



CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ/MF nº 41.811.375/0001-19

NIRE 353.0057653-5

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA SÉRIE ÚNICA DA 15ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DATA, HORA E LOCAL: Realizada no dia 24 de janeiro de 2024, às 09:00 horas, nos termos da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), coordenada pela CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO ("Emissora"), localizada na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Professor Atilio Innocenti, nº 474, conjuntos 1009 e 1010, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, com a dispensa de videoconferência em razão da presença dos Titulares dos CRI (conforme abaixo definidos) representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação (conforme abaixo definidos) ("Assembleia") , com a dispensa de videoconferência em razão da presença do(s) Titular(es) dos CRI (conforme definido abaixo) representando 100% (cem por cento) dos CRI (conforme abaixo definido) em circulação..

MESA: Presidente: Nathalia Machado Loureiro; Secretária: Amanda Regina Martins.

CONVOCAÇÃO: Dispensada, em razão da presença dos titulares de 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em circulação, nos termos da Cláusula 14.11 do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 15ª Emissão da Canal Companhia de Securitização" ("Titulares dos CRI", "CRI", "Emissão", e "Termo de Securitização", respectivamente).

PRESENÇA: Presentes os representantes: (i) dos Titulares dos CRI, conforme lista de presença constante no Anexo I da presente ata ("Anexo I"); (ii) da Emissora; e (iii) da VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., na qualidade de agente fiduciário da Emissão ("Agente Fiduciário").

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

- (i) autorização para substituição do *Agente de Acompanhamento de Obras* definido nos Documentos da Operação, deixando de ser a Empírica Gestão de Cobranças e Garantias, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 10.260.448/0001-06 ("Agente de Acompanhamento de Obras Substituído" ou "Empírica Gestão") e passando a ser a OGFI Outsourcing e Governança Financeira Ltda., inscrita no CNPJ sob o n. 13.879.876/0001-00 ("Novo Agente de Acompanhamento de Obras" ou "OGFI"), passando a referida mudança a vigor a partir de 19 de fevereiro de 2024;



- (ii) Caso aprovado o item (i) da Ordem do Dia, aprovação da proposta Comercial enviada pela OGFI, conforme Anexo II da presente ata ("Anexo II"), a qual estabelece, principalmente, as seguintes características:

DIAGNÓSTICO de Engenharia

Proposta de Valor OGFI:

1. Certificar custo e prazo de obra;
2. Mitigar riscos da obra e apresentar os elementos a serem gerenciados;
3. Maior previsibilidade do fluxo de caixa a incorrer.

Como é feito:

1. Análise dos projetos e memoriais;
2. Vistoria técnica de obra;
3. Mapeamento dos serviços executados e a executar;
4. Análise do planejamento operacional e de suprimentos;
5. Análise dos documentos e processos aplicados a obra;
6. Verificação das questões de segurança do trabalho, qualidade da equipe técnica, da organização e da gestão da obra;
7. Apontamento das não conformidades;
8. Certificação do custo e prazo da obra com métodos próprios, banco de dados qualificado e preços atualizados;
9. Projeção de cenários base e futuro;
10. Cruzamento do orçamento da OGFI vis a vis o do incorporador;
11. Comparativo do custo da construção com outros empreendimentos similares;
12. Análise de indicadores, como eficiência de projeto, custo da construção por m2 construído e a relação do custo de construção com o VGV.
13. Mapa de riscos da construção.

Recorrência: Única.

Precificação: R\$ 22.500,00, em uma única parcela, a ser paga em até 30 (trinta) dias contados da contratação

Prazo de entrega: até 30 dias após o recebimento completo das informações (documentos e premissas).

VISTORIA de Obra

Proposta de Valor OGFI:

1. Mitigar riscos da obra e apresentar os elementos a serem gerenciados;
2. Especialidade técnica.

Como é feito:

1. Vistoria técnica de obra;

2. Verificação da evolução física da obra, comparando com as metas iniciais;
3. Mapeamento dos serviços a executar e estoque de materiais;
4. Análise dos documentos e certificação dos processos aplicados a obra;
5. Verificação das questões de segurança do trabalho, qualidade da equipe técnica, da organização e da gestão da obra;
6. Apontamento das não conformidades;
7. Cruzamento da projeção de prazo da OGFI vis a vis a do incorporador.
8. Análise dos desvios entre meta (planejamento) vis a vis o realizado e projetado.
9. Verificar possíveis riscos para atrasos do término da obra.

Recorrência: Mensal.

Precificação: R\$ 5.200,00/mês (sem custo adicional de despesas com viagem).

Prazo de entrega: dia 20 do mês subsequente.

