



CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ nº 41.811.375/0001-19

NIRE 353.0057653-5

ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DA 6ª (SEXTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO EM QUE ATUA COMO COBRIGADA A SOCIEDADE HBX 4 ED URBANISMO SPE LTDA., REALIZADA EM 06 DE JUNHO DE 2024.

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Realizada no dia 06 de junho de 2024, às 09:00 horas, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60 de 23 de dezembro de 2021 e da Cláusula 21.1 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 6ª (Sexta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização em que Atua como Coobrigada a Sociedade HBX4 ED Urbanismo SPE Ltda. ("Termo de Securitização") da Canal Companhia de Securitização ("Securitizadora"), coordenada pela Securitizadora, localizada na Rua Professor Atilio Innocenti, n.º 474, conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19, com a dispensa de videoconferência em razão da presença da totalidade dos Titulares do CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação.

2. **PRESEÇA E CONVOCAÇÃO:** Compareceram os representantes legais das seguintes partes: (i) Os titulares dos CRI, representando a totalidade dos CRI em circulação ("Titulares dos CRI"), conforme verificado pela assinatura aposta ao final desta ata ("Anexo I"), dispensando a publicação de edital de convocação, de acordo com o disposto no artigo 124, § 4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976; (ii) a Securitizadora; (iii) VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215 - 4º Andar Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário"); e (iv) HBX 4 ED URBANISMO SPE LTDA, HABITAX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., ED INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., CANDICE VALERIA CORREIA SOUSA, DARIUS ALAMOUTI e ESAÚ BARBOSA MAGALHÃES NETO, na qualidade de Devedores e Avalistas, conforme aplicável;

3. **MESA:** Os trabalhos foram presididos pela Sra. Nathalia Machado Loureiro e secretariados pela Sra. Amanda Regina Martins Ribeiro.

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

(i) a não instauração dos efeitos do Evento de Recompra Compulsória Não Automática descrito na Cláusula 12.1, (ii) da CCB e na Cláusula 17.1.(ii) do Termo de Securitização, bem como a desobrigação da realização da Amortização Extraordinária Compulsória, prevista na Cláusula 14.1, (ii), do Termo de Securitização, em virtude do descumprimento: (i.1) da Razão de Garantia Geral; (i.2) da Razão de Garantia da Parcela Corrente; (i.3) do Índice Máximo de Inadimplência; e (i.4) do Índice Mínimo de Direitos Creditórios ("Razões de Garantia e Índices de Referência"), referente ao período compreendido entre os meses de setembro de 2023 a abril de 2024;

(ii) a liberação dos avais prestados pelos Avalistas II, IV e V (conforme definidos na CCB), com a consequente dispensa de cumprimento de toda e qualquer obrigação, relativa aos Avalistas II, IV e V, previstas na CCB;

(iii) a não instauração dos efeitos do Evento de Recompra Compulsória Não Automática descrito na Cláusula 17.1, (v) do Termo de Securitização, em virtude da não apresentação do Relatório Gerencial (conforme definido no Termo de Securitização), bem como a dispensa de envio dos referidos Relatórios Gerenciais devidos, e não enviados, desde a Data de Emissão até a presente data;

(iv) a não instauração dos efeitos do Evento de Recompra Compulsória Não Automática descrito na Cláusula 17.1, (v) do Termo de Securitização, em virtude da ausência de celebração do aditamento semestral ao Contrato de Cessão Fiduciária, nos termos da Cláusula 4.1.2 do Contrato de Cessão Fiduciária, desde a Data de Emissão até a presente data;

(v) a não instauração dos efeitos do Evento de Recompra Compulsória Não Automática descrito na Cláusula 17.1, (v) do Termo de Securitização, em virtude da ausência de apresentação semestral dos (i) relatórios de processos judiciais e administrativos em andamento, bem como certidão de abrangência cível e de falência e recuperação judicial e (ii) documento emitido pela Junta Comercial da sede da respectiva sociedade que ateste (a) a alteração e a consolidação do contrato ou estatuto social (conforme o caso) vigente quando do envio do respectivo documento, bem como de todos os atos societários celebrados no respectivo período, previsto na Cláusula 11.1.1 da CCB, desde a Data de Emissão até a presente data;

