

# CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ/MF nº 41.811.375/0001-19

ATA DE ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 71ª (SEPTUAGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO EM QUATRO SÉRIES DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.

REALIZADA EM 24 DE ABRIL DE 2026.

- 
- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Realizada em 24 de abril de 2026, às 15:00 horas, de forma exclusivamente digital, sendo dispensada a videoconferência em decorrência da presença da totalidade dos Titulares dos CRI (conforme definido abaixo), nos termos da Resolução CVM nº 60, de 24 de dezembro de 2021 ("RCVM 60"), coordenada pela **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora S1 perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), 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, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Securitizadora" ou "Emissora"), com a dispensa da videoconferência em razão da presença dos Investidores (conforme abaixo definido) representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação.
  - 2. PRESENÇA:** Representantes (i) de 100% (cem por cento) dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI" e "Investidores" ou "Titulares dos CRI", respectivamente) da 71ª Emissão Em Quatro Séries da Emissora ("Emissão"), conforme lista de presença constante no Anexo I da presente ata; (ii) da TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, instituição financeira devidamente autorizada pelo BACEN, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3732, 14º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46, ("Agente Fiduciário"); e (iii) da Emissora.
  - 3. MESA:** Presidente: Sr. Guilherme Marcuci Machado e Secretária: Fabiana Leite
  - 4. CONVOCAÇÃO:** Dispensada, em razão da presença dos representantes que compõe 100% (cem por cento) dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissão, nos termos da Cláusula 14.4.1 do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 71ª Emissão Em Quatro Séries da Emissora" ("Termo de Securitização"), e do artigo 124, §4º, da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976.
  - 5. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:
    - (i) Aprovar a concessão de *waiver*, a fim de não configurar um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, conforme previsto na Cláusula 5.1.1, alínea (xvii) do "*Instrumento Particular de 1ª Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Quatro Séries, para Colocação Privada da Santo André Empreendimento Imobiliário Ltda.*" ("Instrumento de

Emissão"), em decorrência do descumprimento das obrigações, pela Devedora, conforme indicadas e detalhadas no Anexo II da presente Ata;

(ii) Caso aprovada a concessão de waiver prevista na alínea "i" acima da Ordem do Dia, aprovar prazo de até 120 dias, contados da formalização desta Assembleia, para que as referidas obrigações sejam regularizadas pela Devedora;

(iii) Aprovar a concessão do waiver, a fim de não configurar um Evento de Vencimento Antecipado, conforme previsto na cláusula 5.1.1, subitens (i) e (xiv) do Instrumento de Emissão, em decorrência da não recomposição, pela Devedora, do Fundo de Reserva, conforme previsto na Cláusula 8.13.3. do Instrumento de Emissão;

(iv) Caso aprovado o item (iii) acima, aprovar o prazo adicional de 120 dias, contados da formalização desta Assembleia, para realizar o pagamento para recomposição, pela Devedora, do Fundo de Reserva;

(v) Aprovar que, para as próximas integralizações das Notas Comerciais da 4ª Série (inclusive), e pelo prazo de 6 (seis) meses, os recursos integralizados sejam destinados exclusivamente a: (i) recomposição do Fundo de Despesas, quando necessário, e (ii) liberação do saldo remanescente para a Conta de Livre Movimentação, ressalvados aqueles integralizados no período compreendido entre 3 (três) Dias Úteis anteriores às respectivas Datas de Pagamento e as respectivas Datas de Pagamento, hipótese em que os recursos deverão ser destinados exclusivamente a: (i) recomposição do Fundo de Despesas, quando necessário; (ii) o montante equivalente à próxima parcela de remuneração dos CRI; e (iii) liberação do saldo remanescente para a Conta de Livre Movimentação. Em qualquer caso, findo o prazo acima referido, deverão ser novamente observados os itens "(iv)" e seguintes da cláusula 4.9.6.3 do Instrumento de Emissão, a partir da integralização subsequente que venha a ocorrer após o prazo estabelecido;

(vi) Aprovar a concessão de *waiver*, a fim de não configurar um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, e conseqüentemente dos CRI, conforme previsto na Cláusula 5.1.1, alínea (xvii), do Instrumento de Emissão, em decorrência dos descumprimentos de registros do: (a) aditamento Instrumento de Emissão; (b) Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (c) Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Fundo Imobiliário; e (d) Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da Sociedade, perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da sede/domicílio da Devedora - e apresentação à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos respectivos comprovantes de registro, conforme previsto na Cláusula 6.1, alínea (ii) do Instrumento de Emissão. Ademais, em atenção ao entendimento estabelecido pela alteração da Lei dos Registros Públicos, e tendo em vista a existência dos registros dos referidos instrumentos em ao menos um dos RTDs das respectivas partes signatárias, fica consignada a dispensa do cumprimento desta obrigação, tendo em vista o efetivo atendimento ao princípio da publicidade dos instrumentos

