



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 2 (DUAS) SÉRIES, DA 90ª (NONAGÉSIMA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Realizada em 18 de junho de 2026

1. DATA, HORA E LOCAL:

Em 18 de junho de 2026, às 11:00 horas, 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 2 (duas) séries, da 90ª emissão da Emissora ("Titulares dos CRI" e "CRI", respectivamente), nos termos da Cláusula 13.1 do "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Duas Séries, da 90ª Emissão da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Porto5 Investimentos Imobiliários S.A.*", 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) os representantes do **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário ("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, na qualidade de devedora ("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 (ii) do Termo de Securitização e Cláusula 10.1, subitem (ii) 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 descumprimento da obrigação não pecuniária relativa ao registro do 1º Aditamento aos "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*" ("Cessão Fiduciária – Empreendimentos 1, 2 e 3"), nos termos da Cláusula 12.1 e seguintes da Cessão Fiduciária – Empreendimentos 1, 2 e 3;
- (ii) Caso seja aprovada a concessão de *waiver* prevista na alínea "i" acima da Ordem do Dia, aprovar a concessão de prazo adicional de até 30 (trinta) dias corridos, a contar data da realização da presente assembleia, para que a referida obrigação seja regularizada pela Devedora;
- (iii) Aprovar a liberação da garantia constituída sobre os Direitos Creditórios do Empreendimento 3 – *Smart Living*, cedido fiduciariamente pela Devedora, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", celebrado entre Smart Pelotas 5 SPE Ltda., Porto5 Investimentos Imobiliários S.A. e a Securitizadora, em 02 de abril de 2024;
- (iv) Caso aprovada a liberação prevista na alínea (iii) acima da Ordem do Dia, aprovar a constituição de novas garantias a partir da formalização do "*Instrumento Particular De Alienação Fiduciária De Propriedade Superveniente De Imóveis Em Garantia E Outras Avenças*" ("AFS") e do novo "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*" ("CF"), referente ao Empreendimento 3 – *Smart Living*, nos exatos termos e condições previstos nas referidas minutas anexas; e
- (v) Aprovar a constituição de novas garantias a partir da formalização de "*Instrumento Particular De Alienação Fiduciária De Imóvel Em Garantia E Outras Avenças*" ("AFI"), "*Instrumento Particular De Alienação Fiduciária De*



Participações Em Garantia E Outras Avenças" ("AF de Participações") e "*Instrumento Particular De Cessão Fiduciária De Direitos Creditórios Em Garantia E Outras Avenças*" ("CF"), referente ao Empreendimento *Smart Way Camboriu*, matrícula 40.072, endereço Rua Laranjeiras, número 145, bairro Taboleiro, Camboriú/SC ("Empreendimento Smart Way Camboriu"), bem como os aditamentos aos Documentos da Operação, para fins de implementação das deliberações da presente assembleia, nos exatos termos e condições previstos nas referidas minutas anexas à presente Ata. Fica consignado que: (i) a formalização dos instrumentos AFI e AF de Participações ocorrerá tão somente a partir da celebração, pelo Devedor, do Plano Empresário ou da operação de financiamento destinada a financiar o Empreendimento *Smart Way Camboriu* ("Operação de Financiamento"), bem como a celebração dos aditamentos aos Documentos da Operação necessários à implementação das deliberações da presente Assembleia; (ii) : a formalização da CF ocorrerá em até 5 (cinco) dias úteis (iii) após a celebração da Operação de Financiamento, o Devedor deverá comunicar à Securitizadora e Titulares do CRI em até 5 (cinco) dias úteis, contados da respectiva data de assinatura; e (iii) a formalização dos instrumentos AFI e AF de Participações deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados da data do comunicado;

- (vi) Aprovar a concessão de *waiver*, a fim de não configurar um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Cláusula 7.1, subitem (i) do Termo de Securitização e Cláusula 10.1, subitem (i) das Notas Comerciais, em decorrência do descumprimento referente à Recomposição do Fundo de Despesas, devida no mês de junho e julho de 2026, nos termos da Cláusula 11.5.5. das Notas Comerciais, ficando consignado que eventual desenquadramento até 31 de julho de 2026 não ensejará em um Evento de Vencimento Antecipado Automático, conforme previsto nos Documentos da Operação;
- (vii) Aprovar a transferência do valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) do Fundo de Reserva para o Fundo de Despesas;
- (viii) Aprovar a concessão de *waiver*, a fim de não configurar um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Cláusula 7.1, subitem (i) do Termo de Securitização e Cláusula 10.1, subitem (i) das Notas Comerciais, em decorrência do não cumprimento do aporte da segunda parcela do Fundo de Reserva, no valor de 132.163,93 (cento e trinta e dois mil cento e sessenta e três reais e noventa e três centavos) programada para 18/06/2026, no prazo e condições aprovadas em sede da "*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 ("AGT – 2026.05.08");



