

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ nº 41.811.375/0001-19

EDITAL DE 1ª (PRIMEIRA) CONVOCAÇÃO

**ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 104ª EMISSÃO, EM 2 SÉRIES**

DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

A SER REALIZADA EM 01 DE JULHO DE 2024

Ficam convocados os Srs. titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 104ª Emissão, em 2 (Duas) Séries, da Canal Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19 (“Titulares de CRI”, sendo os CRI da primeira série “CRI Primeira Série”, os CRI da segunda série “CRI Segunda Série” e, quando em conjunto “CRI” e “Emissora”, respectivamente), nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 104ª Emissão, em 2 (Duas) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Companhia Imobiliária de Brasília Terracap*”, celebrado em 21 de maio de 2024 (“Termo de Securitização”), conforme aditado em 28 de maio de 2024, a reunirem-se em Assembleia Especial de Titulares de CRI (“Assembleia”), a realizar-se no dia **01 de julho de 2024**, às **10:00 horas**, de forma exclusivamente digital, por meio da plataforma *Microsoft Teams*, sendo o acesso disponibilizado pela Emissora individualmente para os Titulares de CRI devidamente habilitados, nos termos deste Edital de Convocação, conforme a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”), a fim de deliberar sobre as seguintes matérias da Ordem do Dia:

(i) o distrato parcial da Cessão Fiduciária mediante a exclusão dos créditos indicados no Anexo A ao presente Edital (“Novos Créditos Imobiliários”), mediante a alteração do Anexo III ao “*Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*” e do Anexo VI ao “*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 2 (Duas) Séries, com Garantia Real, para Colocação Privada, Companhia Imobiliária de Brasília Terracap*” (“Escrituras Públicas de Compra e Venda Distratadas”);

(ii) a cessão definitiva, pela Emitente à Emissora, dos Novos Créditos Imobiliários e a emissão de uma cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural para representar os Novos Créditos Imobiliários (“Nova CCI”);

(iii) a criação de uma terceira série dos CRI, mediante a vinculação dos Novos Créditos Imobiliários, representados pela Nova CCI cujas características estão descritas no Anexo B abaixo (“Nova Série”), a qual integrará o patrimônio separado, sendo que os Novos Créditos Imobiliários e a Nova Série integrarão a definição das Obrigações Garantidas (previstas nos Documentos da Operação) e compartilhará das mesmas Garantias outorgadas;

(iv) a alteração das Despesas em razão da emissão Nova Série, conforme Anexo C abaixo, mediante a alteração do Anexo III ao Termo de Emissão;

(v) a autorização para que a Emissora, em conjunto com a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário”), tomem todas e quaisquer medidas necessárias para a criação da Nova Série, incluindo, mas não se limitando, à celebração dos instrumentos necessários, ao aditamento dos Documentos da Operação, bem como qualquer ato necessário perante a CVM e a B3.

As convocações da Assembleia Especial de Titulares de CRI, será disponibilizada, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores - Internet (<https://www.canalsecuritizadora.com.br/>), na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, do artigo 45, do inciso IV, alínea “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 30 da Lei nº 14.430. A Emissora avisará o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação na mesma data da sua ocorrência. Na mesma data da publicação deste Edital, este será **(a)** encaminhado pela Emissora, na forma do artigo 26 da Resolução CVM 60, aos Titulares de CRI e/ou aos custodiantes do respectivo Titular de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI e **(b)** encaminhados ao Agente Fiduciário.

A Assembleia de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem a maioria dos presentes, conforme artigo 28 da Resolução CVM 60. As deliberações em Assembleia de Titulares de CRI serão tomadas pelos votos favoráveis, em primeira convocação por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 30%

(trinta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por Titulares de CRI que representem a maioria dos Titulares de CRI presentes na respectiva assembleia.

A Assembleia será realizada de forma exclusivamente digital, por meio da plataforma *Microsoft Teams* e seu conteúdo será gravado pela Emissora. O acesso à plataforma será disponibilizado pela Emissora individualmente para os Titulares de CRI que enviarem à Emissora e ao Agente Fiduciário, por correio eletrônico para juridico@canalsecuritizadora.com.br e af.assembleias@oliveiratrust.com.br, identificando no título do e-mail a operação CRI, da 104ª Emissão, em 2 Séries, a confirmação de sua participação na Assembleia, acompanhada dos Documentos de Representação (conforme abaixo definidos) até 2 (dois) dias antes da realização da Assembleia.