(vii) Aprovar a concessão de *waiver*, a fim de não configurar um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, e conseqüentemente dos CRI, conforme previsto na Cláusula 5.1.1, alínea (xvii), do Instrumento de Emissão, em decorrência do descumprimento de registro do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações Societárias em Garantia e Outras Avença, conforme previsto na Cláusula 7.4 da Alienação Fiduciária de Imóveis. Considerando que o referido instrumento já se encontra registrado em ao menos um dos RTDs das partes signatárias e em linha com o entendimento decorrente da alteração da Lei dos Registros Públicos, fica

dispensado o cumprimento dessa obrigação, por se entender atendido o princípio da publicidade dos instrumentos; e

(viii) 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:** Iniciados os trabalhos e após leitura da ordem do dia, os Investidores deliberaram, por unanimidade, pela aprovação na íntegra dos itens descritos na Ordem do Dia, desde já, dispensado a necessidade de nova descrição dos referidos itens.

**7. DISPOSIÇÕES GERAIS:**

Os termos em maiúsculas mencionados na presente ata têm o significado que lhes é dado nos Documentos da Operação.

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 RCVM 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.

Em virtude do exposto acima e independentemente de quaisquer outras disposições nos Documentos da Operação, os Investidores, neste ato, eximem a Emissora e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade em relação ao quanto deliberado nesta assembleia.

A Emissora atesta que a presente assembleia foi realizada atendendo a todos os requisitos, orientações e procedimentos, conforme determina a Resolução CVM nº 60.

Os presentes autorizam a Emissora a encaminhar à CVM a presente ata em forma sumária, com a omissão das qualificações e assinaturas dos Investidores, sendo dispensada, neste ato, sua publicação em jornal de grande circulação.

A Securitizadora e o Agente Fiduciário informam que os Investidores são integralmente responsáveis pela validade e efeitos dos atos realizados e das decisões tomadas por eles no âmbito da Assembleia, razão pela qual reitera que não é responsável por quaisquer despesas, custos ou danos que venha eventualmente incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta Assembleia em estrita observação às decisões tomadas pela comunhão dos Investidores. Assim, reforça que estes são responsáveis integralmente por quaisquer despesas, custos ou danos que a Securitizadora e o Agente Fiduciário, sem culpa grave ou dolo, venha a incorrer em razão desse processo decisório, exceto no que tange às obrigações decorrentes do Termo de Securitização e da legislação aplicável.

As Partes reconhecem a forma de assinatura desta ata por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, ainda que seja estabelecida com assinatura eletrônica ou certificação fora dos padrões ICP-BRASIL,

conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória no 2.200/2001 em vigor no Brasil.

**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, 24 de abril de 2026.

*(Esta ata é cópia fiel da original)*

(Anexo II da Ata de Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em três séries, da 71ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, realizada em 24 de abril de 2026)

**ANEXO II**

Descumprimentos

INSTRUMENTO	CLÁUSULA	MONITORAMENTO	REFERÊNCIA
NOTA COMERCIAL	3.4.7	Relatório Semestral de Destinação de Recursos	Adicionalmente ao previsto na cláusula 3.4.6 acima, para fins de comprovação da Destinação dos Recursos, a Emissora deverá enviar ao Agente Fiduciário dos CRI (conforme abaixo definido), com cópia para a Credora, semestralmente no dia 15 (quinze) dos meses seguintes após o encerramento dos semestres fiscais findos em junho e dezembro, sendo a primeira comprovação devida em 15 de janeiro de 2024 e assim sucessivamente e até a comprovação da alocação do total dos recursos líquidos da Emissão, relatório nos termos do modelo constante do Anexo IV ("Relatório Semestral de Destinação de Recursos"), acompanhado do Relatório de Medição (abaixo definido) elaborado pelo técnico responsável pelo Imóvel e Empreendimento Alvo e do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento Alvo do respectivo semestre ("Documentos Comprobatórios"). Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI (conforme abaixo definido) e/ou à Credora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Emissora deverá enviar em até 5 (cinco) dias corridos, ou prazo menor, se assim solicitado pelos órgãos competentes cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato ".XML" de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais.