(vi) a alteração de todas as referências à Razão de Garantia para que passem a vigorar como Índice de Cobertura, bem como incluir no conceito dos Índices de Cobertura e Índices



de Referência a somatória entre Créditos Imobiliários e Direitos Creditórios, passando a Cláusula 8 e suas subcláusulas a vigorarem de acordo com as redações abaixo:

"8. RAZÕES DE GARANTIA

8.1. Índice de Cobertura Geral. Mensalmente, a partir da presente data até a integral liquidação dos CRI que serão emitidos com lastro na CCI, lastreada nesta CCB, a Emitente se obriga a assegurar que a razão entre: (i) os recursos financeiros oriundos dos Créditos Imobiliários e Direitos Creditórios (excluídos para fins deste cálculo eventuais Créditos Imobiliários e Direitos Creditórios inadimplidos ou em atraso, conforme definido na cláusula 8.8), arrecadados na Conta do Patrimônio Separado entre o 1º (primeiro) e o último dia do mês anterior ("Mês de Apuração"); e a (ii) parcela vincenda de todos os CRI imediatamente posterior corresponda a, no mínimo, 124% (cento e vinte e quatro por cento) ("Índice de Cobertura Geral").

8.2. Índice de Cobertura da Parcela Corrente. A partir da presente data até a integral liquidação dos CRI, a Emitente se obriga a assegurar que a razão entre o somatório dos recursos recebidos na Conta do Patrimônio Separado oriundo dos Créditos Imobiliários e Direitos Creditórios (excluídos para fins deste cálculo eventuais Créditos Imobiliários e Direitos Creditórios inadimplidos ou em atraso, conforme definido na cláusula 8.8, e os recursos decorrentes de pré-pagamentos pelos Adquirentes) no mês corrente depositados na Conta do Patrimônio Separado, divididos pelo valor da parcela dos CRI do mês em referência, incluindo principal, Remuneração dos CRI, Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado e demais encargos, seja superior a 124% (cento e vinte e quatro por cento), a ser a ser verificado: (i) mensalmente na Data de Apuração; e (ii) sempre que houver liberação de recursos à Emitente em decorrência desta CCB ("Índice de Cobertura da Parcela Corrente").

8.3. Índice Máximo de Inadimplência. A partir da presente data até a integral liquidação dos CRI, a Emitente se obriga a assegurar que a inadimplência líquida (isto é, total) dos Créditos Imobiliários e Direitos Creditórios (excluídos para fins deste cálculo eventuais Créditos Imobiliários e Direitos Creditórios inadimplidos ou em atraso, conforme definido na cláusula 8.8) não atinja patamar superior a 20% (vinte por cento) do valor total dos Créditos Imobiliários e Direitos Creditórios por prazo igual ou superior a 60 (sessenta) dias consecutivos, desde que não afete os demais Índices de Cobertura e Índices de Referência ("Índice Máximo de Inadimplência"), a ser apurado em cada Data de Apuração conforme relatório gerencial apurado pela Securitizadora com base



nas informações fornecidas pela Emitente, mediante apresentação dos respectivos comprovantes.

8.4. Índice Mínimo de Direitos Creditórios e Créditos Imobiliários. A partir da presente data até a integral liquidação dos CRI, a Emitente se obriga a assegurar que a razão entre o saldo devedor dos Créditos Imobiliários somados aos Direitos Creditórios (excluídos para fins deste cálculo eventuais Direitos Creditórios e Créditos Imobiliários inadimplidos ou em atraso), descontados a valor presente pela Taxa da Cessão, divididos pelo saldo devedor dos CRI, não seja inferior a 124% (cento e vinte e quatro por cento) ("Índice Mínimo de Direitos Creditórios e Créditos Imobiliários", sendo que o Índice de Cobertura Geral, o Índice de Cobertura da Parcela Corrente, o Índice Máximo de Inadimplência e o Índice Mínimo de Direitos Creditórios serão doravante referidas em conjunto como "Índices de Cobertura" e "Índices de Referência"), a ser verificado: (a) mensalmente em cada Data de Apuração; e (b) em todas datas em que houver liberação de recursos financeiros à Emitente em decorrência da CCB.

