

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ/MF nº 41.811.375/0001-19 - NIRE 353.0057653-5

EDITAL DE CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DE SÉRIE ÚNICA DA 45ª (QUADRAGESIMA QUINTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO.

Ficam convocados os titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários de Série Única da 45ª Emissão da CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com sede 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/ME") sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Titulares dos CRI", "CRI", "Emissão" e "Securitizedora" ou "Emissora", respectivamente), em consonância com o disposto na cláusula 12 do Termo De Securitizedora De Créditos Imobiliários Da 1ª Série Da 45ª Emissão Da Canal Companhia De Securitizedora De Certificados De Recebíveis Imobiliários Lastreados Em Créditos Imobiliários Devidos Pela Porte Almagah 227 Spe Ltda. E Pela João De Oliveira Torres Incorporações Spe Ltda. ("Termo de Securitizedora"), nos termos da Resolução nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), no que couber, a reunirem-se em Assembleia Geral de Titulares dos CRI ("AGT"), em 1ª (primeira) convocação, a realizar-se no dia 06 de abril de 2026, às 14:00 horas, de modo exclusivamente digital, inclusive para fins de contabilização de votos, sem a possibilidade de participação presencial. A AGT será realizada por meio de videoconferência na plataforma digital Microsoft Teams, cujo acesso será liberado de forma individual após devida habilitação do Titular do CRI, conforme previsto neste edital. A AGT será instalada a fim de deliberar sobre a seguinte Ordem do Dia: 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 Fidejussores 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 (viii), (ix) e (x) 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 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 a 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 a 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 a 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 a 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; Instruções Gerais: A AGT será realizada de modo exclusivamente digital, de modo que solicitamos que os documentos de representação sejam enviados preferencialmente em até 2 (dois) dias úteis antes da data de realização da AGT para a Securitizedora, para o e-mail "juridico@canalsecuritizedora.com.br", com cópia ao Agente Fiduciário, por meio dos e-mails "agentefiduciario@vortx.com.br" e "afn@vortx.com.br", indicando no assunto "Documentos para AGT – CRI PORTE 45", observando o disposto na CVM 60, e conforme documentação abaixo: a. quando pessoa física: cópia digitalizada de identidade com foto; b. quando pessoa jurídica: (a) último estatuto, regulamento ou contrato social consolidado, devidamente registrado na junta comercial competente; (b) documentos comprobatórios dos poderes de representação, quando aplicável; e (c) documentos de identidade com foto dos representantes legais; c. quando Fundos de Investimentos: (a) último regulamento consolidado; (b) último estatuto ou contrato social consolidado devidamente registrado na junta comercial competente, do administrador ou gestor, observando a política de voto do fundo e os documentos comprobatórios de poderes em assembleia geral; (c) documentos societários comprobatórios dos poderes de representação, quando aplicável; e (d) documentos de identidade com foto dos representantes legais; e d. quando representado por procurador: caso qualquer Titular de CRI indicado nos itens acima venha a ser representado por procurador, além dos documentos indicados anteriormente, deverá ser encaminhado a procuração com os poderes específicos de representação na AGT, sendo certo que a respectiva procuração deve ter sido outorgada há menos de 1 (um) ano, de forma que que, no caso de envio de procuração acompanhada de manifestação de Instrução de Voto, conforme previsto abaixo, será de responsabilidade exclusiva do outorgado a manifestação de voto de acordo com as instruções do outorgante, não havendo margem para a Emissora ou o Agente Fiduciário interpretar o sentido do voto em caso de divergência entre a redação da ordem do dia do edital e da manifestação de voto. Os Titulares dos CRI poderão optar por exercer o seu direito de voto, sem necessidade de ingressar na videoconferência, enviando a correspondente Instrução de Voto à distância à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário por meio dos documentos de representação conforme acima previstos, bem como da Instrução de voto devidamente preenchida e assinada. O modelo da instrução de voto encontra-se à disposição dos Srs. Titulares de CRI, nas páginas da Securitizedora (<https://www.canalsecuritizedora.com.br>) e da Comissão de Valores Mobiliários (www.cvm.gov.br) – Sistema Fundos.NET), bem como na sede da Securitizedora, assim como os documentos necessários para deliberação da ordem do dia, bem como as informações acerca do envio dos documentos comprobatórios de representação e demais instruções e formulários referentes ao sistema e formato da AGT. Os termos ora utilizados em letras maiúsculas e aqui não definidos terão significados a eles atribuídos no Termo de Securitizedora e nos demais Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitizedora).

São Paulo, 13 de março de 2026

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO - Alejandro Merino - Diretor de Securitizedora