



# CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ nº 41.811.375/0001-19

NIRE 35300576535

## ATA DE ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 84ª EMISSÃO EM QUATRO SÉRIES DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.

Realizada em 07 de abril de 2025.

### DATA, HORA E LOCAL:

Realizada no dia 07 de abril de 2025, às 14:00 horas, 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, realizado via plataforma *Microsoft Teams*, com a dispensa da videoconferência em razão da presença dos Titulares dos CRI (conforme abaixo definido) representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação.

### 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 84ª 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.

### PRESENÇA:

Representantes (i) de **100% (cem por cento)** dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI" e "Investidores", respectivamente) da 84ª Emissão Em Quatro Séries da Emissora ("Emissão"), conforme lista de presença 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 3477, 11º andar, Torre A, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46, ("Agente Fiduciário"); e (iii) da Emissora.



**MESA:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Guilherme Machado e secretariados pela Sra. Nathalia Machado.

**ORDEM DO DIA:** Examinar, deliberar e discutir sobre:

- (i) Aprovar que não seja configurado um Evento de Vencimento Antecipado, conforme previsto na Cláusula 5.1.1. item (xiv), do *Instrumento Particular De 1ª (Primeira) Emissão De Notas Comerciais Escriturais, Em Quatro Séries, Para Colocação Privada, Da Itaparica Resort Empreendimento Imobiliário S.A. ("Termo de Emissão de Notas Comerciais")*, em decorrência do descumprimento das obrigações listadas no Anexo II à presente Ata de Assembleia;
- (ii) Considerando o prazo adicional concedido na Ata De Assembleia Especial De Investidores Dos Certificados De Recebíveis Imobiliários Da 84ª Emissão Em Quatro Séries Da Canal Companhia De Securitização, realizada em 10 de março de 2025 ("AGT 2025.03.10"), aprovar que seja concedido novo prazo adicional até o dia 07 de maio de 2025, para que ocorra a recomposição do Fundo de Reserva, até o valor mínimo, mediante aporte, pelo Devedor, na Conta do Patrimônio Separado;
- (iii) Caso aprovado o item (i) acima, aprovar que seja concedido prazo adicional até o dia 30 de abril de 2025 para cumprimento das obrigações referidas no Anexo II à presente Ata de Assembleia; e
- (iv) Uma vez aprovados os itens acima, 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.

**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.



**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 e declararam, juntamente com o Presidente e a Secretária, a presente assembleia devidamente instalada.

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 RCMV 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 não mensuráveis no presente momento aos CRI. Consigna, ainda, que a tomada de decisão pelos Titulares dos CRI, representado por seu gestor, administrador ou procurador deve atender aos objetivos de seu investidor final e de sua política e decisão de investimento. A Securitizadora não é responsável por verificar se o gestor, administrador ou procurador dos Titulares dos CRI ao tomar a decisão no âmbito desta assembleia, age com diligência observando as respectivas orientações de seu investidor final, de acordo com seu regulamento.

Por isso, 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 indenados e a salvo 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.

**ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a se tratar, o Sr. Presidente deu a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, declarou encerrados os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura desta ata, a qual, logo após, foi lida, aprovada e assinada pelo Presidente, Secretária, Securitizadora, Agente Fiduciário e Titulares dos CRI.

São Paulo, 07 de abril de 2025.

(certifico que a presente ata é cópia fiel de ata lavrada em livro próprio)



Nathalia Machado Loureiro  
Diretora



*(Lista de Presença da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 84ª Emissão Em Quatro Séries da CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO realizada em 07 de abril de 2025)*

## Lista de Presença

(oculto)



(Anexo II da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 84ª Emissão Em Quatro Séries da CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO realizada em 07 de abril de 2025)

