem ressalvas a íntegra dos itens descritos na Ordem do dia, dispensando-se a necessidade de nova descrição dos referidos itens.

Em razão das deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI na presente assembleia, a Emissora e o Agente Fiduciário ficam, autorizados, a praticarem todos os atos necessários à viabilização da presente deliberação.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS:

7.1. Os Titulares dos CRI por seus representantes aqui presentes, declaram para todos os fins e efeitos de direito reconhecer todos os atos aqui deliberados, 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 indenados e a salvos de quaisquer despesas, custos



ou danos que esta venha eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia.

7.2. O Agente Fiduciário questionou a Emissora e os Titulares dos CRI 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 94/2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no artigo 32 da Resolução CVM 60/2021, ao artigo 115, § 1º, da Lei nº 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tais hipóteses inexistem.

7.3. O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI. Consigna, ainda, que não é responsável por verificar se o 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 ou contrato de gestão, conforme aplicável.

7.4. A Emissora atesta que a presente assembleia foi realizada atendendo a todos os requisitos, orientações e procedimentos, conforme determina a Resolução CVM 60.

7.5. A presente ata será encaminhada à CVM, por meio de sistema eletrônico na rede mundial de computadores, com a omissão das qualificações e assinaturas dos Titulares dos CRI, sendo dispensada a publicação em jornais em que a Emissora divulga suas informações societárias.

7.6. Os termos utilizados nesta assembleia que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído nos Documentos da Operação.

8. ENCERRAMENTO: oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso, não houve qualquer manifestação, assim sendo, nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a sessão e lavrada a presente ata, que lida e achada conforme, foi assinada eletronicamente pelos presentes.

São Paulo, 23 de fevereiro de 2026

(Esta ata é cópia fiel da original)