



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 DUAS SÉRIES, DA 90ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.

Realizada em 08 de maio de 2026.

1. DATA, HORA E LOCAL:

Em 08 de maio de 2026, às 10h00, 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, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Faria Lima, 1234, conjuntos 41, 42, 43 e 44, CEP 01451-001 ("Emissora"), 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 Duas Séries, da 90ª emissão da Emissora ("Titulares dos CRI" e "CRI", respectivamente), nos termos da Cláusula 15 do "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Duas Séries, da 90ª Emissão da CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.*", celebrado em 02 de abril 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) Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910 ("Agente Fiduciário"); (iii) os representantes da Emissora; e (iv) os representantes da Porto5 Investimentos Imobiliários S.A., sociedade com sede na Rua General Neto, n.º 55, Sala 08, Centro, CEP 96015-280, Pelotas, RS ("Devedora")

4. MESA:

Presidente: Guilherme Marcuci Machado; e Secretário(a): Amanda Lourdes Silva.

5. ORDEM DO DIA:

Deliberar sobre:

- (i) A não declaração do Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Cláusula 7.1, subitem (i) do Termo de Securitização e Cláusula 10.1, subitem (i) do "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em duas séries, para Colocação Privada, da Porto5 Investimentos Imobiliários S.A.*" ("Notas Comerciais"), em decorrência do cumprimento intempestivo da obrigação pecuniária



referente à Recomposição do Fundo de Despesas, nos termos da cláusula 11.5.5. das Notas Comerciais, no valor de 11.574,78 (onze mil quinhentos e setenta e quatro reais e setenta e oito centavos), nos termos da cláusula 11.5.5. das Notas Comerciais;

- (ii) A não declaração do Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Cláusula 7.1, subitem (ii) do Termo de Securitização e Cláusula 10.1, subitem (ii) das Notas Comerciais, em decorrência do descumprimento da obrigação não pecuniária de enviar as demonstrações financeiras consolidadas e auditadas em nome da Devedora, nos termos da Cláusula 14.1, subitem (i), alínea (a) das Notas Comerciais;
- (iii) Caso aprovado o item "ii" acima da Ordem do Dia, concessão de prazo adicional de até 30 (trinta) dias, a contar da data de realização desta assembleia, para que a referida obrigação seja regularizada pela Devedora;
- (iv) A não declaração de Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Cláusula 7.1, subitem (ii) do Termo de Securitização e Cláusula 10.1, subitem (ii) das Notas Comerciais, em decorrência do descumprimento da obrigação não pecuniária de enviar as demonstrações financeiras consolidadas e auditadas em nome das garantidoras VITTA HOME RESORT – SPE LTDA., SMART PELOTAS 5 SPE LTDA. e VITTA SMART GESTÃO DE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA. ("Garantidoras"), nos termos da Cláusula 14.1, subitem (i), alínea (b) das Notas Comerciais;
- (v) Caso aprovado o item "iv" acima da Ordem do Dia, concessão de prazo adicional de até 30 (trinta) dias, a contar da data de realização desta assembleia, para que a referida obrigação seja regularizada pelas Garantidoras;
- (vi) A não declaração de Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Cláusula 7.1, subitem (ii) do Termo de Securitização e Cláusula 10.1, subitem (ii) das Notas Comerciais, em decorrência do descumprimento da obrigação não pecuniária de enviar os Relatórios da Destinação de Recursos, relativo ao primeiro e segundo semestres dos anos de 2023, 2024 e 2025, nos termos do Anexo Destinação de Recursos, subitem (13), das Notas Comerciais;
- (vii) Caso aprovado o item "vi" acima da Ordem do Dia, concessão de prazo adicional de até 30 (trinta) dias, a contar da data de realização desta assembleia, para que a referida obrigação seja regularizada pela Devedora;
- (viii) A não declaração de Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Cláusula 7.1, subitem (ii) do Termo de Securitização e Cláusula 10.1, subitem (ii) das Notas Comerciais, em decorrência do descumprimento da obrigação não pecuniária de enviar o *status* do Plano Empresário, nos termos da Cláusula 1.4 dos "*Instrumento Particular De Cessão Fiduciária De Direitos Creditórios Em Garantia E Outras Avenças*" ("Cessão Fiduciária – Empreendimentos 1, 2 e 3");
- (ix) Caso aprovado o item "viii" acima da Ordem do Dia, concessão de prazo adicional de até 30 (trinta) dias, a contar da data de realização desta assembleia, para que a referida obrigação seja regularizada pela Devedora;
- (x) A não declaração de Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Cláusula 7.1, subitem (ii) do Termo de Securitização e Cláusula 10.1, subitem (ii) das Notas Comerciais, em decorrência do cumprimento intempestivo da obrigação não pecuniária de enviar o contrato social da sociedade



