

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
CNPJ/ME nº 41.811.375/0001-19
NIRE 353.0057653-5

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 44ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE
SECURITIZAÇÃO

REALIZADA EM 28 DE FEVEREIRO DE 2024

DATA, HORA E LOCAL: Aos 28 (vinte e oito) dias do mês de fevereiro de 2024 às 10:00 horas, coordenada pela CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO ("Emissora"), localizada na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1009 e 1010, Bairro Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, realizada de forma exclusivamente remota e eletrônica através da plataforma Microsoft Teams, conforme Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), nos termos do edital, a fim de, conforme cláusula 14.1.1 do Termo de Securitização, deliberar sobre a Ordem do Dia.

MESA: Presidente: Thomas Maksoud, Secretária: Amanda Regina Martins

CONVOCAÇÃO: O Edital de Convocação foi publicado na edição do jornal Diário do Acionista nos dias 08, 09 e 15 de fevereiro de 2024, respectivamente, na página 03, 08 e 05, consoante aos artigos 124 e 289 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada. Os documentos necessários ao exame das matérias constantes da Ordem do Dia da Assembleia convocada para ocorrer na presente data foram postos à disposição dos senhores titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª, Série da 44ª Emissão da Securitizadora ("Titulares dos CRI"), através de divulgação na página eletrônica da Emissora.

PRESENÇA: Presentes os representantes: (i) dos Titulares dos CRI, conforme lista de presença constante no Anexo I da presente ata ("Anexo I"); (ii) da Emissora; e (iii) da H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., na qualidade de agente fiduciário da Emissão ("Agente Fiduciário"); e (iv) da MS AVIVAH RESIDENCE CLUB EMPREENDIMENTOS LTDA., na qualidade de devedora da Emissão ("Devedora I"); e (v) da MS SMART PORTO BELO EMPREENDIMENTOS LTDA., na qualidade de devedora da Emissão ("Devedora II" e, em conjunto com a Devedora I, "Devedoras").

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

- (i) Pela declaração ou não dos Eventos de Inadimplemento Não-Automático, nos termos da Cláusula 11.2, item (i) e (xxxi) das Notas Comerciais da MS Avivah e das Notas Comerciais da MS Smart Porto Belo, devido ao descumprimento pela Emitente dos registros do (i) Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel de Blumenau; (ii)

Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel do MS Smart Porto Belo, Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis do MS Smart Porto Belo, celebrado em 18 de setembro de 2023 e Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis do MS Smart Porto Belo, celebrado em 29 de novembro de 2023; e, (iii) Imóvel Balneário de Piçarras (conforme definição na Assembleia Especial dos Investidores realizada em 27 de novembro de 2023 ("AEI 27/11/2023"));

- (ii) Em caso de aprovação do item (i) acima, conceder à Emitente um prazo adicional de 90 (noventa) dias, renováveis por igual período em caso de cumprimento de exigências, para a conclusão dos registros indicados na Ordem do Dia (i) acima, nos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis;
- (iii) Renúncia ou perdão temporário pelo descumprimento de prazo para registro e/ou protocolo, conforme abaixo indicado, dos seguintes documentos da Emissão nos respectivos cartórios de títulos e documentos e cartório de registro de imóveis:
 - a) Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel de Blumenau, no RTD de Rio do Sul, registrado em 03/01/2024, protocolado no 3º RGI de Blumenau em 22/01/2024;
 - b) Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis do MS Smart Porto Belo, registrado no RTD de Rio do Sul e de São Paulo em 04/01/2024;
 - c) Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis do MS Smart Porto Belo, protocolado e registrado no RTD de São Paulo em 04/01/2024, protocolado e registrado no RTD de Rio do Sul em 05/01/2024;
- (iv) Autorizar a Securitizadora e as demais Partes a celebrarem o distrato do Contrato de Alienação Fiduciária Barra Velha (conforme definido nos Documentos da Operação) e seu respectivo Aditamento, em virtude da Deliberação da AEI 27/11/2023, que trata da substituição por outro imóvel. Para todos os fins e registros, as prenotações, averbações e/ou qualquer registro relacionado ao Contrato de Alienação Barra Velha deverão ser considerados sem efeitos;
- (v) Autorizar a Securitizadora e as demais Partes a celebrarem o distrato do Instrumento Particular de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis e Outras Avenças, celebrado em 26 de abril de 2023 ("Promessa de AF"), em virtude da nota de exigência formulada pelo Cartório de Registro de Imóvel, que convolou para Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e Outras Avenças, objeto da mesma matrícula, dada em garantia para Operação. Para todos os fins e registros, as prenotações, averbações e/ou qualquer registro relacionado a Promessa de AF deverão ser considerados sem efeitos;
- (vi) Corrigir o valor previsto nos custos da operação a título de auditoria independente das demonstrações financeiras do patrimônio separado, que constou

