



CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ/ME 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 COOBRIGADA A SOCIEDADE HBX 4 ED URBANISMO SPE LTDA.

DATA, HORA E LOCAL: realizada no dia 16 de setembro de 2022, às 13:00 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 100g 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.

PRESENÇA E CONVOCAÇÃO: compareceram os representantes legais das seguintes partes:

- (i) 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) Securitizadora; e
- (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/ME sob o n.º 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário").

MESA: os trabalhos foram presididos pelo Sr. Alex de Andrade Freitas e secretariados pela Sra. Amanda Regina Martins.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: (i) o aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia Sob Condição Suspensiva, celebrado entre HABITAX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., ED INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. e a Securitizadora em 26 de julho de

2022 ("Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas"), especificamente para ajustar a cláusula 5.1, (xvi), a fim de excluir que a celebração de compromissos de compra e venda e/ou compromissos de promessa de compra e venda das unidades imobiliárias do Empreendimento dependerão, para sua validade e eficácia, do prévio e expresse consentimento, por escrito da Securitizadora, após deliberação dos Investidores do CRI; (ii) o aditamento do Termo de Securitização, de forma a alterar a cláusula X, da correção monetária e remuneração; (iii) a autorização para a Securitizadora e o Agente Fiduciário celebrarem os aditamentos aos Documentos da Operação para prever o quanto aprovado nos itens acima, bem como o registro em cartório e nos órgãos competentes dos Documentos da Operação, se necessário.

DELIBERAÇÕES: Após as discussões acerca da matéria que compõe a ordem do dia, os Titulares dos CRA aprovaram, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas:

(i) o aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia Sob Condição Suspensiva, celebrado entre HABITAX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., ED INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. e a Securitizadora em 26 de julho de 2022 ("Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas"), especificamente para ajustar a cláusula 5.1, (xvi), a fim de excluir que a celebração de compromissos de compra e venda e/ou compromissos de promessa de compra e venda das unidades imobiliárias do Empreendimento dependerão, para sua validade e eficácia, do prévio e expresse consentimento, por escrito da Securitizadora, após deliberação dos Investidores do CRI. Desta forma, a cláusula 5.1, (xvi) do 2022 Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas passa a vigorar com a seguinte redação:

5.1. Direitos Políticos das Quotas Alienadas. As Fiduciantes exercerão livremente o direito de voto em relação às Quotas, salvo com relação a deliberações ou atos a serem praticados pelos administradores da Sociedade, tendo por objeto as seguintes matérias, os quais dependerão, para sua validade e eficácia, do prévio e expresse consentimento, por escrito da Fiduciária, após deliberação dos Investidores em sede de Assembleia Especial de Investidores:

(xvi) aditamento, novação, cessão, transferência, exoneração de responsabilidades ou obrigações, renúncia, rescisão ou qualquer outra alteração dos compromissos de compra e venda e/ou compromissos de promessa de compra e venda das unidades imobiliárias do Empreendimento, ou de quaisquer direitos ou obrigações de quaisquer das partes oriundos de tais Contratos, por

qualquer forma ou a qualquer título, observado o previsto na CCB, no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização.

(ii) o aditamento do Termo de Securitização, de forma a alterar a Cláusula X, da correção monetária e remuneração. Foi aprovado que a Cláusula X do Termo de Securitização passa a vigorar com a seguinte redação:

X. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO

10.1. *Atualização Monetária.* O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado pela variação positiva acumulada do IPCA, aplicado mensalmente, sobre uma base de 360 (trezentos e sessenta) Dias Corridos, a partir da primeira Data de Integralização até a data de seu efetivo pagamento, sendo que o produto da atualização monetária dos CRI será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI (“Valor Nominal Unitário Atualizado”), calculado da seguinte forma:

$$VN_a = VNU \times C$$

Onde:

VNA = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNU = Valor Nominal Unitário de emissão ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, na primeira Data de Integralização dos CRI, na última data de incorporação da Remuneração dos CRI (se houver), ou na última Data de Aniversário, o que ocorrer por último, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C = Fator acumulado das variações mensais do IPCA. Caso a variação mensal do IPCA seja negativa, será atribuído o valor 1 ao C. O fator será calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, determinado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{dcp} \right]$$

Onde:

n = Número total de índices considerados na atualização do ativo.

NI_k = Valor do número-índice do IPCA do segundo mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário do ativo. Após a Data de Aniversário, valor do número-índice do mês anterior ao mês de atualização.

Exemplo: se a data do evento for no dia 18 de setembro de 2022, será utilizado o número índice do IPCA referente ao mês de julho de 2022.

NI_{k-1} = Valor do número-índice do mês anterior ao mês “k”.

dcp = Número de dias corridos, base 360 (trezentos e sessenta) entre a primeira Data de Integralização, ou a última Data de Aniversário e a data de cálculo, limitado ao número total de dias corridos de vigência do índice de preço.

dct = Número de dias corridos, base 360 (trezentos e sessenta) contidos entre a última e a próxima data de aniversário. Excepcionalmente no primeiro período de atualização, será atribuído 31 (trinta e um) dias corridos ao *dct*.

$\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{dct}$ = calculados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Para efeitos de cálculos, a Data de Aniversário será o dia 20 de cada mês (“Data de Aniversário”).