VITTA SMART GESTÃO DE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA. ("Sociedade") constando o registro da garantia da averbação da garantia, nos termos da Cláusula 12.2 e seguintes do "*Instrumento Particular De Alienação Fiduciária De Participações Em Garantia E Outras Avenças*" ("Alienação Fiduciária De Participações");

- (xi) Caso aprovado o item "x" acima da Ordem do Dia, concessão de prazo adicional de até 30 (trinta) dias, a contar da data de realização desta assembleia, para que a referida obrigação seja regularizada pela Devedora;
- (xii) Deliberar sobre a aprovação dos Contratos de Alienação Fiduciária Superveniente ("AFS"), que seguem anexos à presente Ata, bem como dos aditamentos aos Documentos da Operação, para fins de implementação da deliberação aprovada na Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizada em 11 de dezembro de 2025, a qual aprovou a inclusão das unidades imobiliárias então deliberadas como garantia adicional dos CRI, nos exatos termos e condições previstos nas referidas minutas anexas;
- (xiii) Caso aprovado o item (xii) acima, deliberar que o prazo para o registro da AFS perante o competente Cartório de Registro de Imóveis será de 45 (quarenta e cinco) dias corridos, contados da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por igual período, exclusivamente na hipótese de exigências formuladas pelo respectivo cartório, devidamente comprovadas; e
- (xiv) Aporte pelo Devedor, em duas parcelas, no valor de 132.163,93 (cento e trinta e dois mil cento e sessenta e três reais e noventa e três centavos) no Fundo de Reserva, totalizando o montante de 264.327,86 (duzentos e sessenta e quatro mil trezentos e vinte e sete reais e oitenta e seis centavos), com base no saldo apurado em 29/04/2026, ficando certo que os pagamentos devem ser realizados nas datas previstas dos aportes das PMTs de 19/05/2026 e 18/06/2026, nos termos dos Documentos da Operação.

Antes das deliberações, 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 inexistente

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.

Em razão das deliberações acima, a Emissora e o Agente Fiduciário estão autorizados a praticarem todos os atos necessários à implementação das deliberações aprovadas na presente Assembleia, inclusive para celebrarem e formalizarem os competentes aditamentos aos Documentos da Operação, de modo a refletir as deliberações ora aprovadas, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da presente ata.

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 salvo 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.

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.

Em virtude das deliberações acima e independentemente de quaisquer outras disposições nos Documentos da Oferta, os Titulares dos CRI, neste ato, eximem a Emissora e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade em relação ao quanto deliberado nesta assembleia.

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.

O Agente Fiduciário informa ao(s) Titular(es) dos CRI que as deliberações desta assembleia podem apresentar riscos mensuráveis e não mensuráveis, incluindo, mas não se limitando, ao eventual aumento na exposição do(s) Titular(es) dos CRI ao risco de crédito em razão (i) da não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais em razão dos descumprimentos pecuniários e não pecuniários, conforme mencionados na Ordem do Dia, e (ii) da constituição das AFS sem a exigência de avaliações periódicas do referido bem. Tal ausência de reavaliação pode comprometer a precisão do valor atribuído ao imóvel em relação às Obrigações Garantidas, o que, por sua vez, poderá resultar em insuficiência das garantias vinculadas aos CRI.

O Agente Fiduciário informa que os Titulares dos CRI são integralmente responsáveis pela validade e efeitos dos atos realizados e das decisões tomadas por ele no âmbito da Assembleia, razão pela qual reitera que não é responsável por quaisquer despesas, custos ou danos que venha eventualmente incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia desde que em estrita observação às decisões tomadas pelos Titular(es) dos CRI. Assim, reforça que os Titulares dos CRI são responsáveis integralmente por quaisquer despesas, custos ou danos que o Agente Fiduciário e a Emissora, sem culpa ou dolo, venham a incorrer em razão desse processo decisório. O Agente Fiduciário e a Emissora permanecem responsáveis pelo cumprimento de todas as obrigações atribuídas a eles nos Documentos da Operação e na legislação aplicável.

O Agente Fiduciário e a Emissora não são responsáveis por verificar se o gestor, administrador ou procurador dos Titular(es) dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta Assembleia, age com diligência observando as respectivas regras a ele aplicáveis.

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.

São Paulo, 08 de maio de 2026.

Mesa:

Guilherme Marcuci Machado
Presidente

Amanda Lourdes Silva
Secretária

(Esta ata é cópia fiel do documento original)