

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ/MF nº 41.811.375/0001-19

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

REALIZADA EM 18 DE JULHO DE 2024

1. DATA, HORA E LOCAL: Ao 18 de julho de 2024, às 10:00, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60" e "CVM", respectivamente), realizado via plataforma *Microsoft Teams*, cujo endereço eletrônico de acesso foi disponibilizado aos Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 104ª Emissão, em 2 (duas) Séries, da **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atilio Innocenti, nº 474, conj. 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Titulares de CRI", "CRI" e "Emissora", respectivamente).

2. PRESENÇA: Representantes (i) da **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, andar 11, conj. 1.101 e 1.102, parte, Bloco A, Torre Norte, Brooklin Paulista, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário"); (ii) da Emissora; (iii) dos Titulares de CRI representando 0,1352% dos CRI em circulação.

MESA: Presidente: Amanda Martins Ribeiro, e **Secretária:** Marcela Araya.

3. CONVOCAÇÃO: A Assembleia foi convocada por meio de edital de convocação publicado na edição do jornal Diário do Acionista, em versão digital, nos dias 02, 03 e 04 de julho de 2024 e, em versão impressa nas mesmas datas, na página 04 e rerratificado, por meio das publicações realizadas em 10, 11 e 12 de julho de 2024 nos mesmos veículos, nos termos das Cláusulas 13.2, 13.3 e 13.4 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”, conforme aditado, (“Edital de Convocação” e “Termo de Securitização”, respectivamente).

4. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

(i) o distrato parcial da Cessão Fiduciária mediante a exclusão dos créditos indicados no Anexo A ao Edital de Convocação e Anexo II abaixo (“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 **COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP**, empresa pública, constituída por meio da Lei Federal nº5.861/1972, conforme alterada pela Lei nº 4.586/2011, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SAM/N Bloco F, Edifício Sede Terracap, S/N, SaAM/N, Asa Norte, CEP 70610-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº 00.359.877/0001-73 (“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 do Edital de Convocação e no Anexo III 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 da Nova Série, conforme Anexo C do Edital de Convocação e Anexo IV abaixo, mediante a alteração do Anexo III ao Termo de Emissão;

(v) a autorização para que a Emissora, em conjunto com o 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 (conforme definido no Termo de Securitização), bem como qualquer ato necessário perante a CVM e a B3.

(vi) Autorização à Emissora e ao Agente Fiduciário para a prática de todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes à formalização, implementação e/ou aperfeiçoamento das deliberações referentes à matéria indicada nesta ordem do dia.

5. DELIBERAÇÕES: Iniciados os trabalhos e após leitura da ordem do dia, os Investidores deliberaram, por unanimidade, pela aprovação na íntegra dos itens descritos na Ordem do Dia, desde já, dispensado a necessidade de nova descrição dos referidos itens.

5.1. Os termos utilizados nesta assembleia que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.

5.2. Cumpre ressaltar que a emissão da 3ª série, caso aprovada nesta assembleia, poderá acarretar um aumento do risco de crédito dos CRIs, além de uma redução do percentual garantido pelas Garantias frente ao saldo devedor da Operação.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, e como ninguém mais desejou fazer uso da palavra, a reunião foi encerrada com a lavratura desta ata que, após lida e aprovada, foi por todos assinada.

São Paulo, 18 de julho de 2024.

Mesa:



Amanda Martins Ribeiro

Presidente

ANEXO I - Lista de Presença dos Titulares dos Certificados de Recebíveis

Imobiliários

(Anexo I da Assembleia Especial dos Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários Da 104ª Emissão, em 2 Séries Realizada em Segunda Convocação em 18 de julho de 2024).

(oculta)

ANEXO II

(Anexo II da Assembleia Especial dos Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários Da 104ª Emissão, em 2 Séries Realizada em Segunda Convocação em 18 de julho de 2024).

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 III

(Anexo III da Assembleia Especial dos Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários Da 104ª Emissão, em 2 Séries Realizada em Segunda Convocação em 18 de julho de 2024).

