



CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ/MF nº 41.811.375/0001-19

NIRE 353.0057653-5

ATA DE ASSEMBLEIA ESPECIAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM CINCO SÉRIES, DA 84ª (OCTOGÉSIMA QUARTA) EMIÇÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Realizada em 14 de agosto de 2026

1. DATA, HORA E LOCAL:

Em 14 de agosto de 2026, às 13:00, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 e da Resolução CVM nº 81, de 23 de março de 2022, conforme aplicável, coordenada pela Canal Companhia de Securitização ("Emissora"), localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Faria Lima, 1234, conjuntos 41, 42, 43 e 44, CEP 01451-001, 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.

2. CONVOCAÇÃO:

Dispensada a convocação, tendo em vista a presença dos titulares de 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em cinco séries, da 84ª emissão da Emissora ("Titulares dos CRI" e "CRI", respectivamente), nos termos da Cláusula 14.4.1 do "Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 84ª (Octogésima Quarta) Emissão, em Cinco Séries, da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Itaparica Resort Empreendimento Imobiliário S.A.", celebrado em 07 de fevereiro de 2024, conforme aditado ("Termo de Securitização"), assim como regulamentação vigente.

3. PRESENÇA:

Presentes (i) os representantes dos Titulares dos CRI representando de 100% dos CRI em Circulação; (ii) os representantes da **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira devidamente autorizada pelo BACEN, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3732, 14º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 67.030.395/0001-46, na qualidade de agente fiduciário ("Agente Fiduciário"); e (iii) os representantes da Emissora.

4. MESA:

Presidente: Guilherme Machado; e Secretária: Fabiana Leite.



5. ORDEM DO DIA:

Deliberar sobre:

- (i) Aprovar a concessão de *waiver* prévio, a fim de que eventual não cumprimento, pela Devedora, das obrigações de natureza não pecuniária previstas no Anexo II da presente Ata, dentro dos respectivos prazos originalmente estabelecidos, não seja caracterizado como Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Cláusula 5.1.1, alínea (xvii), do *"Instrumento Particular De 1ª (Primeira) Emissão De Notas Comerciais Escriturais, Em Quatro Séries, Para Colocação Privada, Da Itaparica Resort Empreendimento Imobiliário S.A."* ("Termo de Emissão");
- (ii) Caso aprovado o item (i) acima da Ordem do Dia, aprovar a concessão de prazo adicional de 60 dias, contados da data de realização desta Assembleia, para o cumprimento das obrigações previstas no Anexo II da presente ata;
- (iii) A autorização para que o Agente Fiduciário e a Emissora pratiquem todo e qualquer ato, celebrem todos e quaisquer contratos, aditamentos ou documentos necessários para a efetivação e implementação das matérias aprovadas acima.

6. DELIBERAÇÕES:

Após as discussões relativas às matérias acima, os Titulares de CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação, sem voto em contrário ou abstenção, deliberaram pela aprovação integral dos itens descritos na Ordem do Dia.

Os Titulares de CRI foram questionados acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação às matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM nº 94/2022 – Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no art. 32 da Resolução CVM 60/2021, no artigo 115 § 1º da Lei 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tal hipótese inexistia.

Para os fins desta assembleia, os termos aqui iniciados em letra maiúscula, quando não tiverem os seus significados definidos nesta ata, terão os significados e definições que lhes são aplicados no Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação.

Os Titulares dos CRI declaram que analisaram de forma diligente o conteúdo da Ordem do Dia, razão pela qual assumem integralmente a responsabilidade por tais atos e suas consequências, respondendo pela validade, legalidade e eficácia de tais atos, mantendo a Securitizadora e o Agente Fiduciário indenizados e a salvos de



quaisquer despesas, custos ou danos que este venha eventualmente a incorrer em decorrência das deliberações tomadas no âmbito desta Assembleia.

As deliberações e aprovações acima referidas devem ser interpretadas restritivamente como mera liberalidade dos Titulares dos CRI e, portanto, não poderão ser interpretadas como alteração, novação, precedente, remissão, liberação (expressa ou tácita) ou renúncia, seja provisória ou definitiva, de quaisquer outros direitos dos Titulares dos CRI previstos no Termo de Securitização e demais Documentos da Operação.

Os Titulares dos CRI, neste ato, eximem a Securitizadora e o Agente Fiduciário de quaisquer responsabilidades relacionadas aos itens acima mencionados, desde que (i) seguido estritamente o que fora deliberado nesta assembleia e (ii) que tal ato não seja eivado de dolo ou culpa.

Por fim, os presentes autorizam a Emissora a encaminhar à Comissão de Valores Mobiliários a presente ata em forma sumária, com a omissão das qualificações e assinaturas dos Titulares dos CRI, sendo dispensada, neste ato, sua publicação em jornal de grande circulação.

7. ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a tratar, e como ninguém mais desejou fazer uso da palavra, a assembleia foi encerrada com a lavratura desta ata que, após lida e aprovada, foi por todos assinada de forma eletrônica.

(As assinaturas seguem na próxima página)



(Anexo II referente à Ata de Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em cinco séries, da 84ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, realizada em 14 de agosto de 2026)

ANEXO II

CRI Itaparica (84)			
Instrumento	Cláusula	Monitoramento	Referência
NOTA COMERCIAL	3.4.7	Relatórios Comprobatórios (Destinação dos Recursos e Relatório de Medição)	Adicionalmente ao previsto na cláusula 3.4.6 acima, para fins de comprovação da Destinação dos Recursos, a Emissora deverá enviar ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Credora, <u>semestralmente no dia 15 (quinze) dos meses seguintes após o encerramento dos semestres fiscais findos em junho e dezembro</u> , sendo a primeira comprovação devida em 15 de julho de 2024 e assim sucessivamente e até a comprovação da alocação do total dos recursos líquidos da Emissão, relatório nos termos do modelo constante do Anexo IV (“Relatório Semestral de Destinação dos Recursos”), acompanhado do Relatório de Medição (abaixo definido) elaborado pelo técnico responsável pelo Imóvel e Empreendimento Alvo e do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento Alvo do respectivo semestre (“Documentos Comprobatórios”). Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou por qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Credora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Emissora deverá enviar em até 5 (cinco) dias corridos, ou prazo menor, se assim solicitado pelos órgãos competentes, cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato “.XML” de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais.
NOTA COMERCIAL	4.8.5.1	Garantias (AF do Imóvel 2)	4.8.5.1. A Emissora é titular da propriedade do imóvel sob a matrícula nº 21.426, do Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Itaparica, Estado da Bahia (“Imóvel 2”). Nesse sentido, a Emissora compromete-se a constituir a alienação fiduciária sobre o Imóvel 2, <u>em até 120 (cento e vinte) dias</u> , após a conclusão satisfatória da auditoria jurídica do Imóvel 2, à exclusivo critério da Credora, em garantia das Obrigações Garantidas, conforme o modelo de instrumento constante no Anexo X deste instrumento (“Alienação Fiduciária de Imóvel 2”).



NOTA COMERCIAL	4.8.11.1	Seguros	(i) Seguro de Responsabilidade Civil (RCC): Em valor não inferior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), e com vencimento nunca inferior ao término das obras do Empreendimento Alvo (“Seguro de Responsabilidade Civil”);
NOTA COMERCIAL	4.8.11.1	Seguros	(ii) Seguro de Riscos de Engenharia: Em valor não inferior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), tendo a Credora ou sua cessionária como única beneficiária para o fim de receber, diretamente da seguradora, a importância correspondente à indenização (“Seguro de Riscos de Engenharia”); e
NOTA COMERCIAL	4.8.11.2	Seguros	4.8.11.2. O Seguro de Responsabilidade Civil e o Seguro de Riscos de Engenharia previstos acima deverão ser contratados e se manter contratados ininterruptamente até a conclusão das obras do Empreendimento Alvo, às expensas da Emissora, que se obriga a providenciar seus respectivos endossos à Securitizadora, para que esta passe a ser a única beneficiária do recebimento, diretamente da seguradora, de qualquer importância correspondente às respectivas indenizações.
NOTA COMERCIAL	4.8.11.4	Seguros	A Emissora se obriga, ainda, a cumprir todas as disposições previstas nas alíneas abaixo, referentes à contratação e renovação dos Seguros previstos na cláusula supra: (a) Deverá a Emissora apresentar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a celebração deste instrumento, a apólice do Seguro de Responsabilidade Civil e do Seguro de Riscos de Engenharia contratados para o Empreendimento Alvo, na forma prevista na cláusula 4.8.10 supra, ficando ciente a Emissora que o valor de cobertura securitária deverá ser, até a conclusão da obra do Empreendimento Alvo, no mínimo, equivalente ao Custo de Construção;
NOTA COMERCIAL	4.8.11.4	Seguros	(c) O pagamento dos prêmios dos Seguros deverá ser comprovado à Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua contratação ou emissão do endosso à Securitizadora;
NOTA COMERCIAL	5.1.1	Eventos de Vencimento Antecipado	(xvii) descumprimento pela Emissora de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Instrumento de Emissão, que (a) não seja devidamente sanada no prazo de cura específico aplicável àquela obrigação; ou (b) em não havendo prazo de cura específico, não seja devidamente sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados de comunicação enviada pela Credora referente ao descumprimento;
NOTA COMERCIAL	6.1	Obrigações Adicionais da Emissora/Devedora	(i) em até 60 (sessenta) dias corridos da presente data, realizar o registro do: (a) presente Instrumento de Emissão; (b) Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (c) Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias, perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das sedes/domicílios das partes signatárias, bem como a respectiva apresentação à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos respectivos registros;



