



## CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ/MF nº 41.811.375/0001-19

ATA DE ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE DA 45ª (QUADRAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, SUSPENSÃO EM 06 DE ABRIL DE 2026, REABERTA E SUSPENSÃO EM 04 DE MAIO DE 2026, REABERTA E SUSPENSÃO EM 10 DE JUNHO DE 2026 E REABERTA EM 16 DE JULHO DE 2026

Realizada em 16 de julho de 2026

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Em 16 de julho de 2026, às 16:00, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60" e "CVM", respectivamente), realizado via plataforma *Microsoft Teams*, cujo endereço eletrônico de acesso foi disponibilizado aos Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) Série da 45ª (quadragésima quinta) Emissão da **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima 1234, 4º andar, CEP 01451-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 41.811.375/0001-19 ("Titulares de CRI", "CRI" e "Emissora", respectivamente).
- 2. CONVOCAÇÃO:** A Assembleia foi convocada por meio de edital de convocação publicado na edição do jornal Diário do Acionista, em versão digital, nos dias 14, 15 e 16 de março de 2026 e em versão impressa nas mesmas datas, nos termos da Cláusula 12 e seguintes do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 45ª Emissão da Canal Companhia de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Porte Almagah 227 SPE LTDA. e pelo João de Oliveira Torres Incorporações SPE LTDA.*", firmado entre Emissora e Agente Fiduciário ("Editais de Convocação" e "Termo de Securitização", respectivamente).
- 3. PRESENÇA:** Representantes (i) da **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, nº 215, 4º andar, Bairro Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário") (ii) da Emissora; (iii) dos Titulares de CRI representando 78,42% dos CRI em Circulação, conforme lista de presença constante no Anexo I à presente ata.
- 4. MESA: Presidente:** Guilherme Marcuci Machado, e **Secretária:** Fabiana Leite.
- 5. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:



- i. Aprovar a não declaração de Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático, nos termos da cláusula 8.2, alínea "g" dos Termos de Emissão, em razão do descumprimento da obrigação não pecuniária de entrega da Demonstração Financeira auditada por Auditores Autorizados, nos termos da cláusula 10.1, alínea "(b)", item "a", dos Termos de Emissão, tendo em vista que, a Emitente apresentou demonstrações financeiras auditadas por empresa não listada na definição de Auditores Autorizados prevista nos Documentos da Operação;
- ii. Caso aprovado o item (i) acima, aprovar a dispensa do envio das demonstrações financeiras pendentes, restrita exclusivamente aos períodos abaixo indicados, , quais sejam: (a) da Porte Almagah 227 SPE Ltda., os 1º, 2º e 3º trimestres de 2025; (b) da Porte Engenharia e Urbanismo Ltda., os 3º e 4º trimestres de 2023, os 1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2024, e os 2º e 3º trimestres de 2025; e (c) da João de Oliveira Torres Incorporações SPE Ltda., os 2º e 3º trimestres de 2023 e o 3º trimestre de 2025. Sendo certo que a obrigatoriedade de envio das demonstrações financeiras referentes aos períodos subsequentes permanece mantida;
- iii. Aprovar a não declaração de Hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático, nos termos da cláusula 8.2, alínea "g", dos Termos de Emissão, em razão do descumprimento da obrigação não pecuniária de entrega dos balancetes trimestrais referentes a: a) PORTE ALMAGAH 227 SPE LTDA, cuja pendência se refere a entrega dos balancetes referentes ao 1º , 2º e 3º trimestre de 2025; b) PORTE ENGENHARIA E URBANISMO LTDA, cuja pendência se refere a entrega dos balancetes referentes ao 2º, 3º e 4º trimestre de 2023, bem como do 1º , 2º , 3º e 4º trimestre de 2024 e 2º e 3º trimestre de 2025; e c) JOÃO DE OLIVEIRA TORRES INCORPORAÇÕES SPE LTDA, cuja pendência se refere a entrega dos balancetes referentes ao 2º e 3º trimestre de 2025, conforme previsto na cláusula 10.1, alínea "g", dos Termos de Emissão;
- iv. Caso aprovado o item (iii) acima, aprovar a concessão de prazo adicional de 30 dias contados da formalização da ata de assembleia para regularização da referida obrigação;
- v. Aprovar a não declaração de Hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático, nos termos da cláusula 8.2, alínea "g", da Nota Comercial, em razão do descumprimento das obrigações não pecuniárias consistentes na entrega: a) da comprovação da Destinação de Recursos referente aos exercícios de 2024 e 2025, nos termos das cláusulas 3.1.1.1 e 10.1, alínea "d", dos Termos de Emissão; b) das declarações trimestrais previstas na cláusula 10.1, alínea "b", item "b", dos Termos de Emissão; c) das declarações de imposto de renda de Fiadores Pessoas Físicas, nos termos da cláusula 10.1, item (ii), dos Termos de Emissão;
- vi. Caso aprovado o item (v) acima, aprovar a concessão de prazo adicional de 30 dias, contados da formalização da ata de assembleia, para regularização das referidas pendências;



