

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Sociedade por Ações – Securitizadora S1

CNPJ nº 41.811.375/0001-19

NIRE 353.0057653-5

ATA DE ASSEMBLEIA ESPECIAL DOS INVESTIDORES DA 1ª e 2ª SÉRIE DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, INICIADA EM 14 DE AGOSTO DE 2023, SUSPENSA NAQUELA DATA E REABERTA EM 28 DE AGOSTO DE 2023, SUSPENSA NAQUELA DATA E REABERTA EM 18 DE SETEMBRO DE 2023, IGUALMENTE SUSPENSA NAQUELA DATA E REABERTA EM 16 DE OUTUBRO DE 2023, SUSPENSA E REABERTA EM 01 DE NOVEMBRO DE 2023, SUSPENSA E REABERTA EM 01 DE DEZEMBRO DE 2023 SUSPENSA E REABERTA EM 10 DE JANEIRO DE 2024, SUSPENSA E REABERTA EM 01 DE FEVEREIRO DE 2024, SUSPENSA E REABERTA EM 21 DE FEVEREIRO DE 2024, SUSPENSA EM 06 DE MARÇO DE 2024, SUSPENSA E REABERTA EM 08 DE MARÇO DE 2024

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Aos 08 de março de 2024, às 16:00 (dezesesseis) horas, coordenada pela CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO ("Emissora" ou "Securitizadora"), localizada na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1009 e 1010, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, realizada de forma exclusivamente remota e eletrônica através da plataforma Microsoft Teams, conforme Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), nos termos do edital, a fim de deliberar sobre a Ordem do Dia.

2. **MESA:** Presidente: Nathalia Machado Loureiro, Secretária: Amanda Regina Martins Ribeiro.

3. **CONVOCAÇÃO** A presente assembleia foi convocada mediante publicação de edital, no website da Emissora e no sistema fundos.net, utilizados para divulgação de suas informações societárias, com a antecedência mínima de 20 (vinte) dias. Os documentos necessários ao exame das matérias constantes da Ordem do Dia da Assembleia convocada para ocorrer na presente data foram postos à disposição dos senhores titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Série da 2ª Emissão da Securitizadora ("Titulares dos CRI").

4. **PRESENÇA:** Presentes os representantes: (i) de titulares de 98,29% (noventa e oito inteiros e vinte e nove centésimos) dos CRI em circulação aqui presentes; (ii) da OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"); e (iii) da Emissora.

5. **ORDEM DO DIA:** discutir e deliberar sobre:

(i) Renúncia ou perdão temporário pelo descumprimento da obrigação de registro referente ao imóvel localizado na Rua Oscar Freire, nº 1.082, objeto da matrícula nº 58.833 ("Imóvel Oscar Freire 6"), conforme prevista na cláusula 3.2.1 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, na cláusula 4.10.2.1 do Termo de Emissão da 1ª Emissão de Notas Comerciais da Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda., conforme aditado ("Nota Comercial - 1ª Emissão") e do Termo de Emissão da 2ª Emissão de Notas Comerciais da Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Nota Comercial - 2ª Emissão"), cujo prazo encontra-se vencido;

(ii) Renúncia ou perdão temporário pelo descumprimento da obrigação prevista na cláusula 6.1. (ee) (iii) da Nota Comercial - 1ª Emissão e da Nota Comercial - 2ª Emissão, cujo cumprimento foi concluído em 17 de julho de 2023, posterior ao vencimento do prazo contratual, consubstanciando um Evento de Inadimplemento, na forma do caput, sujeito à declaração de vencimento ou não, em sede de assembleia de titulares;

(iii) Caso aprovado o item (i) acima, a concessão de um prazo adicional para que seja concluído o registro do Imóvel Oscar Freire 6 no competente cartório de imóveis, o qual deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias úteis;

(iv) Autorizar a Emissora e o Agente Fiduciário a praticarem todos os atos necessários, bem como celebrarem todos os documentos essenciais à efetivação da deliberação.