NOTA COMERCIAL	6.1	Obrigações Adicionais da Emissora/Devedora	(iii) em até 30 (trinta) dias corridos da presente data, realizar a averbação da garantia fiduciária constituída sobre a totalidade das ações da Emissora no livro de registro de ações nominativas da Emissora, nos termos da Cláusula 5.2. do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias;
NOTA COMERCIAL	6.1. iv	Obrigações Adicionais da Emissora/Devedora (DFs anuais da Emissora)	(iv) fornecer à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI a partir da data de emissão dos CRI: (a) até o dia 30 de abril de cada ano, cópia das demonstrações financeiras completas da Emissora, conforme aplicável, relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer elaborado por auditor independente;
NOTA COMERCIAL	6.1. iv	Obrigações Adicionais da Emissora/Devedora (Declaração trimestral de Inexistência de Evento de Vencimento Antecipado)	(iv) fornecer à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI a partir da data de emissão dos CRI: (b) trimestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês imediatamente posterior ao encerramento de cada trimestre, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu contrato social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (b) a não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, nos moldes ao Anexo VII ao presente Instrumento de Emissão;
NOTA COMERCIAL	7.1	Declarações e Garantias da Emissora (Declaração Semestral de Integridade das Garantias)	7.1. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA A Emissora e a Fiadora, neste ato, declaram e garantem à Credora, na data da assinatura deste Instrumento de Emissão, que: (xliv) zelarão pela existência e integridade dos Créditos Imobiliários e das Garantias, mantendo-os livres e desembaraços de quaisquer Ônus, gravames, pendências, passivos e/ou apontamentos, exceto pelos indicados nos Documentos da Operação, bem como emitir declaração semestral, para fins de comprovação da manutenção da existência e integridade dos Créditos Imobiliários e das Garantias;
AF PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS	3.2.1	Balanço Patrimonial	Os Fiduciários se obrigam a encaminhar anualmente, no prazo de até 90 (noventa) dias do término de cada exercício social até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, balanço patrimonial da Companhia e do Fundo Imobiliário, bem como o estatuto social atualizado da Companhia e o regulamento do Fundo Imobiliário, para os fins previstos na Cláusula 3.3 abaixo.



1º- Aditamento AF PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS	5.1	Averbação e Registro	Os Fiduciantes se obrigam a realizar, às suas expensas: (i) a averbação da presente Alienação Fiduciária de Participações Societárias no livro de registro de ações nominativas da Companhia ("Livro de Ações Nominativas"), em conformidade com o artigo 40 da Lei nº 6.404/76, conforme previsto na Cláusula 5.2. abaixo, até dia 10/05/2024, bem como a encaminhar à Fiduciária, com cópia para o Agente Fiduciário os respectivos comprovantes de averbação da alienação fiduciária objeto do presente Contrato no Livro de Ações Nominativas, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar da respectiva averbação, (ii) obter o registro do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, até dia 10/05/2024, bem como a encaminhar à Fiduciária os respectivos comprovantes de registro e 1 (uma) via digital registrada do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias à Fiduciária e ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar dos respectivos registros."
AF PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS	5.4	Relatório Anual	Os Fiduciantes se obrigam a fornecer à Fiduciária o relatório anual contendo as informações relacionadas à distribuição dos Direitos, para que a Fiduciária possa acompanhar a movimentação de recursos referentes aos Direitos, considerando a Garantia Fiduciária constituída.
AF DE IMÓVEL	4.10	Obrigações Adicionais	q) enviar a matrícula atualizada do Imóvel com o cancelamento dos Ônus Existentes;
AF DE IMÓVEL	4.10	Obrigações Adicionais	r) comunicar à Fiduciária a conclusão do processo de desmembramento do Empreendimento Alvo perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado a partir da abertura das matrículas individualizadas das Unidades; e
AF DE IMÓVEL	7.4	Registro da Cessão Fiduciária do Excedente	O presente Contrato e eventuais aditamentos serão registrados pela Fiduciante, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas competentes ("Cartórios de Registro de Títulos e Documentos"), para fins da <u>Cessão Fiduciária do Excedente, em até 60 (sessenta) dias da data da satisfação da condição suspensiva estabelecida na Cláusula 1.7 acima ou em até 15 (quinze) Dias Úteis da data de celebração de eventual aditamento</u> , salvo na hipótese de formulação de exigências pelos referidos cartórios e desde que a Fiduciante comprove que está diligentemente cumprindo eventuais exigências formuladas, sob pena de ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Instrumento de Emissão.
CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS	1.4.2	Cessão de Novos Recebíveis do Empreendimento (Contratos de Compra e venda que originaram os recebíveis)	As Partes deverão, a partir da data da formalização do primeiro Contrato de Venda e Compra, celebrar, <u>trimestralmente</u> ou em outra periodicidade por solicitação da Fiduciária, o(s) competente(s) Aditamento(s), devendo o(s) Aditamento(s) ser acompanhado(s) de cópia digitalizada dos respectivos instrumentos que constituíram os Recebíveis e registrados na forma mencionada neste instrumento.



CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS	3.1	Registro da Cessão Fiduciária de Recebíveis e seus Aditamentos	Formalização da Cessão Fiduciária de Recebíveis: O presente Contrato e eventuais aditamentos serão registrados pela Fiduciante, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas competentes (“Cartórios de Registro de Títulos e Documentos”), em <u>até 60 (sessenta) dias corridos da data de celebração do presente Contrato ou eventual aditamento</u> , salvo na hipótese de formulação de exigências pelos referidos cartórios e desde que a Fiduciante comprove que está diligentemente cumprindo eventuais exigências formuladas, sob pena de ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Instrumento de Emissão.
CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS	4.3.	Notificação aos Adquirentes (Notificar os adquirentes no ato da celebração dos Contratos de Compra e Venda sobre a cessão fiduciária de recebíveis e o direcionamento dos pagamentos para a conta do PS)	4.3. Notificação aos Adquirentes: A Fiduciante se obriga a comunicar aos Adquirentes, no ato da celebração dos competentes Contratos de Venda e Compra, sobre a Cessão Fiduciária de Recebíveis, bem como sobre o direcionamento dos Recebíveis para a Conta do Patrimônio Separado (conforme definida abaixo), por meio de cláusula a ser inserida nos Contratos de Venda e Compra. Com relação às Unidades comercializadas anteriormente à celebração deste instrumento, a Fiduciante se obriga a notificar os Adquirentes, conforme modelo de notificação previsto no Anexo III ao presente instrumento (“Notificações”) para que os Recebíveis passem a ser depositados de acordo com o estabelecido na Cláusula 4.3.2. abaixo, e comprovar o envio de referida comunicação no prazo de até 15 (quinze) dias a contar da Data de Emissão (conforme definida no Instrumento de Emissão).
CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS	4.3.	Notificação aos Adquirentes (Notificar os adquirentes de unidades comercializadas antes da celebração da Cessão Fiduc. De Recebíveis sobre a cessão fiduciária e o direcionamento dos pagamntos para a conta do PS)	4.3. Notificação aos Adquirentes: A Fiduciante se obriga a comunicar aos Adquirentes, no ato da celebração dos competentes Contratos de Venda e Compra, sobre a Cessão Fiduciária de Recebíveis, bem como sobre o direcionamento dos Recebíveis para a Conta do Patrimônio Separado (conforme definida abaixo), por meio de cláusula a ser inserida nos Contratos de Venda e Compra. Com relação às <u>Unidades comercializadas anteriormente à celebração deste instrumento</u> , a Fiduciante se obriga a notificar os Adquirentes, conforme modelo de notificação previsto no Anexo III ao presente instrumento (“Notificações”) para que os Recebíveis passem a ser depositados de acordo com o estabelecido na Cláusula 4.3.2. abaixo, e comprovar o envio de referida comunicação <u>no prazo de até 15 (quinze) dias a contar da Data de Emissão</u> (conforme definida no Instrumento de Emissão).



CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS	4.3.1.	Notificação aos Adquirentes (Cláusula da Cessão Fiduciária nos Contratos de Compra e Venda)	4.3.1. A cláusula a ser inserida nos Contratos de Venda e Compra deverá ter a seguinte redação: “A Empreendedora cedeu fiduciariamente à CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, 4º andar, Conjunto 41, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19 (“Securitizadora”), os direitos creditórios advindos do Contrato de Venda e Compra e relativos ao pagamento do preço de aquisição do Imóvel, de eventual multa moratória, multa obrigacional, juros moratórios e indenização, dentre obrigações pecuniárias, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Empreendedora, previstas no Contrato de Venda e Compra, que sejam devidos pelo Adquirente à Empreendedora. Dessa forma, para fins do disposto no Artigo 290 do Código Civil Brasileiro, por meio do presente contrato, fica confirmada a ciência do Adquirente com relação à referida cessão fiduciária, devendo o Adquirente, a partir desta data, passar a realizar todo e qualquer pagamento relativo ao Contrato de Venda e Compra, nos mesmos termos, valores e prazos em vigência nesta data, na conta corrente nº 98518-7, mantida na agência nº 3100 do Itaú Unibanco S.A. (Cód. 341):
--	---------------	--	---