Para os fins da Assembleia, considera-se “Documentos de Representação”:

- a) **participante pessoa física:** cópia digitalizada de documento de identidade do Titular de CRI; caso representado por procurador, também deverá ser enviada cópia digitalizada da respectiva procuração com firma reconhecida ou assinatura eletrônica com certificado digital, com poderes específicos para sua representação na Assembleia e outorgada há menos de 1 (um) ano, acompanhada do documento de identidade do procurador; e
- b) **demais participantes:** cópia digitalizada do estatuto/contrato social (ou documento equivalente), acompanhado de documento societário que comprove a representação legal do Titular de CRI (i.e. ata de eleição da diretoria) e cópia digitalizada de documento de identidade do representante legal; caso representado por procurador, também deverá ser enviada cópia digitalizada da respectiva procuração com firma reconhecida ou assinatura eletrônica com certificado digital, com poderes específicos para sua representação na Assembleia e outorgada há menos de 1 (um) ano, acompanhada do documento de identidade do procurador.

Os Titulares de CRI poderão optar por exercer seu direito de voto, sem a necessidade de ingressar na videoconferência, enviando à Emissora e ao Agente Fiduciário a correspondente manifestação de voto à distância, nos correios eletrônicos juridico@canalsecuritizadora.com.br e af.assembleias@oliveiratrust.com.br, respectivamente, conforme modelo de Manifestação de Voto à Distância anexo à Proposta da Administração, disponibilizada pela Emissora na mesma data de divulgação deste Edital de Convocação em seu website (<https://www.canalsecuritizadora.com.br/>) e no website da CVM.

A manifestação de voto deverá estar devidamente preenchida e assinada pelo Titular de CRI ou por seu procurador, conforme aplicável e acompanhada dos Documentos de Representação e deverá conter declaração a respeito da existência, ou não, de conflito de interesse entre o

Titular de CRI com a(s) matérias objeto da Ordem do Dia, demais partes da operação e entre partes relacionadas, conforme definição prevista na legislação pertinente, em especial a Resolução CVM 94/2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05. A ausência da declaração inviabilizará o respectivo cômputo do voto.

Os votos recebidos até o início da Assembleia por meio da Manifestação de Voto à Distância serão computados como presença para fins de apuração de quórum e as deliberações serão tomadas pelos votos dos presentes na plataforma digital, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização. Contudo, em caso de envio da manifestação de voto de forma prévia pelo Titular de CRI ou por seu procurador com a posterior participação na Assembleia via acesso à plataforma, o Titular de CRI, caso queira, poderá votar na Assembleia, caso em que o voto anteriormente enviado deverá ser desconsiderado.

Os termos ora utilizados iniciados em letras maiúsculas que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.

São Paulo, 11 de junho de 2024.

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

ANEXO A
ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRA E VENDA DISTRATADAS

Denominação	Contrato	Devedor	Imóvel	Preço	Data	Cessão de Recebíveis
Escritura JR7	Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel Urbano com Alienação Fiduciária	JR7 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (39.997.863/0001-10)	143.490 do 3º RGI do Distrito Federal	Total: R\$ 13.635.945,90 em 180 parcelas	12/01/2022	Permitida (Cl. XVIII)
Escritura Sarkis	Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel Urbano com Alienação Fiduciária	Cecin Sarkis Simão & Cia Ltda. (32.910.457/0001-20)	108.241 do 4º RGI do Distrito Federal	Total: R\$ 12.456.353,55 em 180 parcelas	13/10/2021	Permitida (Cl. XVIII)

**ANEXO B
CARACTERÍSTICAS NOVA SÉRIE**

a) Obrigações Garantidas referentes ao adimplemento dos Novos Créditos Imobiliários:

Valor Nominal dos Créditos Imobiliários	Atualização monetária	Prazo da Escritura Pública de Compra e Venda	Forma de pagamento
R\$ 11.592.762,66 (JR7)	IPCA	4.634 dias corridos	Mensal
R\$ 11.783.237,12 (Sarkis)	IPCA	4543 dias corridos	Mensal

Demais características: estão discriminadas nas Escrituras Públicas de Compra e Venda.

b) Características Nova Série:

Nova Série
<p>1. <u>Emissão</u>: 104^a (centésima quarta);</p> <p>2. <u>Série</u>: 3^a (terceira);</p> <p>3. <u>Quantidade de CRI da Nova Série</u>: 15.738;</p> <p>4. <u>Lastro da Nova Série</u>: os Novos Créditos Imobiliários, decorrentes, representados integralmente pela Nova CCI CCI;</p> <p>5. <u>Valor Total da Emissão da Nova Série</u>: R\$ 15.738.000,00;</p> <p>6. <u>Valor Nominal Unitário da Nova Série</u>: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;</p> <p>7. <u>Atualização Monetária da Nova Série</u>: a Nova Série não será objeto de atualização monetária;</p> <p>8. <u>Remuneração da Nova Série</u>: sobre o Valor Nominal Unitário da Nova Série ou saldo do Valor Nominal Unitário da Nova Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) (“Taxa</p>

DI”), acrescida de uma sobretaxa (“*Spread*”) de 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última Data de Pagamento da Remuneração Nova Série, até a Data de Pagamento da Remuneração da Nova Série, de acordo com a fórmula constante nos Documentos da Operação;

9. Amortização da Nova Série: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do resgate antecipado ou amortização extraordinária Nova Série, o saldo do Valor Nominal Unitário será amortizado conforme Anexo II ao Termo de Securitização;

10. Periodicidade de Pagamento da Remuneração da Nova Série: a Remuneração da Nova Série será paga conforme cronograma do Anexo II do Termo de Securitização;

11. Periodicidade de Pagamento da Amortização da Nova Série: o Valor Nominal ou Saldo do Valor Nominal Unitário da Nova Série será amortizado conforme cronograma do Anexo II do Termo de Securitização;

12. Ambiente de Depósito, Custódia Eletrônica, Distribuição e Liquidação Financeira: B3;

13. Data de Emissão: a ser definida nos Documentos da Operação;

14. Local de Emissão: São Paulo - SP;

15. Prazo e Data de Vencimento da Nova Série: conforme cronograma abaixo;

16. Garantias: não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre a Nova Série. Para assegurar o fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas foram ou serão, conforme o caso, constituídas as Garantias;

17. Coobrigação da Emissora: não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento da Nova Série;

18. Subordinação: não há;

19. Forma e Comprovação da Titularidade da Nova Série: a Nova Série será emitida sob a forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por: (a) extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI

estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (b) o extrato emitido pelo Escriturador dos CRI, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 em nome de cada Titular de CRI, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

3ª Série CRI			
n	Datas de Pagamento	Tai	Incorpora Juros?
1	24/07/2024	0,0000%	Sim
2	22/08/2024	0,0000%	Sim
3	24/09/2024	0,0000%	Sim
4	23/10/2024	0,0000%	Sim
5	22/11/2024	0,0000%	Sim
6	24/12/2024	0,1357%	Não
7	22/01/2025	0,1178%	Não
8	24/02/2025	0,1434%	Não
9	24/03/2025	0,1125%	Não
10	24/04/2025	0,1319%	Não
11	22/05/2025	0,1203%	Não
12	24/06/2025	1,4541%	Não
13	23/07/2025	1,4674%	Não
14	22/08/2025	1,4941%	Não
15	24/09/2025	1,5214%	Não
16	22/10/2025	1,5241%	Não
17	24/11/2025	1,5657%	Não
18	24/12/2025	1,5825%	Não
19	22/01/2026	1,5863%	Não
20	24/02/2026	1,6239%	Não
21	24/03/2026	1,6426%	Não
22	23/04/2026	1,6682%	Não
23	22/05/2026	1,6948%	Não
24	24/06/2026	1,7359%	Não
25	22/07/2026	1,7512%	Não
26	24/08/2026	1,8014%	Não
27	23/09/2026	1,8190%	Não
28	22/10/2026	1,8436%	Não
29	24/11/2026	1,8903%	Não
30	23/12/2026	1,9181%	Não