### Anexo II

Instrumento	Cláusula	Monitoramento	Referência
NOTA COMERCIAL	3.4.7	Relatório 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, 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 julho 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 dos 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 por qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI 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	4.8.11.1	Seguros	(i) Seguro de Responsabilidade Civil (RCC): Em valor não inferior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), e com vencimento nunca inferior ao término das obras do Empreendimento Alvo ("Seguro de Responsabilidade Civil");
NOTA COMERCIAL	4.8.11.1	Seguros	(ii) Seguro de Riscos de Engenharia: Em valor não inferior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), tendo a Credora ou sua cessionária como única beneficiária para o fim de receber, diretamente da seguradora, a importância correspondente à indenização ("Seguro de Riscos de Engenharia"); e



NOTA COMERCIAL	4.8.11.4	Seguros	<p>A Emissora se obriga, ainda, a cumprir todas as disposições previstas nas alíneas abaixo, referentes à contratação e renovação dos Seguros previstos na cláusula supra:</p> <p>(a) Deverá a Emissora apresentar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, 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 4.8.10 supra, ficando ciente a Emissora que o valor de cobertura securitária deverá ser, até a conclusão da obra do Empreendimento Alvo, no mínimo, equivalente ao Custo de Construção;</p>
NOTA COMERCIAL	4.8.11.4	Seguros	<p>(c) O pagamento dos prêmios dos Seguros deverá ser comprovado à Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua contratação ou emissão do endosso à Securitizadora;</p>
NOTA COMERCIAL	4.8.11.4	Seguros	<p>(d) As apólices não poderão ter prazo inferior: (i) ao prazo previsto para a conclusão da obra do Empreendimento Alvo, conforme diagnóstico elaborado por empresa de engenharia contratada pela Empresa de Engenharia Independente, no caso dos Seguros de Comerciais, em relação ao Seguro de Danos Físicos; Responsabilidade Civil e de Risco de Engenharia; e (ii) à data de liquidação das Notas</p>
NOTA COMERCIAL	4.8.11.4	Seguros	<p>(e) As apólices 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;</p>
NOTA COMERCIAL	6.1	Obrigações Adicionais da Emissora	<p>(iv) (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 ao presente Instrumento de Emissão;</p>
NOTA COMERCIAL	6.1	Obrigações Adicionais da Emissora	<p>(xix) 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 1º (primeiro) trimestre de 2024, 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"):</p>



NOTA COMERCIAL	8.4.3	Relatório Fundo de Obras	Em complemento à emissão dos Relatórios de Medição, a Empresa de Engenharia Independente deverá emitir, no mínimo trimestralmente, um novo relatório de projeção de custos e prazo, sendo certo que este novo valor deverá ser atualizado para fins de cálculo do Valor Máximo do Fundo de Obras. A Empresa de Engenharia Independente deverá atualizar o planejamento operacional, inserindo as informações dos serviços executados e reprogramando as atividades a serem executadas, sendo possível identificar o caminho crítico de execução da obra e o prazo previsto para término.
AF PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS	3.2.1	Balanço Patrimonial	Os Fiduciantes se obrigam 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 Companhia e do Fundo Imobiliário, bem como o estatuto social atualizado da Companhia e o regulamento do Fundo Imobiliário, para os fins previstos na Cláusula 3.3 abaixo.
AF PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS	5.2	Averbação e Registro	Nos termos da Cláusula 5.1 acima, os Fiduciantes deverão realizar todas e quaisquer anotações que se façam necessárias no Livro de Ações Nominativas para refletir a presente Garantia Fiduciária.
AF PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS	5.4	Relatório Anual	Os Fiduciantes se obrigam a fornecer à Fiduciária o relatório anual contendo as informações relacionadas à distribuição dos Direitos, para que a Fiduciária possa acompanhar a movimentação de recursos referentes aos Direitos, considerando a Garantia Fiduciária constituída.
AF DE IMÓVEL	4.10	Obrigações Adicionais	r) comunicar à Fiduciária a conclusão do processo de desmembramento do Empreendimento Alvo perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado a partir da abertura das matrículas individualizadas das Unidades; e