6. DELIBERAÇÕES: Após as discussões acerca das matérias que compõe a ordem do dia, os Titulares dos CRI presentes, representando 100% dos CRI em circulação ("Titulares dos CRI"), aprovaram por unanimidade e sem ressalvas conceder *waiver* temporário às matérias constantes dos itens (i), (ii) e (iii) da Ordem do Dia até 22 de março de 2024, condicionado à Gafisa S.A.:

- (i) até 22 de março de 2024 realizar o lançamento do Empreendimento, cuja data prevista originalmente era de 18 (dezoito) meses, contados a partir de junho de 2022;
- (ii) apresentar compromisso firme assinado pela Diretoria da Gafisa S.A para o aumento do capital social da Flor do Cais Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Flor do Cais") em R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), subscrito e integralizado até a referida data. Em contrapartida ao aumento de capital os Titulares dos CRI signatários da presente ata se comprometem a integralizar R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) em uma série adicional dos CRI, em condições de taxa, prazo e LTV a serem negociados oportunamente, desde que o empreendimento esteja em curso normal;

- (iii) apresentar *term-sheet* assinado vinculativo e com colocação firme para captação de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) em uma nova dívida da Gafisa S.A. que seja subordinada aos CRI, na qual o pagamento de juros e amortização poderá ocorrer apenas na data de vencimento dessa dívida subordinada, sendo certo que tais recursos serão captados com terceiros e a sua data de vencimento não poderá ser inferior à Data de Vencimento dos CRI;
- (iv) apresentar compromisso firme assinado pela Diretoria da Gafisa S.A., bem como a indicação detalhada do ativo que será oferecido, para a concessão de garantia adicional nos CRI no valor de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), em contrapartida aos Titulares de CRI integralizarem R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) em uma série adicional dos CRI, em condições de taxa, prazo e LTV a serem negociados oportunamente, e, após aprovação dos projetos legais e técnicos aplicáveis ao Empreendimento Flor do Cais pela Prefeitura de São Paulo, os Titulares dos CRI integralizarão mais R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), desde que o empreendimento esteja em curso normal.

Caso até o dia 22 de março de 2024 seja verificado que a Gafisa S.A. não tenha atendido a pelo menos uma das quatro condições listadas acima, em 23 de março de 2024 os Titulares dos CRI deliberam nesta data que restará declarado automaticamente o resgate compulsório dos CRI pela Securitizadora.

A Gafisa S.A. solicita que seja consignada em ata que a necessidade de readequação do cronograma de pagamentos do CRI decorre da alteração legislativa ocorrida após a Emissão que concedeu melhores parâmetros urbanísticos para a concepção do projeto arquitetônico do Empreendimento, o que no entendimento da Gafisa S.A. beneficia a todos os envolvidos e constitui uma oportunidade atípica considerando o curso normal dos negócios de uma incorporação imobiliária. Assim, solicita que sejam enviadas e/ou reenviadas, conforme o caso, as condições de taxa, prazo e LTV mencionadas acima. Adicionalmente, consigna que da leitura das condicionantes constantes das Deliberações, não vê chance de obter o efeito prático de ter a análise e anuência de todos os titulares no prazo concedido.

Os Titulares dos CRI declaram que não houve aprovação formal do projeto e que, por este motivo, entendem que o atraso no lançamento ocorreu, conforme a Data de Lançamento do Empreendimento, prevista na cláusula 7.10 das Notas Comerciais.

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.

Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, quando não tiverem os seus significados definidos nesta ata, terão os significados e definições que lhes são aplicados no Termo de Securitização.

Consignam ainda, que não são responsáveis por verificar se o procurador ou gestor dos Titulares dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta assembleia, age de acordo com as orientações de seu investidor final, respeitando seu regulamento ou contrato de gestão.

Os presentes reconhecem a autenticidade, integridade, validade e eficácia desta ata, conforme o disposto nos artigos 219 e 220 do Código Civil Brasileiro, em formato eletrônico e/ou assinado por meio de certificados eletrônicos emitidos pela ICP-Brasil ou não, conforme o disposto no art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.220-2/2001.

6. **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 encerrado os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura desta ata, a qual, logo após, foi lida, aprovada e assinada pela Presidente, pela Secretária, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos Titulares dos CRI.

São Paulo, 08 de março de 2024.



Amanda Regina Martins
Secretária