

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ nº 41.811.375/0001-19

NIRE 353.0057653-5

ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 49ª (QUADRAGÉSIMA NONA) EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA LEGIÃO DA BOA VONTADE, REALIZADA EM 03 DE JULHO DE 2024

**DATA, HORA E LOCAL:** Realizada no dia 03 de julho de 2024, às 10 horas, de forma integralmente digital, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60 de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), coordenada pela Canal Companhia de Securitização ("Securitizadora"), localizada na Rua Professor Atilio Innocenti, n.º 474, conjuntos 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob nº 41.811.375/0001-19, com a dispensa de videoconferência em razão da presença dos Titulares dos CRI (conforme abaixo definido) representando 100% (cem por cento) dos CRI (conforme abaixo definido) em circulação.

**CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação, tendo em vista a presença do titular de 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários.

**PRESENÇA:** Compareceram os representantes legais das seguintes partes:

- (i) Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 49ª (Quadragésima Nona) Emissão da Securitizadora ("CRI"), representando a totalidade dos CRI em circulação ("Titulares dos CRI"), conforme verificado pela assinatura aposta ao final desta ata ("Anexo 1"), 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 e na cláusula 14.11 do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 49ª Emissão, em 2 (duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, firmado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, definido a seguir, em 05 de julho de 2023, conforme aditado ("Termo de Securitização"); Securitizadora;
- (ii) H. Comcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade com sede na Rua Joaquim Floriano, n.º 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 01.788.147/0001-50 ("Agente Fiduciário").
- (iii) LBV Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o n.º 44.705.818/0001-85 ("Cedente"); e
- (iv) Legião da Boa Vontade, associação civil privada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Sérgio Tomás, n.º 740, 6º andar, Bom Retiro, inscrita no CNPJ sob n.º 33.915.604/0001-17 ("LBV").

**MESA:** os trabalhos foram presididos pela Sra. Nathalia Machado e secretariados pela Sra. Amanda Martins Ribeiro.

**ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:

- (i) a concessão de prazo de 90 (noventa) dias contados desta data para a Companhia apresentar à Securitizadora novos laudos de avaliação dos Imóveis ajustando a metodologia para o Método Comparativo de Mercado ou Método Evolutivo. O prazo aqui estabelecido será prorrogado por mais 30 (trinta) dias, contados do fim do prazo aqui mencionado, caso o laudo ainda esteja em elaboração pela empresa contratada;
- (ii) a concessão de waiver pelo desenquadramento de um dos índices financeiros previstos no inciso (xxviii) da Cláusula 6.1 do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários, referente ao fechamento do ano de 2023, qual seja, o EBIT/Despesa Financeira => 1,3x até 2025 e 1,5x após 2025, uma vez que o cálculo deste apontou o resultado de 0,68, pelo prazo necessário para cumprimento da obrigação estabelecida no item (i) acima;
- (iii) uma vez apresentados os laudos, a Securitizadora terá até 30 (trinta) dias para convocar uma Assembleia para deliberar sobre a manutenção do *waiver* concedido no item (ii) acima;
- (iv) alteração na redação no inciso (xxviii) da Cláusula 6.1 do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários, a qual passará a ter a seguinte redação, após a deliberação dos itens acima:

*(xxviii) Caso não sejam observados os índices financeiros, apurados, anualmente, conforme demonstrações financeiras anuais da Locatária auditadas por auditor independente cadastrado junto à CVM, a serem enviadas pela Locatária ou pelo Cedente à Cessionária e ao Agente de Monitoramento até 30 de abril, após o término do ano fiscal ("Índices"). Para fins de clareza, a primeira verificação dos Índices será realizada a partir das demonstrações financeiras apresentadas em 2024, referentes ao fechamento do ano de 2023:*

**a.** Dívida Líquida (Bancária)/EBITDA <= 3,5x até 2025 e 3,0x após 2025;

**b.** Alavancagem Financeira (Total de Ativos/PL) <= 4,5x até 2025 e 4,0x após 2025;

**c.** EBITDA/Despesa Financeira => 1,3x até 2025 e 1,5x após 2025; e

**d.** Dívida Líquida (Bancária + Fiscal)/ EBITDA <= 5,0x até 2025 e 4,0 x após 2025.

*Para o cálculo dos Índices previstos neste item, consideram-se as seguintes definições:*

*"Dívida Líquida (Bancária)" = calculada como a diferença entre (a) a soma: (a.1) dos passivos junto a instituições financeiras, (a.2) das operações de leasing operacional e financeiro, (a.3) dos títulos e valores mobiliários representativos de dívida emitidos exceto os contratos de sale and leaseback ou neste formato, bem como; (a.4) do saldo líquido de operações de derivativos (passivos menos ativos de operações com derivativos), e (b) as disponibilidades (caixa) e saldo de aplicações de liquidez imediata ou aplicações de curto prazo, títulos e valores mobiliários de própria emissão ou de terceiros, e títulos públicos e privados de qualquer natureza;*

*"Dívida Líquida (Bancária + Fiscal)" = calculada como "Dívida Líquida (Bancária)" adicionada do saldo de parcelamentos fiscais e do saldo de tributos em atraso;*

*"EBITDA" = calculado como o lucro (ou prejuízo) líquido excluído de (i) contribuição social e imposto de renda; (ii) resultado financeiro líquido*

*(despesas financeiras menos aplicações financeiras); e (iii) depreciação, imparidade dos ativos e amortização;*

*"Total de Ativos" = calculado como o total de ativos (circulante e não circulante);*

*e*

*"PL" = calculado como o patrimônio líquido.*

- (v) a autorização para a Emissora e o Agente Fiduciário praticarem todos os atos necessários para a efetivação e implementação do item acima.

**DELIBERAÇÕES:** Após as discussões acerca das matérias que compõem a ordem do dia, os Titulares dos CRI presentes, representando a totalidade dos CRI em circulação ("Titulares dos CRI"), conforme verificado pela lista de presença aposta ao final desta ata ("Anexo I"), deliberaram e decidiram sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção ao presente item, pela aprovação da totalidade dos itens da Ordem do Dia.

A Companhia declara que têm ciência de que os documentos e informações relacionados aos Protestos e à Ação de Execução foram solicitados para fins de análise preliminar e entendimento sobre a situação jurídica e financeira da Companhia, inclusive em atenção ao disposto nos Documentos da Operação, de modo que não representa, a qualquer título, de forma expressa ou tácita, uma anuência dos Titulares de CRI (sendo certo que eventual anuência estará sujeita à deliberação em assembleia específica para o referido fim), bem como não implica em novação, expressa ou tácita, de quaisquer direitos, prerrogativas ou prioridade dos Titulares de CRI decorrentes dos Documentos da Operação e, ou renúncia a qualquer direito dos Titulares do CRI no âmbito dos Documentos da Operação, os quais permanecem em pleno vigor e efeito e são ora ratificados.

**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 e a Securitizadora 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, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM 94/2022, 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.

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.

As partes, 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 Emissora e o Agente Fiduciário integralmente indenizados 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 informa 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, 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, 03 de julho de 2024.

**Mesa:**



-----  
Amanda Martins Ribeiro  
Secretária