CARACTERÍSTICAS DA 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
1. <u>Emissão:</u> 104ª (centésima quarta);
2. <u>Série:</u> 3ª (terceira);
3. <u>Quantidade de CRI da Nova Série:</u> 15.738;
4. <u>Lastro da Nova Série:</u> os Novos Créditos Imobiliários, decorrentes, representados integralmente pela Nova CCI CCI;
5. <u>Valor Total da Emissão da Nova Série:</u> R\$ 15.738.000,00;
6. <u>Valor Nominal Unitário da Nova Série:</u> R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
7. <u>Atualização Monetária da Nova Série:</u> a Nova Série não será objeto de atualização monetária;

8. Remuneração da Nova Série: 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 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 da 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 IV

(Anexo IV da Assembleia Especial dos Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários Da 104ª Emissão, em 2 Séries Realizada em Segunda Convocação em 18 de julho de 2024).

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\$ 5.000,0 0	12,15%	R\$ 5.691,52
OT	Agente fiduciário (implantação)	A vista		R\$ 5.000,0 0	12,15%	R\$ 5.691,52
OT	Agente fiduciário (anual)	A vista		R\$ 20.000, 00	12,15%	R\$ 22.766,0 8
Canal	Taxa de emissão	A vista		R\$ 50.000, 00	16,33%	R\$ 59.758,5 8
Canal	Taxa de Gestão (4)	A vista		R\$ 5.500,00	16,33%	R\$ 6.573,44
CVM	Taxa de Fiscalização CVM	A vista	0,0300 00%	R\$ 69.022,8 0	0,00%	R\$ 69.022,8 0
Colliers	Laudo de Avaliação	A vista		R\$ 22.300,0 0	0,00%	R\$ 22.300,0 0
Fitch (5)	Agência de Rating (1º Aniversário)	A vista		R\$ 50.000, 00	14,25%	R\$ 58.309,0 4
Fitch	Agência de Rating (Corporativo)	A vista		R\$ 75.000,0 0	14,25%	R\$ 87.463,5 6
Fitch (5)	Agência de Rating (CRI)	A vista		R\$ 126.500, 00	14,25%	R\$ 147.521,8 7
Neo	Auditoria Recebíveis	A vista		R\$ 1.000,00	0,00%	R\$ 1.000,00
Luz	Gráfica	A vista		R\$ 11.000,0 0	0,00%	R\$ 11.000,0 0

Guide	Coordenador Líder	A vista		R\$ 32.000,0 0	9,65%	R\$ 35.417,8 2
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\$ 11.500,0 0	12,15%	R\$ 13.090,5 0
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\$ 5.691,52
OT	Agente fiduciário (anual)	Anual		R\$ 20.000, 00	12,15%	R\$ 22.766,0 8
Canal	Taxa de Gestão	Mensal		R\$ 5.500,00	16,33%	R\$ 6.573,44
Canal	Covenants	Por verificaçã o		R\$ 1.200,00	16,33%	R\$ 1.434,21
Contabilidade	Contabilidade	Mensal		R\$ 350,00	0,00%	R\$ 350,00
Fitch	Agência de Rating (CRI)	Anual		R\$ 75.000,0 0	14,25%	R\$ 87.463,5 6
Fitch	Agência de Rating (Corporativo)	Anual		R\$ 75.000,0 0	14,25%	R\$ 87.463,5 6
Colliers	Laudo de Avaliação	Anual		R\$ 22.300,0 0	0,00%	R\$ 22.300,0 0
Neo	Monitoramento Recebíveis	Anual		R\$ 1.000,00	0,00%	R\$ 1.000,00
Itau	Tarifa conta do patrimônio separado	Mensal		R\$ 61,00	0,00%	R\$ 61,00
Auditor	Auditoria	Anual		R\$ 4.500,00	13,65%	R\$ 5.211,35

TOTAL (SEM RATING)				R\$ 81.112,46		R\$ 88.663,6 2
-----------------------	--	--	--	------------------	--	----------------------