



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 06 de agosto de 2026.

1. DATA, HORA E LOCAL:

Em 06 de agosto 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: Guilherme Marcuci Machado; 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 quadro abaixo, a ser formalizada por meio do Termo de Liberação constante do Anexo II à presente ata, autorizando a baixa do respectivo gravame perante os competentes Cartórios de Registro de Imóveis.

Unidades

906 C	402 A	406 C	907 C	601 A	805 C	201 A	205 A	1006 B	104 A	904 B
607 C	103 C	405 C	603 C	102 A	807 C	305 A	805 A	102 C	1004 B	208 B
301 C	507 C	802 A	1006 C	304 C	202 A	205 C	1001 C	1005 C	204 A	604 A
404 A	1008 C	308 C	308 B	706 A	303 C	601 C	802 C	701 B	803 C	705 C
507 B	1004 C	408 A	704 C	705 B	808 B	903 B	404 C	901 A	307 B	104 C
101 A	306 B	705 A	407 B	106 B	503 A	207 C	604 C	1003 A	908 A	505 B
703 C	603 A	801 C	506 B	607 A	706 C	508 B	408 B	902 A	804 B	208 C
202 C	305 B	707 A	605 A	303 A	403 C	302 B	803 A	506 C	301 B	307 A
207 A	903 A	807 B	904 C	408 C	505 C	608 A				

- (ii) A alteração das disposições constantes da Cláusula 5.2 e seguintes da AFS Vitta Gardens, que disciplinam a sistemática de liberação da respectiva garantia, as quais passarão a vigorar com a seguinte redação:

"5.2. Liberação de Garantia. A(s) respectiva(s) Fiduciante(s) poderá(ão) requerer à Fiduciária a liberação da presente Garantia que recai sobre as Unidades, nas hipóteses e mediante os procedimentos previstos nesta Cláusula 5.2.

5.2.1. Regra Geral. Para que o procedimento de liberação desta Garantia sobre a respectiva Unidade seja realizado, a Fiduciante deverá enviar à Fiduciária requerimento solicitando a respectiva liberação, acompanhado de comprovação do recebimento da totalidade dos recursos oriundos da venda da respectiva Unidade na Conta Centralizadora.

5.2.2. Financiamento Bancário. Alternativamente ao disposto na Cláusula 5.2.1, e exclusivamente para os casos de financiamentos de aquisição de Unidades por meio de instituições financeiras em que as respectivas instituições financiadoras não aceitem realizar o repasse antes da liberação da alienação fiduciária da Unidade, a Fiduciária poderá liberar a respectiva Unidade antes do recebimento dos recursos de venda dessa Unidade na Conta



Centralizadora, desde que a Securitizadora constate que o Contrato de Financiamento (conforme definido no Lastro) indica a Conta Centralizadora como única conta destino do respectivo repasse e que referido repasse não seja superior a 30 (trinta) dias contados da liberação da AFI que existe sobre a respectiva Unidade.

5.2.3. Liberação em Razão de Quitação Direta ao Credor do Ônus Existente.

Exclusivamente para as Unidades cujo preço de aquisição tenha sido quitado, diretamente perante o credor fiduciário do Ônus Existente (Banco BTG Pactual S.A.), para fins de liquidação, total ou proporcional, das obrigações garantidas pela Cédula de Crédito Bancário nº CCBI660/23, a Fiduciária ficará obrigada a liberar a presente Garantia sobre a respectiva Unidade independentemente do ingresso dos recursos de venda na Conta Centralizadora, desde que a Fiduciante comprove, cumulativamente:

(i) a quitação integral do valor correspondente à respectiva Unidade perante o Banco BTG Pactual S.A.; e

(ii) a baixa ou o cancelamento do Ônus Existente incidente sobre a respectiva Unidade ou matrícula, mediante certidão ou documento hábil emitido pelo credor fiduciário do Ônus Existente ou pelo Oficial de Registro de Imóveis competente.

5.2.3.1. *As Partes reconhecem que a presente Garantia possui natureza superveniente e subordinada em relação ao Ônus Existente, nos termos da Cláusula 1.1, tornando-se eficaz somente a partir do cancelamento deste. Por essa razão, a quitação do preço da Unidade perante o credor fiduciário do Ônus Existente constitui condição substitutiva e suficiente à comprovação exigida na Cláusula 5.2.1, não se aplicando, na hipótese desta Cláusula 5.2.3, a exigência de ingresso dos recursos na Conta Centralizadora.*

5.2.4. *Uma vez verificado o cumprimento das condições estabelecidas na Cláusula 5.2.1, 5.2.2 ou 5.2.3, conforme aplicável, a Fiduciária deverá anuir com a liberação da presente Garantia existente sobre a respectiva Unidade, por meio do envio de termo de liberação devidamente assinado para a(s) Fiduciante(s), nos moldes do Anexo "Modelo de Termo de Liberação", no prazo previsto no Lastro para tanto.*

