



CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ nº 41.811.375/0001-19

NIRE 35300576535

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DERECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 25ª (VIGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO EM 03 DE JULHO DE 2023

DATA, HORA E LOCAL: Realizada no dia 03 de julho de 2023, às 14:00 horas, de forma integralmente digital, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60 de 23 de dezembro de 2021, 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.

PRESEÇA E CONVOCAÇÃO: Compareceram os representantes legais das seguintes partes:

- (i) Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 25ª (Vigésima Quinta) Emissão da Securitizadora ("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 e na cláusula 13.8.1. do *Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da única Série da 25ª Emissão da Canal Companhia de Securitização*, firmado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, definido a seguir, em 23 de dezembro de 2022, conforme aditado ("Termo de Securitização");
- (ii) Securitizadora; e
- (iii) H. Commcor 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 04.5 34-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 01.788.147/0001-50 ("Agente Fiduciário").

MESA: Os trabalhos foram presididos pela Sra. Nathalia Machado Loureiro e secretariados pela Sr. Diego Sassi.

ORDEM DO DIA:

1. Alterar o item "Valor do Fundo de Reserva" do quadro de Definições, Cláusula 1 da Seção II do Termo de Securitização, para que passe a vigorar com a mesma redação da Cláusula 1, da Seção III, da CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO N.º 10350008-1 ("CCB"), qual seja:

"Valor do Fundo de Reserva"	O valor mínimo que deve existir a todo tempo no Fundo de Reserva, que corresponde a 5% (cinco por cento) do saldo devedor dos CRI.
------------------------------------	--

2. Alterar o item 4.3 "Amortização Extraordinária ou Liquidação Antecipada" da Seção IV – Condições da Operação da Cédula de Crédito Bancário N.º 10350008-1, acrescentando o item:

4.3.3. Amortização Extraordinária Compulsória da Atualização Monetária:

Mensalmente, em cada Data de Pagamento, Emissora deve amortizar extraordinariamente a CCB de acordo com a fórmula abaixo:

$$Amex_{am} = SD_b(C - 1)$$

Onde:

SD_b Saldo Devedor da primeira data de integralização da CCB, ou da última Data de Pagamento, ou da Data da última amortização ou incorporação de Juros remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C Fator acumulado da variação mensal do IPCA, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, de acordo com o Anexo – Fórmulas da CCB.

4.3.4. Os valores devidos a título de Amortização Extraordinária Compulsória da Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário não serão calculados quando houver variação negativa do IPCA.

3. Alterar o item 5.3 "Amortização Extraordinária e Resgate Total dos CRI" da Cláusula Quinta – Amortização e resgate dos CRI do Termo de Securitização de Créditos Imobiliário da Série Única da 25ª emissão, acrescentando o item:

5.3.7. Amortização Extraordinária Compulsória da Atualização Monetária:

Mensalmente, em cada Data de Pagamento, Emissora deve amortizar extraordinariamente os CRI de acordo com a fórmula abaixo:

$$Amex_{am} = VNB(C - 1)$$

Onde:

VNB Saldo Devedor da primeira data de integralização dos CRI, ou da última Data de Pagamento, ou da Data da última amortização ou incorporação de Juros remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C Fator acumulado da variação mensal do IPCA, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, de acordo com o Anexo – Fórmulas do Termo de Securitização.

5.3.8. Os valores devidos a título de Amortização Extraordinária Compulsória da Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário não serão calculados quando houver variação negativa do IPCA.