10.1.1. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA após a data de subscrição e integralização dos CRI superior a 10 (dez) dias da data esperada para sua apuração, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade legal de aplicação aos CRI, ou por determinação judicial, será utilizado, em sua substituição, seu substituto legal. Na falta do substituto legal, deverá ser convocada a Assembleia Especial de Investidores, para que estes deliberem, de comum acordo com a Emissora, o novo parâmetro a ser utilizado para fins de cálculo da Atualização Monetária que será aplicada aos CRI. Caso não haja acordo entre a Emissora e os Investidores representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação (conforme definido abaixo), reunidos em Assembleia Especial de Investidores, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia Especial de Investidores ou, ainda, na data de vencimento final dos CRI, o que ocorrer primeiro, pelo respectivo Valor Nominal Atualizado, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI, calculada de forma pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a última Data de Pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo resgate. Nesta alternativa, com a finalidade de apurar-se a Atualização Monetária com relação aos CRI a serem resgatadas, será utilizada para cálculo do fator “C” a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente.

10.2. Remuneração dos CRI. A remuneração dos CRI compreenderá juros remuneratórios incidentes sobre o seu Valor Nominal Unitário Atualizado (após a aplicação da Atualização Monetária prevista neste Termo de Securitização), contados a partir da respectiva primeira Data de Integralização, correspondentes à taxa dos CRI ao ano conforme Seção **Error! Reference source not found.** deste Termo de Securitização, sobre uma base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, e calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, desde a Data de Integralização ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula abaixo (“Remuneração dos CRI”):

$$J = VNa \times (Fj - 1); \text{ onde } Fj = \left\{ \left[(i + 1)^{\frac{30}{360}} \right]^{dct} \right\}$$

Onde:

J: Valor unitário dos juros acumulados correspondentes à Remuneração dos CRI na data de pagamento ou data de atualização. Valor em reais, calculado com 4 (quatro) casas decimais, sem arredondamento.

VNa: Conforme cláusula 10.1 acima.

Fj: Fator de juros fixos calculado com 4 (quatro) casas decimais, com arredondamento.

*I: Taxa de juros da Remuneração dos CRI, conforme taxa de juros estipuladas constante da Seção **Error! Reference source not found.** deste Termo de Securitização.*

dct: Para o primeiro período, $dct = 31$ (trinta e um).

Para os demais períodos, número total de dias corridos existentes entre a Data de Pagamento dos CRI anterior e a próxima Data de Pagamento dos CRI.

Dcp: Número de dias corridos entre a data da primeira Integralização ou a última Data de Vencimento, conforme aplicável, e a data de cálculo, sendo dcp um número inteiro.

10.3. Data de Pagamento da Remuneração. A Remuneração dos CRI correspondente ao último mês deverão ser pagas de acordo com o **Error! Reference source not found.** (“Data de Pagamento” ou “Data de Pagamento da Remuneração e Atualização Monetária”).

10.4. Prorrogação de Prazo da Data de Pagamento. Caso uma Data de Pagamento coincida com dia que não seja um Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

(iii) a autorização para a Securitizadora e o Agente Fiduciário celebrarem os aditamentos aos Documentos da Operação para prever o quanto aprovado nos itens acima, bem como o registro em cartório e nos órgãos competentes dos Documentos da Operação, se necessário.

Por fim, foi aprovado, por unanimidade e sem ressalvas, que as alterações dos itens (i) e (ii) terão efeitos retroativos a 26 de julho de 2022.

DISPOSIÇÕES FINAIS: 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.

O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento, tais como, mas sem limitação, ao eventual aumento do risco de crédito, uma vez que a validade e eficácia da celebração de compromissos de compra e venda e/ou compromissos de promessa de compra e venda das unidades imobiliárias do



Empreendimento não mais dependerão do prévio e expresso consentimento da Securitizadora, após deliberação dos Investidores do CRI, bem como pela alteração correção monetária e remuneração. 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.

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 pela Presidente, pela Secretária, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos Titulares dos CRI.

São Paulo, 16 de setembro de 2022.

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

Amanda Regina Martins
Secretária



2022.09.16 - CRI IBY - Assembleia [V. Secretario].docx

Documento número #5e4f2ea7-8da8-4398-a575-486ad7948fb1

Hash do documento original (SHA256): f32686b29333e2ee48c5ece2dc00a38ce0b3cc0698d11a3a67e1b4ceb24ca3a2

Hash do PAdES (SHA256): 60ae30c5ebf3e486f888c7913ec520244e2de747b452e132f9f263d214f65778

Assinaturas

 **Amanda Martins**

CPF: 430.987.638-25

Assinou em 20 set 2022 às 19:03:40

Emitido por AC OAB G3- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 29 mai 2025

Log

- 20 set 2022, 19:02:48 Operador com email amanda@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 criou este documento número 5e4f2ea7-8da8-4398-a575-486ad7948fb1. Data limite para assinatura do documento: 20 de outubro de 2022 (19:02). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 20 set 2022, 19:02:55 Operador com email amanda@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 adicionou à Lista de Assinatura: amanda@canalsecuritizadora.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP.
- 20 set 2022, 19:03:40 Amanda Martins assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 430.987.638-25. IP: 191.205.55.58. Componente de assinatura versão 1.364.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 20 set 2022, 19:03:40 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 5e4f2ea7-8da8-4398-a575-486ad7948fb1.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 5e4f2ea7-8da8-4398-a575-486ad7948fb1, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.