NOTA COMERCIAL	4.8.6.2	Demonstrações financeiras e/ou os balanços patrimoniais	<p>A Fiadora deverá encaminhar anualmente à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, até o dia 30 de abril de cada ano, as demonstrações financeiras e/ou os balanços patrimoniais referentes ao exercício social findo no ano anterior, conforme o caso, além do contrato social atualizado da Fiadora. Em decorrência da Fiança ora prestada, a Fiadora responde pelo pagamento dos Créditos Imobiliários, de responsabilidade da Emissora, nos seus vencimentos, responsabilizando-se pelo pagamento do principal, dos juros remuneratórios e demais juros e encargos moratórios imputáveis à Emissora, bem como por qualquer outra obrigação pecuniária da Emissora e/ou da Fiadora prevista neste instrumento ou nos demais Documentos da Operação, renunciando expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 333, parágrafo único, 364, 365, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 836, 837, 838 e 839 do Código Civil e nos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil.</p>
NOTA COMERCIAL	4.8.11.1	Seguros	<p>O Seguro de Responsabilidade Civil e o Seguro de Riscos de Engenharia previstos acima deverão ser contratados e se manter contratados ininterruptamente até a conclusão das obras do Empreendimento Alvo, às expensas da Emissora, que se obriga a providenciar seus respectivos endossos à Securitizadora, para que esta passe a ser a única beneficiária do recebimento, diretamente da seguradora, de qualquer importância correspondente às respectivas indenizações.</p>

NOTA COMERCIAL	4.8.11.3	contratação e renovação dos seguros	<p>a) Deverá a Emissora apresentar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a celebração deste instrumento, a apólice do Seguro de Responsabilidade Civil e do Seguro de Riscos de Engenharia contratados para o Empreendimento Alvo, na forma prevista na cláusula 4.6.9 supra, ficando ciente a Emissora que o valor de cobertura securitária deverá ser, até a conclusão da obra, no mínimo, equivalente ao Custo de Construção; (b) A apólice dos Seguros deverá ter a Securitizadora como única e exclusiva beneficiária, para o fim de receber, diretamente da seguradora, a importância correspondente às indenizações, que poderão ser aplicadas da seguinte forma: (i) aplicar o valor na liquidação das Obrigações Garantidas; e (ii) restituir à Devedora o valor excedente que porventura se verificar; d) As apólices não poderão ter prazo inferior: (i) ao prazo previsto para a conclusão da obra, conforme diagnóstico elaborado por empresa de engenharia contratada pelo Agente de Medição, no caso dos Seguros de Responsabilidade Civil e de Risco de Engenharia; e (ii) à data de liquidação da Nota Comercial, em relação ao Seguro de Danos Físicos; bem como não poderão ser canceladas em hipótese alguma, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas ou poderão ser renovadas anualmente, caso uma apólice com prazo superior não esteja disponível; g) A Emissora compromete-se em contratar uma seguradora, de primeira linha, relacionada dentre as seguintes: Mauro Schild Motta Corretora de Seguros EIRELI, inscrita no CNPJ sob o nº 12.192.857/0001-30; Berkley International do Brasil Seguros S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.021.544/0001-89; Porto Seguro Companhia de Seguros Gerais, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61198164/0001-60; Sompo Seguros S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 61.383.493/0001-80; Chubb Seguros Brasil S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 03.502.099/0001 18; e Liberty Seguros S/A, inscrita no CNPJ sob o nº 61.550.141/0001-72; as quais já se encontram previamente aprovadas pelas Partes.</p>
NOTA COMERCIAL	6.1.	demonstrações financeiras completas da Emissora,	<p>(v) a. até o dia 30 de abril de cada ano, (i) cópia das demonstrações financeiras completas da Emissora, conforme aplicável, relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer elaborado por auditor independente;</p>

NOTA COMERCIAL	6.1.	Obrigações adicionais da emissora	(v) b. trimestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês imediatamente posterior ao encerramento de cada trimestre, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu contrato social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (b) a não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, nos moldes ao Anexo VII a presente Nota Comercial;
Nota Comercial	6.1.	Obrigações adicionais da emissora	(xx) atender a seguinte tabela, que define a quantidade acumulada mínima dos imóveis entregues em garantia à Emissão a serem vendidos no empreendimento, até o término de cada trimestre, a partir do 3º (terceiro) trimestre de 2023, observando que eventuais distratos ocorridos em um determinado trimestre deverão ser compensados com novas vendas até o trimestre imediatamente seguinte, de tal forma a garantir as vendas mínimas líquidas conforme disposto no quadro abaixo ("Curva de Vendas"):
Alienação Fiduciária de Quotas	3.2.1.	Balanço, Contrato Social e Regulamento	A Fiduciante se obriga a encaminhar anualmente, no prazo de até 90 (noventa) dias do término de cada exercício social até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, balanço patrimonial da Sociedade e do Fundo Imobiliário bem como o contrato social atualizado da Sociedade e o regulamento do Fundo Imobiliário, para os fins previstos na cláusula 3.3 abaixo.