equivocadamente R\$400,00 anual e não R\$4.000,00 anual conforme proposta da UHY Bendoraytes; e,

- (vii) Autorizar a Securitizadora, o Agente Fiduciário, e as demais Partes relacionadas a Emissão, conforme aplicável, a praticarem todos os atos necessários para a efetivação e implementação dos itens acima, bem como celebrar quaisquer aditamentos aos Documentos da Operação que se façam necessários para a efetivação das matérias eventualmente aprovadas da Ordem do Dia.

DELIBERAÇÕES: Após as discussões acerca das matérias que compõe a ordem do dia, os Titulares dos CRI presentes, representando 3,38% dos CRI em circulação ("Titulares dos CRI"), conforme verificado pela lista de presença aposta ao final desta ata, aprovaram por unanimidade e sem ressalvas todos os itens da ordem do dia.

DISPOSIÇÕES FINAIS: O Agente Fiduciário e a Emissora verificaram os poderes dos representantes dos Titulares dos CRI e verificaram quórum suficiente para a instalação e deliberações, conforme exigido pelo Termo de Securitização e declararam, juntamente com o Presidente e a Secretária, a presente assembleia devidamente instalada.

As deliberações desta assembleia ocorrem por mera liberalidade dos Titulares dos CRI, não importando em renúncia de quaisquer direitos e privilégios previstos nos Documentos da Operação, bem como não exoneram quaisquer das partes quanto ao cumprimento de todas e quaisquer obrigações previstas nos referidos documentos.

Os Titulares dos CRI, por seus representantes aqui presentes, declaram para todos os fins e efeitos de direito reconhecer todos os atos e riscos provenientes das presentes deliberações, razão pela qual os Titulares dos CRI assumem integralmente a responsabilidade por tais atos e suas consequências, respondendo, integralmente, pela validade, legalidade e eficácia de tais atos, mantendo a Emissora e o Agente Fiduciário integralmente indenados e a salvos de quaisquer despesas, custos ou danos que estes venham eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia.

As partes aqui presentes reconhecem a autenticidade, integridade, validade e eficácia desta assembleia, conforme o disposto nos artigos 219 e 220 do Código Civil Brasileiro, em formato eletrônico e/ou assinada pelas partes por meio de certificados eletrônicos emitidos pela ICP-Brasil ou não, conforme o disposto no artigo 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.220-2/2001, sendo certo que a data de assinatura desta Ata é a data indicada abaixo, não obstante a data em que a última das assinaturas digitais for realizada.

A presente ata de Assembleia será encaminhada à Comissão de Valores Mobiliários por sistema eletrônico, sendo dispensada a publicação em jornais em que a Emissora divulga suas informações societárias.

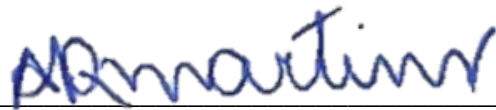
Todo e qualquer termo que não fora definido na presente ata, terá o mesmo significado que lhe fora atribuído nos documentos da operação.

A Emissora informa que a presente Assembleia atendeu a todos os requisitos e orientações de procedimento para sua realização, conforme determina a Resolução CVM 60.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a se tratar, o Sr. Presidente deu a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, declarou suspensos os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura desta ata, a qual, logo após, foi lida, aprovada e assinada pelos presentes.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2024.

(esta ata é fiel de ata lavrada em livro próprio)



Amanda Regina Martins Ribeiro
Secretária