



CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ/MF nº 41.811.375/0001-19

NIRE 353.0057653-5

ATA DE ASSEMBLEIA ESPECIAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM DUAS SÉRIES, DA 127ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.

Realizada em 19 de março de 2026

1. DATA, HORA E LOCAL:

Em 19 de março de 2026, às 13h00, 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:

Dispensada a convocação, tendo em vista a presença dos titulares de 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Duas Séries, da 127ª emissão da Emissora ("Titulares dos CRI" e "CRI", respectivamente), nos termos da Cláusula 15.4.4. do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 127ª Emissão, em Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Tellus Properties – Fundo de Investimento Imobiliário*" celebrado em 13 de dezembro de 2024, 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 da **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial situada na Cidade 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/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário ("Agente Fiduciário"); (iii) os representantes da Emissora; e (iv) a Tellus Properties – Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 26.681.370/0001-25 ("Cedente" ou "Tellus").



4. MESA:

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

5. ORDEM DO DIA:

Deliberar sobre:

- (i) Aprovar a lavratura da Escritura de Compra e Venda de Imóvel, referente ao imóvel urbano localizado na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 3.172, São Paulo/SP, objeto das matrículas nº 209.769 e nº 208.733 ("Imóvel"), a ser celebrada entre a Companhia Brasileira de Distribuição, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19 ("Devedora" ou "CBD") e a Tellus, conforme disposto no *Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel, com Condições Resolutivas e Outras Avenças*, celebrado em 02 de maio de 2024 e posteriormente aditado ("Compromisso de Venda e Compra"), conforme descrito no Considerando (B) da Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido no Termo de Securitização), consignando-se que a referida lavratura não configurará Evento de Recompra Compulsória, nos termos da Cláusula 2.1, subitem "ii", do Contrato de Cessão, desde que o Imóvel permaneça alienado fiduciariamente em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária;
- (ii) Caso aprovado o item (i) acima, aprovar a formalização da *Escritura Pública de Cessão de Direitos Expectativos e de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças* ("Escritura Pública"), com a interveniência anuente da Securitizadora, substancialmente nos termos da minuta constante do Anexo II à presente ata;
- (iii) Caso aprovado o item (i) acima, aprovar a realização dos aditamentos aos Documentos da Operação que se fizerem necessários, incluindo, sem limitação, o Contrato de Alienação Fiduciária, para refletir a alteração da titularidade do Imóvel em decorrência da lavratura da Escritura de Compra e Venda, passando a figurar como fiduciante a Tellus, em substituição à Companhia Brasileira de Distribuição;
- (iv) Autorizar a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, para dar atendimento ao quanto deliberado nesta Assembleia, bem como, para a celebração dos documentos que se façam necessários para a efetivação das deliberações tomadas nesta assembleia

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.

Fica consignado, ainda, que a lavratura da Escritura de Compra e Venda do Imóvel, conforme aprovada no item (i) da Ordem do Dia, não implicará em liberação, cancelamento ou redução



da garantia constituída sobre o Imóvel, permanecendo o referido bem alienado fiduciariamente em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária, ainda que venha a ocorrer a alteração da titularidade do Imóvel e a consequente substituição da fiduciante no âmbito dos Documentos da Operação.

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.

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.

O Agente Fiduciário e a Emissora 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.

A Securitizadora informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos mensuráveis e 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, conforme aplicável.

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

A Emissora e o Agente Fiduciário informam que a presente assembleia atende todos os requisitos necessários à sua realização, conforme previsto na Resolução CVM 60. A presente ata de Assembleia será encaminhada à Comissão de Valores Mobiliários por sistema eletrônico, sendo dispensada a publicação em jornais em que a Securitizadora 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.

As partes aqui presentes concordam que a presente ata poderá ser assinada eletronicamente, nos termos da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 do Decreto 10.278. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

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, 19 de março de 2026.