



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(NONAGÉSIMA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.

Realizada em 08 de outubro de 2026.

1. DATA, HORA E LOCAL:

Em 08 de outubro de 2026, às 18h00, 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 15.10.2 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, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º Andar - Pinheiros, São Paulo - SP, CEP 05425-020 ("Agente Fiduciário"); e (iii) os representantes da Emissora;

4. MESA:

Presidente: Litza Sester; e Secretário(a): Maria Milani.

5. ORDEM DO DIA:

Deliberar sobre:



- (i) A liberação parcial da garantia constituída por meio do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*, celebrado entre a Porto5 Investimentos Imobiliários S.A. ("Porto5") e a Emissora ("AFS Vitta Gardens"), registrado sob o R.13 da matrícula nº 118.118 do 1º Registro de Imóveis de Pelotas/RS, **exclusivamente** em relação às unidades imobiliárias descritas no Anexo II da ata, a ser formalizada por meio do Termo de Liberação constante do Anexo III à presente ata, autorizando a baixa do respectivo gravame perante os competentes Cartórios de Registro de Imóveis;
- (ii) Aprovar, se necessário, a recomposição do Fundo de Despesas, mediante a movimentação do montante de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) do Fundo de Reserva para o Fundo de Despesas, na hipótese de, durante o período compreendido até janeiro de 2027, não haver recursos suficientes para mantê-lo enquadrado, nos termos da Cláusula 11.5, do "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em duas séries, para Colocação Privada, da Porto5 Investimentos Imobiliários S.A.*" ("Notas Comerciais");

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, 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.

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 sem que haja a sua substituição bem como em razão do uso de recursos do Fundo de Reserva para recompor o Fundo de Despesas. 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.¹



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.

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.

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, 08 de outubro de 2026.



(Anexo II da Ata De Assembleia Especial De Investidores Dos Certificados De Recebíveis Do Imobiliários Da 90ª Emissão, Em Duas Séries, Da Canal Companhia De Securitização, realizada em 08 de outubro de 2026)

Anexo II

Unidade	Matrícula
103 A	138.733
106 A	138.736
108 A	138.737
505 A	138.767
202 B	138.820
404 B	138.838
501 B	138.843
604 B	138.854
606 B	138.856
805 B	138.871
908 B	138.882
1005 B	138.887
107 C	138.897
903 C	138.957
1007 C	138.965
306 A	138.752
905 A	138.799
207 B	138.825
907 B	138.881
307 C	138.913



504 C	138.926
605 C	138.935
808 C	138.954
907 A	138.801
1002 A	138.804