- vii. Aprovar a não declaração de Hipótese de Vencimento Antecipado, nos termos da cláusula 8.2, alínea "g" dos Termos de Emissão, em razão do descumprimento da Condição Suspensiva Alienação Fiduciária de Quotas, Condição Suspensiva Cessão Fiduciária 01 e Condição Suspensiva Cessão Fiduciária 02, previstas na cláusula 7.1.1, incisos (xviii), (xix) e (xx) dos Termos de Emissão, respectivamente, , relacionadas ao registro, perante o cartório de Registros de Títulos e Documentos competente, dos termos de liberação referentes à Alienação Fiduciária de Quotas Existente, à Cessão Fiduciária Existente e à Cessão Fiduciária 02 Existente;
- viii. Caso aprovado o item (vii) acima, aprovar a a concessão de prazo adicional de 30 dias, contados da formalização da ata de assembleia, para regularização da referida pendência;
- ix. Aprovar a não declaração de Hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático, nos termos da cláusula 8.2, alínea "g", dos Termos de Emissão, em razão do descumprimento da obrigação de contratação e manutenção dos Seguros de Danos Físicos aos Imóveis nos termos das cláusulas 9.1., inciso (viii) previstas no *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças celebrado em 10 de julho de 2023 entre a Emissora, na condição de Fiduciária, e o João de Oliveira Torres Incorporação SPE Ltda, na condição de Fiduciante*, e no *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças celebrado em 26 de maio de 2023 entre a Emissora, na condição de Fiduciária, e o Porte Almagah 227 Spe Ltda, na condição de Fiduciante*, respectivamente;
- x. Caso aprovado o item (ix) acima, aprovar a concessão de prazo adicional de 30 dias, contados da formalização da ata de assembleia, para regularização da referida obrigação;
- xi. Aprovar a não declaração de Hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático, nos termos da cláusula 8.2, alínea "g", dos Termos de Emissão, em razão do descumprimento da obrigação de notificação dos adquirentes dos créditos objeto das cessões fiduciárias celebradas, nos termos das cláusulas 3.1, 3.1.1 e 3.1.2 do *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, entre a Emissora, na condição de Fiduciária, e o Porte Almagah 227 SPE LTDA., na condição de Fiduciante* e do *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, entre a Emissora, na condição de Fiduciária, e o João de Oliveira Torres Incorporações SPE LTDA, na condição de Fiduciante* respectivamente, e do artigo 290 do Código Civil;
- xii. Caso aprovado o item (xi) acima, aprovar a concessão do prazo adicional de 30 dias, contados da formalização da ata de assembleia, para regularização da referida obrigação;
- xiii. Aprovar a não declaração de Hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático, nos termos da Cláusula 8.2, alínea "c", dos Termos de Emissão, em razão do



descumprimento da obrigação de recomposição do Fundo de Despesas no prazo estabelecido, conforme previsto na Cláusula 5.4.1 dos Termos de Emissão; e

- xiv. Caso aprovado o item (xiii) acima, aprovar a concessão do prazo adicional de 30 dias, contados da formalização da ata de assembleia, para que a recomposição do Fundo de Despesas seja regularizada;

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 78,42% dos CRI em Circulação, sem voto em contrário ou abstenções, deliberaram pela suspensão da presente assembleia, com reabertura para o dia 03 de setembro de 2026, às 16h00.

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.

O Agente Fiduciário e a Emissora informam 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 são responsáveis por quaisquer despesas, custos ou danos que venham a incorrer em decorrência dos atos praticados, sem culpa ou dolo, em observância às decisões tomadas nesta Assembleia. O Agente Fiduciário e a Emissora permanecem responsáveis pelo cumprimento de todas as obrigações atribuídas a eles no Termo de Securitização e na legislação aplicável.

O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente assembleia podem apresentar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos decorrentes da dilação das deliberações acerca do inadimplemento de obrigações dos CRI, em razão das sucessivas suspensões da Assembleia sem deliberações pelos Titulares dos CRI.

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.

**6. ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, e como ninguém mais desejou



fazer uso da palavra, a Assembleia foi suspensa com a lavratura desta ata que, após lida e aprovada, foi por todos assinada.

*(Esta ata é cópia fiel da original)*