4. Alterar o item "Cascata de Pagamento" do Quadro Resumo, Seção II – Características da Operação, da Cédula de Crédito Bancário N° 10350008-1,

<p>"Cascata de Pagamento"</p>	<p>A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios, das Distribuições, e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior, conforme sejam devidos:</p>
--------------------------------------	---

	<ol style="list-style-type: none"> I. Pagamento das Despesas da Operação; II. Pagamento de parcela(s) de Remuneração vencidas e não pagas, se aplicável; III. Pagamento da parcela de Remuneração imediatamente vincenda; IV. Pagamento de parcela(s) de amortização vencidas e não pagas, se aplicável; V. Amortização ordinária da CCB, se aplicável no respectivo mês de acordo com o Cronograma de Pagamentos; VI. Amortização extraordinária da CCB até que as Razões de Garantia estejam recompostas; VII. Recomposição de Fundo de Reserva, caso a Devedora não tenha honrado com a respectiva obrigação; VIII. Amortização Extraordinária Compulsória da Atualização Monetária; IX. Transferência, pela Securitizada à Devedora, mediante depósito na Conta da devedora, do valor equivalente a 10% (dez por cento) dos recursos oriundos dos Direitos Creditórios depositados na Conta do Patrimônio Separado; e X. Eventuais recursos existentes após a aplicação dos itens acima serão utilizados pela Securitizadora para amortização extraordinária compulsória da CCB, nos termos da Cláusula Quarta.
--	---

5. Alterar o item "Cascata de Pagamento" da Seção II – Termos Definidos E Regras De Interpretação, do Termo de Securitização de Créditos Imobiliário da Série Única da 25ª emissão,

<p>"Cascata de Pagamento"</p>	<p>A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios, das Distribuições, e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior, conforme sejam devidos:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Pagamento das Despesas da Operação; II. Pagamento de parcela(s) de Remuneração vencidas e não pagas, se aplicável; III. Pagamento da parcela de Remuneração imediatamente vincenda;
--------------------------------------	--

	<p>IV. Pagamento de parcela(s) de amortização vencidas e não pagas, se aplicável;</p> <p>V. Amortização ordinária do CRI, se aplicável no respectivo mês de acordo com o Cronograma de Pagamentos;</p> <p>VI. Amortização extraordinária do CRI até que as Razões de Garantia estejam recompostas;</p> <p>VII. Recomposição de Fundo de Reserva, caso a Devedora não tenha honrado com a respectiva obrigação;</p> <p>VIII. Amortização Extraordinária Compulsória da Atualização Monetária;</p> <p>IX. Transferência, pela Securitizada à Devedora, mediante depósito na Conta da devedora, do valor equivalente a 10% (dez por cento) dos recursos oriundos dos Direitos Creditórios depositados na Conta do Patrimônio Separado; e</p> <p>X. Eventuais recursos existentes após a aplicação dos itens acima serão utilizados pela Securitizadora para amortização extraordinária compulsória da CRI, nos termos da Cláusula Quarta.</p>
--	--

6. Autorizar a contratação da Monitori – Monitoramento de Projetos Imobiliários, às expensas do patrimônio separado, conforme proposta n. VO20230502, datada de 02 de maio de 2023, conforme Anexo II à presente Assembleia.

7. A autorização para a Securitizadora e o Agente Fiduciário celebrem o aditamento ao Termo de Securitização e à CCB para prever o quanto aprovado acima.

DELIBERAÇÕES: Após as discussões acerca das matérias que compõe a ordem do dia, os Titulares dos CRI, nesta data, aprovaram todos os itens da Ordem do Dia, por unanimidade e sem ressalvas.

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 o Presidente e a Secretária, a presente assembleia devidamente instalada.

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.

Os Titulares dos CRI, 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 Securitizadora e o Agente Fiduciário integralmente indenados e a salvos de quaisquer



despesas, custos ou danos que estes venham eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia.

A Emissora e o Agente Fiduciário informam 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, 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 pelo Presidente, pela Secretário, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos Titulares dos CRI.

São Paulo, 03 de julho de 2023.
(As assinaturas seguem na próxima página)



(PÁGINA DE ASSINATURAS DA ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 25ª (VIGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO)

Amanda Regina Martins

Secretário



ANEXO I

LISTA DE PRESENÇA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 25ª (VIGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO OCORRIDA EM 03 DE JULHO DE 2023.