(...)

8.7. Cálculo dos Índices de Cobertura. Para fins de cálculo da Índice de Cobertura Geral, do Índice de Cobertura da Parcela Recorrente e/ou dos Índices de Cobertura e Índices de Referência, o valor atribuído aos Direitos Creditórios e Créditos Imobiliários que constituírem créditos futuros, isto é, decorrentes de unidades imobiliárias do Empreendimento em estoque ao tempo de cada respectiva data de apuração, terão um deságio de 30% (trinta por cento) do seu respectivo valor esperado de venda.

8.8. Critério de Elegibilidade dos Direitos Creditórios. Para fins de apuração dos Índices de Cobertura e Índices de Referência, deverão ser desconsiderados no cálculo do saldo devedor dos Direitos Creditórios e Créditos Imobiliários os compromissos de compra e venda e/ou compromissos de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias do Empreendimento: (i) assinados há menos de 90 (noventa) dias; e (ii) aquele cujo Devedor esteja com parcela em aberto igual ou superior a 90 (noventa) dias da data de seu vencimento.

8.9. Interpretação e Aplicação dos Índices de Cobertura. Em observância à cláusula 1.3, as Razões de Garantia e Índices de Referência deverão sempre ser interpretados e aplicados considerando a congruência dos Documentos da Emissão e da Operação de Securitização em si, incluindo, sem limitação, os valores desembolsados e as Garantias."

(vii) a realização de aporte, pela Emitente e/ou os Avalistas, equivalente ao montante de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) diretamente na Conta Centralizadora do Patrimônio Separado a título de complemento do Fundo de Reserva, a ser realizado em até 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de realização da presente Assembleia, bem como a realização de aporte complementar de R\$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais) a ser realizado em até 60 (sessenta) dias corridos contados da data de realização da presente Assembleia;

(viii) a inclusão de novas hipóteses de Eventos de Recompra Compulsória Não-Automática, passando a Cláusula 12.1 da CCB a conter os incisos "(xxiii)" e "(xxiv)", os quais vigorarão com a seguinte redação:

"12.1. (...)

(xxiii) caso até 15 de julho de 2024 a Emitente não comprove a quitação das unidades J190, N374, B26, em repasse bancário junto à Caixa Econômica Federal e/ou qualquer outra instituição financeira, ou, ainda, com recursos próprios dos adquirentes, mediante (i) a entrada da totalidade dos recursos do pagamento de tais lotes diretamente na Conta Centralizadora do Patrimônio Separado, no montante de pelo menos R\$ 540.000,00 (quinhentos e quarenta mil reais), cujos recursos serão utilizados para amortização extraordinária dos CRI, ou (ii) o aporte pela Emitente e/ou Avalistas do montante de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) diretamente na Conta Centralizadora do Patrimônio Separado;

(xxiv) caso até 31 de dezembro de 2024 as vendas do empreendimento, desde a presente data até o referido dia, não performem o montante total de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de il reais) a valor presente, descontado na taxa do CRI, sendo certo que os valores de venda não poderão ser inferiores ao relatório do servicer da operação;"

(ix) em caso de aprovação da Ordem do Dia "(viii)" acima, a autorização para que a Securitizadora realize, a qualquer momento, a partir de 15 de julho de 2024, a liberação de recursos no montante de R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), desde que verificada a ocorrência, dentro do exercício social de 2024, de forma concomitante: **(a)** recebimento dos recursos indicados no item (xxiii) e (xxiv) da Cláusula 12.1 da CCB; **(b)** as unidades J190, N374 e B26 tenham sido quitadas; e **(c)** atendimento dos Índices de Cobertura" e "Índices de Referência. Nenhuma forma de



disponibilização de recursos à Devedora e/ou a qualquer Garantidor será realizada pela Securitizadora se houver quaisquer obrigações descumpridas, previstas no âmbito dos Documentos da Operação, por parte da Devedora e/ou de qualquer Garantidor. O disposto aqui vale, inclusive, para eventuais integralizações e desembolsos, bem como para qualquer forma de devolução, pagamento e/ou reembolso, e prevalecerá sobre qualquer outra disposição deste instrumento e de qualquer dos Documentos da Operação que verse sobre o tema. Os recursos aqui indicados somente poderão ser liberados até 31 de dezembro de 2024, sendo essa a data limite para a liberação de quaisquer recursos previstos nos Documentos da Operação;