5.2.5. *Todos os custos envolvidos com eventual liberação acima serão de responsabilidade da(s) Fiduciante(s)."*



- (iii) A alteração das disposições constantes da Cláusula 5.2 e seguintes do *Instrumento Particular De Alienação Fiduciária De Propriedade Superveniente De Imóveis Em Garantia E Outras Avenças*, firmado entre a Smart Pelotas 5 SPE Ltda e a Emissora em 22 de junho de 2026 ("AFS Smart Living") que disciplinam a sistemática de liberação da respectiva garantia, as quais passarão a vigorar com a seguinte redação:

"5.2. Liberação de Garantia. A(s) respectiva(s) Fiduciante(s) poderá(ão) requerer à Fiduciária a liberação da presente Garantia que recai sobre as Unidades, nas hipóteses e mediante os procedimentos previstos nesta Cláusula 5.2.

5.2.1. Regra Geral. Para que o procedimento de liberação desta Garantia sobre a respectiva Unidade seja realizado, a Fiduciante deverá enviar à Fiduciária requerimento solicitando a respectiva liberação, acompanhado de comprovação do recebimento da totalidade dos recursos oriundos da venda da respectiva Unidade na Conta Centralizadora.

5.2.2. Financiamento Bancário. Alternativamente ao disposto na Cláusula 5.2.1, e exclusivamente para os casos de financiamentos de aquisição de Unidades por meio de instituições financeiras em que as respectivas instituições financiadoras não aceitem realizar o repasse antes da liberação da alienação fiduciária da Unidade, a Fiduciária poderá liberar a respectiva Unidade antes do recebimento dos recursos de venda dessa Unidade na Conta Centralizadora, desde que a Securitizadora constate que o Contrato de Financiamento (conforme definido no Lastro) indica a Conta Centralizadora como única conta destino do respectivo repasse e que referido repasse não seja superior a 30 (trinta) dias contados da liberação da AFI que existe sobre a respectiva Unidade.

5.2.3. Liberação em Razão de Quitação Direta ao Credor do Ônus Existente. Exclusivamente para as Unidades cujo preço de aquisição tenha sido quitado, diretamente perante o credor fiduciário do Ônus Existente (GCB Securitizadora III S.A.), para fins de liquidação, total ou proporcional, das obrigações garantidas pela Escritura Pública de Alienação Fiduciária, a Fiduciária ficará obrigada a liberar a presente Garantia sobre a respectiva Unidade independentemente do ingresso dos recursos de venda na Conta Centralizadora, desde que a Fiduciante comprove, cumulativamente:

(i) a quitação integral do valor correspondente à respectiva Unidade perante o GCB Securitizadora III S.A.; e



(ii) a baixa ou o cancelamento do Ônus Existente incidente sobre a respectiva Unidade ou matrícula, mediante certidão ou documento hábil emitido pelo credor fiduciário do Ônus Existente ou pelo Oficial de Registro de Imóveis competente.

5.2.3.1. *As Partes reconhecem que a presente Garantia possui natureza superveniente e subordinada em relação ao Ônus Existente, nos termos da Cláusula 1.1, tornando-se eficaz somente a partir do cancelamento deste. Por essa razão, a quitação do preço da Unidade perante o credor fiduciário do Ônus Existente constitui condição substitutiva e suficiente à comprovação exigida na Cláusula 5.2.1, não se aplicando, na hipótese desta Cláusula 5.2.3, a exigência de ingresso dos recursos na Conta Centralizadora.*

5.2.4. *Uma vez verificado o cumprimento das condições estabelecidas na Cláusula 5.2.1, 5.2.2 ou 5.2.3, conforme aplicável, a Fiduciária deverá anuir com a liberação da presente Garantia existente sobre a respectiva Unidade, por meio do envio de termo de liberação devidamente assinado para a(s) Fiduciante(s), nos moldes do Anexo "Modelo de Termo de Liberação", no prazo previsto no Lastro para tanto.*

5.2.5. *Todos os custos envolvidos com eventual liberação acima serão de responsabilidade da(s) Fiduciante(s)."*

- (iv)** Concessão de *waiver*, para afastar a caracterização do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 7.1, inciso (xii) do Termo de Securitização, exclusivamente em relação aos fatos divulgados por meio do Fato Relevante publicado em 04 de agosto de 2026 pela OPEA Securitizadora S.A., referente à 480ª Série da sua 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, considerando a potencial incidência da referida hipótese de vencimento antecipado em decorrência dos eventos ali divulgados. Ficando a manutenção do *waiver* condicionada à apresentação, pela Devedora, até 30 de outubro de 2026, de documentação comprobatória da repactuação da operação objeto do Fato Relevante divulgado pela OPEA Securitizadora S.A., ou de outro documento que demonstre o afastamento do Evento de Vencimento Antecipado naquela 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, 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.

O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis aos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao risco de crédito em razão do *waiver* concedido.

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 indenidos 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.

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.

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.

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, 06 de agosto de 2026.