- (iii) Caso aprovados os itens (i) e (ii) da Ordem do Dia, aprovação da alteração da planilha de Despesas da Operação constante do Anexo V à CCB, para constar que: (a) os recursos previstos na linha "Medição de acompanhamento de obra" destinados anteriormente à Empírica Gestão serão pagos à OGFI, a partir de sua contratação, pela prestação dos serviços identificados como Vistoria de Obra, e; (b) os recursos previstos na linha "Verificação de prestação de contas (Utilização dos recursos para fins imobiliários)", destinados anteriormente à Empírica Gestão serão pagos à OGFI exclusivamente pela prestação do serviço de Diagnóstico de Engenharia, conforme abaixo:

RECORRENTE

Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
B3 CETIP	Custódia de Valores mobiliários	Mensal	0,0017 50%	358,75	0,00%	358,75
B3 CETIP	Custódia de Ativos	Mensal	0,0011 00%	225,50	0,00%	225,50
B3 CETIP	Taxa de utilização B3 Cetip	Mensal		277,20	0,00%	277,20
Vortex	Agente Fiduciário	Anual		17.000,00	9,65%	18.815,72
Oliveira Trust	Agente Liquidante + Escriturador	Anual		14.400,00	12,15%	16.391,58
Oliveira Trust Canal	Instituição Custodiante	Anual		5.000,00	12,15%	5.691,52
Securitizadora	Taxa de Gestão	Mensal		3.500,00	14,25%	4.081,63
Contabilidade	Contador	Anual		1.320,00	0,00%	1.320,00

UHY						
Bendorantes	Auditoria	Anual	4.000,00	13,65%	4.632,31	
Arker	Espelhamento	Mensal	2.000,00	0,00%	2.000,00	
	Medição de					
OGFI	acompanhamento de Obra	Mensal	5.200,00	14,25%	6.064,14	
OGFI	Diagnóstico de Engenharia	Única	22.500,00	14,25%	26.239,07	
MÉDIA MENSAL			75.781,45		86.097,41	

- (iv) Autorização para que os registros dos Documentos da Operação nos cartórios competentes, caso necessário, passem a observar a redação vigente na presente data do Art. 130, inciso II, da Lei 6.015/73 – Lei de Registros Públicos – e alterações.

DELIBERAÇÕES: O Agente Fiduciário questionou a Securitizadora 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 nº 94/2022 – Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no art. 32 da Resolução CVM 60/2021, no artigo 115 § 1º da Lei 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tal hipótese inexistente. Após as discussões acerca da matéria que compõe a ordem do dia, a integralidade dos Titulares dos CRI aprovaram todos os itens constantes da Ordem do Dia, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas ou condições, dispensando sua repetição neste item, em razão de aprovação nos exatos termos ali constantes.

Consigna-se que a Securitizadora, em conjunto com o Agente Fiduciário, adotará e celebrará todos e quaisquer documentos e atos necessários para efetivação das aprovações deliberadas na presente ata, incluindo, mas não se limitando, a celebração e registro dos Documentos da Operação nos cartórios competentes, em até 30 (trinta) dias da presente data, dos aditamentos aos Documentos da Operação, para refletir as deliberações constantes da Ordem do Dia.

Os Titulares dos CRI declaram terem lido e concordarem com a integralidade das condições previstas no Anexo II da presente ata.

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 a Presidente e a Secretária, a presente assembleia devidamente instalada.

O Agente Fiduciário consigna 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. O Agente Fiduciário 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.

Adicionalmente, os representantes do Titular 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 Titular dos CRI, conforme o caso, encontram-se vigentes e não foram rescindidos ou revogados pelo respectivo Titular dos CRI.

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 informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente assembleia podem apresentar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI, incluindo, mas não se limitando, a alteração do risco operacional relacionado à contratação do OGFI.

O Agente Fiduciário informa que os Titulares dos CRI 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 Titulares dos CRI. Assim, reforça que estes são responsáveis integralmente por quaisquer despesas, custos ou danos que 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 Securitização e da legislação aplicável.

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 2.220-2/2001, 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.

A presente ata de Assembleia será encaminhada à Comissão de Valores Mobiliários por sistema eletrônico, sendo dispensada a publicação em jornais em que a Emissora 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.



A Emissora informa que a presente Assembleia atendeu a todos os requisitos e orientações de procedimento para sua realização, conforme determina a Resolução CVM 60.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a se tratar, a Sra. Presidente deu a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, declarou suspensos os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura desta ata, a qual, logo após, foi lida, aprovada e assinada pelos presentes.

(Está ata é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio)

São Paulo, 24 de janeiro de 2024.

Amanda Regina Martins Ribeiro
Secretária