(x) a inclusão de novas unidades imobiliárias no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária, passando o Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária a vigorar com a redação constante do Anexo II da presente ata;

(xi) a inclusão de novas unidades imobiliárias no âmbito do Contrato de Cessão, passando o Anexo I do Contrato de Cessão a vigorar com a redação constante do Anexo III da presente ata;

(xii) em virtude da ausência de renegociação ou distrato das unidades abaixo indicadas, determinar o prazo de 60 (sessenta) dias para que referidas unidades sejam objeto de renegociação ou distrato;

ID_UNIDADE
QdBLote26
QdCLote59
QdLLote284
QdNLote378
QdALote10
QdMLote305
QdDLote110
QdDLote111
QdJLote190
QdHLote159

QdLLote266

QdLLote278

QdALote3

QdCLote84

ID_UNIDADE

QdMLote303

QdPLote432

QdJLote187

QdLLote274

QdNLote374

(xiii) a autorização para realização de reorganização societária resultante em alteração do controle direto ou indireto da Cedente, por meio da transferência da totalidade das quotas da Cedente detidas pela ED Investimentos e Participações LTDA. para a Habitax Empreendimentos Imobiliários LTDA., sem que sejam instaurados os efeitos do Evento de Recompra Compulsória Não Automática descrito na Cláusula 17.1. (v) do Termo de Securitização, após a formalização dos aditamentos que refletirão as alterações aprovadas nos itens anteriores desta Ordem do Dia;

Em caso de aprovação das Ordens do Dia acima, a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, estarão automaticamente autorizados a praticarem todos os atos necessários para a efetivação e implementação dos itens acima.

O Agente Fiduciário questionou à Emissora e 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, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na deliberação CVM nº 642/2010 – Pronunciamento Técnico CPC 05, 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.



5. **DELIBERAÇÕES:** Após as discussões acerca da matéria que compõe a ordem do dia, os Titulares dos CRI aprovaram todos os itens constantes da Ordem do Dia, por unanimidade, dispensando sua repetição neste item, desde que a seja promovida a quitação da Cédula de Crédito Bancário n.º 2012170685/HEU, ambas emitidas pela Devedora em 18/12/2020, em favor de QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A. (CNPJ/MF 32.402.502/0001-35) (“CCB SPS”), com a consequente liberação de todas as garantias e acessórios em até 30 (trinta) dias corridos a contar da presente data.

Em virtude da aprovação das Ordens do Dia acima, a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, estarão automaticamente autorizados a praticarem todos os atos necessários para a efetivação e implementação dos itens acima, se aprovados, incluindo, mas não se limitando, a celebração de todos os aditamentos necessários no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da quitação integral das CCB SPS, com a consequente liberação de todas as garantias e acessórios.

6. **DISPOSIÇÕES FINAIS:**

O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos 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 ou contrato de gestão, conforme aplicável.

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.

A Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, verificou os poderes dos representantes dos Titulares dos CRI, tendo constatado quórum suficiente para instalação e deliberações, conforme exigido pela Escritura de Emissão, e declararam, juntamente com o Presidente e a Secretária, a presente assembleia devidamente instalada.

O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI, incluindo, mas não se limitando ao aumento no risco de crédito da Emissão, em virtude da não instauração dos efeitos de Recompra Compulsória **(a)** pelo não atingimento das Razões de Garantia e Índices de Referência pela Cedente, e **(b)** pela não observância de prazo de diversas



obrigações não pecuniárias, cujo objetivo é fornecer aos Titulares de CRI informações necessária para sua tomada de decisão de manutenção dos CRI sob sua titularidade; **(c)** pela necessidade de aporte no Fundo de Despesas, indicando fragilidade e insuficiência dos direitos creditórios cedidos

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 os Titulares dos CRI 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 de Securitização e da legislação aplicável.

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.

7. **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 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, 06 de junho de 2024.

Esta ata é cópia fiel de ata lavrada em livro próprio.

Amanda Regina Martins Ribeiro
Secretária