- (ix) Se aprovado o item acima, aprovar o aporte pelo Devedor, em três parcelas, no valor de R\$ 90.000,00 (noventa mil reais), totalizando o montante de R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais) para recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, ficando certo de que os referidos pagamentos devem ser realizados nas datas das PMTs previstas nos meses de agosto, setembro e outubro de 2026;
- (x) Aprovar a alteração dos Cronogramas de Pagamentos previstos no Anexo I do Termo de Securitização e no Anexo I das Notas Comerciais, que passarão a vigorar nos termos do Anexo II desta Ata;
- (xi) Aprovar a concessão de *waiver*, a fim de não configurar um 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, no prazo adicional concedido em sede da *"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"* (AGT – 2026.05.06");
- (xii) Caso aprovada a concessão de *waiver* prevista na alínea acima da Ordem do Dia, aprovar prazo adicional de até 60 (sessenta), a contar da data de realização desta assembleia, para que a referida obrigação seja regularizada pela Devedora;
- (xiii) Aprovar a concessão de *waiver*, a fim de não configurar um 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, no prazo adicional concedido em sede da AGT – 2026.05.06;
- (xiv) Caso aprovada a concessão de *waiver* prevista na alínea acima da Ordem do Dia, aprovar prazo adicional de até 60 (sessenta), a contar da data de realização desta assembleia, para que a referida obrigação seja regularizada pela Devedora;
- (xv) Aprovar a concessão de *waiver*, a fim de não configurar um 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, no prazo adicional concedido em sede da AGT – 2026.05.06;

- (xvi) Caso aprovada a concessão de *waiver* prevista na alínea acima da Ordem do Dia, aprovar prazo adicional de até 60 (sessenta) dias, a contar da data de realização desta assembleia, para que a referida obrigação seja regularizada pela Devedora;
- (xvii) Aprovar a concessão de *waiver*, a fim de não configurar um 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"), no prazo adicional concedido em sede da AGT – 2026.05.06;
- (xviii) Aprovar a concessão de *waiver*, a fim de não configurar um 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 aditamento da "*Instrumento Particular De Cessão Fiduciária De Direitos Creditórios Em Garantia E Outras Avenças*" ("Cessão Fiduciária"), nos termos da Cláusula 1.6 do referido instrumento;
- (xix) Caso aprovada a concessão de *waiver* prevista na alínea acima da Ordem do Dia, aprovar prazo adicional de até 60 (sessenta) dias, a contar da data de realização desta assembleia, para que a referida obrigação seja regularizada pela Devedora.

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 inexistia.

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.



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

O Agente Fiduciário informa que os Titulares dos CRI são integralmente responsáveis pelos atos realizados e pelas decisões tomadas por eles no âmbito da Assembleia. Assim, reforça que não é responsável por quaisquer despesas, custos ou danos que venha a incorrer em decorrência dos atos praticados, sem culpa ou dolo, em observância às decisões tomadas nesta Assembleia. O Agente Fiduciário permanece responsável pelo cumprimento de todas as obrigações atribuídas a ele no instrumento de emissão e na legislação aplicável.

O Agente Fiduciário informa que as deliberações desta assembleia podem acarretar riscos mensuráveis e não mensuráveis no presente momento aos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao eventual aumento de exposição ao risco de crédito da Devedora, tendo em vista, a liberação das garantias ora constituídas para o cumprimento das obrigações garantidas dos CRI, sem que haja a condicionante da perfeita formalização das novas garantias bem como em razão do perdão face aos inadimplementos verificados. Consigna ainda que não é responsável por verificar se o gestor do Titular dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta assembleia, age de acordo com as orientações de seus investidores finais.

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.

São Paulo, 18 de junho de 2026.

Mesa:

Guilherme Marcuci Machado
Presidente

Amanda Lourdes Silva
Secretária

(Esta ata é cópia fiel do documento original)