

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 DO IMOBILIÁRIOS, EM 3 SÉRIES, DA 44ª (QUADRAGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS DO IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Ficam convocados os titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em 3 Séries da 44ª 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/MF") sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Títulos dos CRI", "CRI", "Emissão" e "Securritizadora" ou "Emissora", respectivamente), em consonância com o disposto na cláusula 11.10.1 do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliário das 1ª, 2ª e 3ª séries da 44ª (quadragésima quarta) emissão da canal companhia de securitização, lastreados em Créditos Imobiliários devidos por MS AVIVAH RESIDENCE CLUB EMPREENDIMENTOS LTDA, E MS SMART PORTO BELO EMPREENDIMENTOS LTDA*. ("Termo de Securitização"), 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 12 de agosto de 2025, às 15:00 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 digital. A AGT será instalada a fim de deliberar sobre a seguinte Ordem do Dia: (i) Aprovar a alteração textual, disposta na Cláusula 3.1.1 do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças" ("Contrato de Cessão Fiduciária"), conforme aditado, que passará a vigorar, conforme disposição abaixo: 3.1.1. "Para fins do artigo 290 do Código Civil, todos os boletos de pagamento dos Direitos Cedidos Fiduciariamente serão necessariamente emitidos nas Contas Arrecadoras e conterão a seguinte disposição ("Notificação de Cessão Fiduciária"): "Créditos cedidos à Canal Companhia de Securitização, CNPJ 41.811.375/0001-19, conforme Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de 01/11/2023. " (ii) Aprovar a alteração do valor dos Juros Remuneratórios (conforme definido no Termo de Securitização), aplicáveis, exclusivamente, aos CRI da 2ª Série, os quais passarão a ser equivalentes a 10,10% (dez inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, permanecendo inalterado o percentual aplicável aos CRI da 1ª Série, que continuará sendo de 10,00% (dez por cento) ao ano. A nova taxa dos CRI da 2ª Série passará a vigorar a partir da Data de Integralização da 2ª Série. Ademais, fica consignado que toda e qualquer menção aos Juros Remuneratórios dos CRI da 2ª Série constante dos Documentos da Operação deverá refletir a nova taxa de 10,10% (dez inteiros e dez centésimos por cento) ao ano; (iii) Aprovar a não decretação do Evento de Inadimplemento Não-Automático, previsto na Cláusula 11.2., item (i) do "Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Reais e Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da MS Smart Porto Belo Empreendimentos Ltda.", conforme aditado ("Instrumento de Emissão"), em razão do descumprimento da obrigação não pecuniária da Fiduciante, em entregar a Securritizadora, o endosso das apólices de seguro do Imóvel, conforme exposto na Cláusula 6.1., item (viii), alínea 'b', do "Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e Outras Avenças" ("Contrato"), conforme aditado. (iv) Caso aprovado o item (iii) acima, aprovar a exclusão do item (viii), alínea 'b', da Cláusula 6.1 do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Jardim Porto Belo, especificamente no que se refere à obrigação de entrega do endosso das apólices de seguro do referido imóvel; (v) Aprovar a alteração dos registros dos Documentos da Operação que exigem averbação nos Registros de Títulos e Documentos ("RTD") no domicílio das partes, para que passem a ser efetuados exclusivamente no RTD correspondente à sede da Devedora, localizada na cidade de Rio do Sul, Estado de Santa Catarina, com fundamento no artigo 130, inciso "II", da Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, que regulamenta o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos ("SERP"). (vi) Aprovar a alteração da Ordem de Prioridade de Pagamentos, disposta na Cláusula 8.2 do Termo de Securitização, que passará a vigorar, caso aprovado, nos seguintes termos: a) liberação, para as Devedoras, do valor correspondente a 4% (quatro por cento) do valor total que tenha sido efetivamente depositado na Conta Centralizadora em cada mês, para fins de quitação dos valores devidos no âmbito do Regime Especial de Tributação - RET; b) no caso de novas vendas das unidades dos Empreendimentos Imobiliários, liberação, para as Devedoras, do montante correspondente a 6% (seis por cento) sobre o valor da venda no respectivo mês; c) recomposição do Fundo de Despesas; d) pagamento das Despesas da Operação e eventuais encargos moratórios do Patrimônio Separado Incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento; e) recomposição do Fundo de Reserva; f) parcela(s) da Remuneração vencida(s) em mês(es) anterior(es) e não paga(s), e multa e juros de mora relacionados aos CRI, caso existam; g) parcela(s) da Remuneração imediatamente vincenda(s); e h) Amortização Extraordinária Compulsória. (vii) Autorizar a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, para dar atendimento ao quanto deliberado neste Edital, bem como, para a celebração dos documentos que se façam necessários para a efetivação das deliberações tomadas nesta assembleia, inclusive providenciar os aditamentos aos Documentos da Operação. 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 o e-mail servicos.estruturados@terrainvestimentos.com.br com cópia para o e-mail juridico@canalsecuritizadora.com.br, indicando no assunto "Documentos para AGT – CRI MELCHIORETTO"; 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. 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. Encontram-se à disposição dos Srs. Titulares de CRI, nas páginas da Securitizadora (<https://www.canalsecuritizadora.com.br>) e da Comissão de Valores Mobiliários (www.cvm.gov.br – Sistema Fundos.NET), bem como na sede da Securitizadora, 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 Securitização e nos demais Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização).

São Paulo, 23 de julho de 2025. **Nathalia Machado Loureiro** - Diretora de Securitização