31	22/01/2027	1,9465%	Não
32	24/02/2027	1,9899%	Não
33	24/03/2027	2,0210%	Não
34	23/04/2027	2,0608%	Não
35	24/05/2027	2,1089%	Não
36	23/06/2027	2,1520%	Não
37	22/07/2027	2,1968%	Não
38	24/08/2027	2,2586%	Não
39	22/09/2027	2,2856%	Não
40	22/10/2027	2,3442%	Não
41	24/11/2027	2,3977%	Não
42	22/12/2027	2,4461%	Não
43	24/01/2028	2,5273%	Não
44	23/02/2028	2,5821%	Não
45	22/03/2028	2,6164%	Não
46	25/04/2028	2,7147%	Não
47	24/05/2028	2,7714%	Não
48	22/06/2028	2,8469%	Não
49	24/07/2028	2,9425%	Não
50	23/08/2028	3,0277%	Não
51	22/09/2028	3,1100%	Não
52	24/10/2028	3,2057%	Não
53	22/11/2028	3,2911%	Não
54	22/12/2028	3,4232%	Não
55	24/01/2029	3,5314%	Não
56	22/02/2029	3,6390%	Não
57	22/03/2029	3,7797%	Não
58	24/04/2029	3,9394%	Não
59	23/05/2029	4,0780%	Não
60	22/06/2029	4,2538%	Não
61	24/07/2029	4,4446%	Não
62	22/08/2029	4,6355%	Não
63	24/09/2029	4,8621%	Não
64	24/10/2029	5,0936%	Não
65	22/11/2029	5,3411%	Não
66	24/12/2029	5,6606%	Não
67	23/01/2030	5,9724%	Não

68	22/02/2030	6,3598%	Não
69	22/03/2030	6,7439%	Não
70	24/04/2030	7,2573%	Não
71	22/05/2030	7,7839%	Não
72	25/06/2030	8,4645%	Não
73	24/07/2030	9,2113%	Não
74	22/08/2030	10,1279%	Não
75	24/09/2030	11,2681%	Não
76	23/10/2030	12,6549%	Não
77	22/11/2030	14,4618%	Não
78	24/12/2030	16,8853%	Não
79	22/01/2031	20,2455%	Não
80	26/02/2031	25,3816%	Não
81	24/03/2031	33,8907%	Não
82	24/04/2031	51,2113%	Não
83	22/05/2031	100,0000%	Não

ANEXO C

DESPESAS FLAT						
Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
ANBIMA	Registro da Base de Dados (CRI)	A vista	0,004177%	R\$ 9.785,52	0,00%	R\$ 9.785,52
ANBIMA	Registro de Ofertas Públicas	A vista		R\$ 29.830,00	0,00%	R\$ 29.830,00
B3 CETIP	Registro de Valor Mobiliários	A vista	0,029000%	R\$ 62.158,02	0,00%	R\$ 62.158,02
B3 CETIP	Taxa de Comprovação de Titularidade	A vista		R\$ 186,02	0,00%	R\$ 186,02
Mayer Brown	Assessor Legal (Oferta)	A vista		R\$ 270.000,00	0,00%	R\$ 270.000,00
Bicalho Navarro	Assessor Legal (Devedora)	A vista		R\$ 20.000,00	0,00%	R\$ 20.000,00
OT	Escrituração + Liquidação dos CRI (1)	A vista		R\$ 11.500,00	12,15%	R\$ 13.090,50
OT	Instituição Custodiante (2)	A vista		R\$ 3.500,00	12,15%	R\$ 3.984,06
OT	Registro	A vista		R\$ 3.800,00	12,15%	R\$ 4.325,55
OT	Escriturador das NC (3)	A vista		R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52