(Oculto conforme versão secretário)



ANEXO II – Proposta Monitori – Monitoramento de Projetos Imobiliários

À HGI

A/C: **Murilo Rodrigues Vieira**

Data: **02/05/2023**

Proposta: **VO20230502**

1. DENOMINAÇÃO DO SERVIÇO:	VISTORIA DE OCUPAÇÃO
DEFINIÇÃO DO SERVIÇO E ASPECTOS OPERACIONAIS	
2. DESCRIÇÃO DO SERVIÇO:	<p>Os serviços abaixo serão realizados no empreendimento Vitória Tower, localizado em Vitória da Conquista - BA:</p> <ul style="list-style-type: none">- Vistoria de todas as unidades em estoque;- Laudo de avaliação das unidades do empreendimento;- Apuração de condomínio e IPTU em atraso;- Cliente oculto com as imobiliárias. <p>Obs.: Para a apuração de condomínio e IPTU a Monitori precisará de informações a serem prestadas pelo Incorporador / Investidor.</p> <p>Apresentação de relatório que demonstre o status de ocupação das unidades. Esse relatório é o resultado de uma visita onde serão coletadas informações baseadas em um checklist e evidências fotográficas que dê indícios da ocupação das unidades.</p>
3. DOCUMENTOS QUE DEVEM SER DISPONIBILIZADOS PELO INCORPORADOR PARA A MONITORI REALIZAR ESSE SERVIÇO:	<p>Informar o colaborador responsável por:</p> <ul style="list-style-type: none">- Liberação do acesso ao empreendimento (área comum e unidades);- Fornecimento das chaves das unidades a serem vistoriadas no local da vistoria;- Eventual Acompanhamento à vistoria;
4. DOCUMENTOS QUE DEVEM SER DISPONIBILIZADOS PELO CONTRATANTE PARA A MONITORI REALIZAR ESSE SERVIÇO:	<ul style="list-style-type: none">- Carta de comunicação ao responsável pelo empreendimento para início do trabalho;
5. MEIO DE ENTREGA DOS DOCUMENTOS PELO INCORPORADOR E PELO CONTRATANTE	<p>O responsável pelo empreendimento deve fornecer todas as chaves das unidades a serem vistoriadas ao colaborador Monitori no local da visita na data previamente agendada.</p>
6. ATIVIDADES QUE SERÃO REALIZADAS PELA MONITORI NO ÂMBITO DESSE SERVIÇO:	<ul style="list-style-type: none">- Visita às imobiliárias / projeto (cliente oculto);- Visita às unidades em estoque (vistoria de ocupação);- Eventual visita à prefeitura (levantamento de IPTU atrasado);- Confecção / entrega dos relatórios.

7. PRODUTOS QUE SERÃO ENTREGUES PELA MONITORI AO “CONTRATANTE” NO ÂMBITO DESSE SERVIÇO:	<p>Será entregue um relatório em formato PDF, contendo:</p> <p>1ª Parte: relatório resumo; 2ª Parte: tabela resumo consolidado dos dados coletados em campo; 3ª Parte: detalhamento e evidências fotográficas de cada unidade;</p> <p>O checklist de campo modelo padrão segue o formato de até 4 perguntas. Havendo necessidade de uma configuração/formato diferente será avaliado pela equipe técnica da Monitori.</p>
8. PRAZOS MONITORI PARA A REALIZAÇÃO DESSE SERVIÇO:	<p>30 dias</p>
9. INVESTIMENTOS E CONDIÇÕES	<p>Vistoria de Ocupação: R\$ 3.000,00 (três mil reais) Apuração de IPTU e condomínios: R\$ 1.000,00 (hum mil reais) Avaliação cliente oculto: R\$ 8.000,00 (oito mil reais) Avaliação das unidades: R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)</p> <p>Com exceção do serviço de apuração de IPTU e condomínios, todos os outros deverão ser considerados a despesa de deslocamento: R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais)</p> <p>Obs.: Se forem contratados os serviços em conjunto, será cobrado apenas 1 deslocamento.</p>