OT	Agente fiduciário (implantação)	A vista		R\$ 5.000,00	12,15%	R\$ 5.691,52
OT	Agente fiduciário (anual)	A vista		R\$ 20.000,00	12,15%	R\$ 22.766,08
Canal	Taxa de emissão	A vista		R\$ 50.000,00	16,33%	R\$ 59.758,58
Canal	Taxa de Gestão (4)	A vista		R\$ 5.500,00	16,33%	R\$ 6.573,44
CVM	Taxa de Fiscalização CVM	A vista	0,030000%	R\$ 69.022,80	0,00%	R\$ 69.022,80
Colliers	Laudo de Avaliação	A vista		R\$ 22.300,00	0,00%	R\$ 22.300,00
Fitch (5)	Agência de Rating (1º Aniversário)	A vista		R\$ 50.000,00	14,25%	R\$ 58.309,04
Fitch	Agência de Rating (Corporativo)	A vista		R\$ 75.000,00	14,25%	R\$ 87.463,56
Fitch (5)	Agência de Rating (CRI)	A vista		R\$ 126.500,00	14,25%	R\$ 147.521,87
Neo	Auditoria Recebíveis	A vista		R\$ 1.000,00	0,00%	R\$ 1.000,00
Luz	Gráfica	A vista		R\$ 11.000,00	0,00%	R\$ 11.000,00
Guide	Coordenador Líder	A vista		R\$ 32.000,00	9,65%	R\$ 35.417,82
BRM	Estruturação da Operação	A vista	Conforme Contrato de Distribuição			

MB/XP	Distribuição	A vista	Conforme Contrato de Distribuição			
Monte Bravo	Originação	A vista	Conforme Contrato de Distribuição			
Monte Bravo	Estruturação da Operação	A vista	Conforme Contrato de Distribuição			
TOTAL (SEM RATING E DISTRIBUIÇÃO)				R\$ 631.582,36		R\$ 652.581,43
	(1) + R\$450 mensais por Série adicional; (2) Até 03 (três CCI) (3)+ R\$400 mensais por NC/Série (4) Será devido o valor adicional de R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais por série adicional, se aplicável, líquido de quaisquer tributos. (5) O pagamento será realizado com os recursos do Fundo de Rating					
DESPESAS RECORRENTES						
Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
B3 CETIP	Custódia de Valores mobiliários	Mensal	0,000800%	R\$ 1.714,70	0,00%	R\$ 1.714,70
B3 CETIP	Custódia de Ativos	Mensal	0,002000%	R\$ 4.286,76	0,00%	R\$ 4.286,76
B3 CETIP	Taxa de utilização B3 Cetip	Mensal		R\$ 200,00	0,00%	R\$ 200,00
OT	Agente Liquidante + Escriturador	Anual		R\$ 11.500,00	12,15%	R\$ 13.090,50
OT	Instituição Custodiante	Anual		R\$ 3.500,00	12,15%	R\$ 3.984,06

OT	Escriturador da NC	Anual		R\$ 5.000,0 0	12,15%	R\$ 5.691,5 2
OT	Agente fiduciário (anual)	Anual		R\$ 20.000, 00	12,15%	R\$ 22.766, 08
Canal	Taxa de Gestão	Mensal		R\$ 5.500,0 0	16,33%	R\$ 6.573,4 4
Canal	Covenants	Por verificaç ão		R\$ 1.200,0 0	16,33%	R\$ 1.434,2 1
Contabilidade	Contabilidade	Mensal		R\$ 350,00	0,00%	R\$ 350,00
Fitch	Agência de Rating (CRI)	Anual		R\$ 75.000, 00	14,25%	R\$ 87.463, 56
Fitch	Agência de Rating (Corporativo)	Anual		R\$ 75.000, 00	14,25%	R\$ 87.463, 56
Colliers	Laudo de Avaliação	Anual		R\$ 22.300, 00	0,00%	R\$ 22.300, 00
Neo	Monitoramento Recebíveis	Anual		R\$ 1.000,0 0	0,00%	R\$ 1.000,0 0
Itau	Tarifa conta do patrimônio separado	Mensal		R\$ 61,00	0,00%	R\$ 61,00
Auditor	Auditoria	Anual		R\$ 4.500,0 0	13,65%	R\$ 5.211,3 5
TOTAL (SEM RATING)				R\$ 81.112, 46		R\$ 88.663, 62