

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 81ª (OCTOGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de aditamento, as partes:

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de securitizadora S1 perante a CVM, com sede na cidade e no Estado de São Paulo, na Rua Professor Atilio Innocenti, nº 474, conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, inscrita no CNPJ sob nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("Emissora"); e

e, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021 ("Resolução CVM 17");

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17 ("Agente Fiduciário").

Sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte".

CONSIDERANDO QUE:

- a) em 04 de janeiro de 2024, as Partes celebraram o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 81ª (Octogésima Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização*" ("Termo de Securitização") no âmbito da oferta pública sob o rito de registro automático de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, da série única da 81ª emissão da Emissora ("CRI"), lastreados em créditos imobiliários devidos pelas Cedentes (conforme definido no Termo de Securitização) no âmbito dos respectivos *Instrumento(s) Particular(es) de Contrato(s) de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*, celebrados em 04 de janeiro de 2024, conforme aditados de tempos em tempos, por cada uma das Cedentes, na qualidade de cedentes dos créditos imobiliários, pela Emissora, na qualidade de cessionária, e pelos Fiadores (conforme definido no Termo de Securitização), na qualidade de intervenientes e representados pelas respectivas cédulas de crédito imobiliário integrais ("CCI") emitidas nos termos dos *Instrumento(s) Particular(es) de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Integrais, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*, celebrados em 04 de janeiro de 2024, entre a Emissora, na qualidade de emissora das CCI, e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº

22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante das CCI, conforme disposto na Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("Emissão");

- b) nos termos da Cláusula 19.9 Termo de Securitização, as Partes desejam celebrar o presente Primeiro Aditamento, conforme definido abaixo, para alterar determinadas disposições do Termo de Securitização, conforme detalhadas na Cláusula 3 abaixo; e
- c) considerando que, até a presente data, os CRI ainda não foram integralizados, de forma que não há Titulares de CRI objeto da Emissão, inexistente a necessidade de realização de Assembleia para aprovar o ora disposto.

RESOLVEM, na melhor forma de direito, firmar o presente "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 81ª (Octogésima Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização*" ("Primeiro Aditamento"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

CLÁUSULA I - REGISTRO

1.1. Nos termos do artigo 26, §1º, da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, o Primeiro Aditamento será registrado na B3.

CLÁUSULA II - DAS DEFINIÇÕES

2.1. Os termos definidos e as expressões adotadas neste Primeiro Aditamento, iniciados em letras maiúsculas, no singular ou no plural, e que não tenham sido de outra forma definidos neste Primeiro Aditamento, terão o significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

CLÁUSULA III – DAS ALTERAÇÕES

3.1. Nos termos da Cláusula 19.9 do Termo de Securitização, as Partes, por meio deste Primeiro Aditamento, acordam em alterar as definições de "Fundo de Juros", "Fundo de Obras" e "Fundo de Reserva", todas constantes da Cláusula 1, da Seção II do Termo de Securitização, as quais passam a vigorar com as seguintes redações:

"Fundo de Juros"	O fundo de juros, que conterà recursos necessários para fazer frente ao pagamento de Juros Remuneratórios durante o período de carência da amortização programada dos CRI. Este fundo será formado por meio da retenção proporcional até o limite do Valor do Fundo de Juros sobre os recursos oriundos da integralização gradativa dos CRI, os quais serão mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras da Cláusula Oitava.
"Fundo de Obras"	O fundo de obras, que conterà recursos correspondentes a R\$ 21.529.913,34 (vinte e um milhões, quinhentos e

	<p>vinte e nova mil, novecentos e treze reais e trinta e quatro centavos), valor este necessário para conclusão das obras de construção e instalação das Usinas nos Empreendimentos. Este fundo será formado por meio de retenção proporcional até o limite do Valor do Fundo de Obras sobre os recursos oriundos da integralização gradativa dos CRI, os quais serão mantidos na Conta Centralizadora e, servirá para o pagamento de parte do Preço da Cessão, observadas as regras da Cláusula Oitava.</p>
<p>"Fundo de Reserva"</p>	<p>O fundo de reserva, que conterà recursos necessários para fazer frente às eventuais inadimplências pecuniárias das Locatárias durante a Operação. Este fundo será formado por meio de retenção proporcional até o limite do Valor do Fundo de Reserva sobre os recursos oriundos da integralização gradativa dos CRI, os quais serão mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras da Cláusula Oitava.</p>

3.2 Nos termos da Cláusula 19.9 do Termo de Securitização, as Partes, por meio deste Primeiro Aditamento, acordam em alterar as Cláusulas 4.2, 8.8, 8.9 e 8.10 do Termo de Securitização, as quais passam a vigorar com as seguintes redações:

"4.2 Atualização Monetária. *O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado anualmente pela variação do IPCA, calculada pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, a partir da primeira Data de Integralização, conforme as fórmulas constantes do Anexo VIII."*

"8.8 Fundo de Juros. *Nos termos dos Contratos de Cessão, será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Juros, o que será feito por meio de desconto proporcional sobre os recursos oriundos da integralização gradativa dos CRI até o limite do Valor do Fundo de Juros."*

"8.9 Fundo de Reserva. *Nos termos dos Contratos de Cessão, será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito, pela Emissora, por conta e ordem das Cedentes, por meio de desconto proporcional sobre os recursos oriundos da integralização gradativa dos CRI até o limite do Valor do Fundo de Reserva."*

"8.10 Fundo de Obras. *Nos termos dos Contratos de Cessão será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Obras, o que será feito, pela Emissora, por meio de desconto proporcional sobre os recursos oriundos da integralização gradativa dos CRI até o limite do Valor do Fundo de Obras e servirá para pagamento de parte do Preço da Cessão a ser disponibilizado às Cedentes, sendo certo que (i) a Liberação Inicial do Fundo de Obras (conforme abaixo definido) para a respectiva SPE não será realizada sem o*

cumprimento das Condições Precedentes e que (ii) as Liberações Subsequentes do Fundo de Obras (conforme abaixo definido) para a respectiva SPE não serão realizadas sem o cumprimento das Condições Precedentes em conjunto com as Condições Precedentes das Liberações Subsequentes (conforme abaixo definido).”

3.3. As Partes, ainda, acordam em alterar o Anexo VIII do Termo de Securitização na forma do Anexo A ao presente Primeiro Aditamento.

3.4. Ademais, as Partes, por meio deste Primeiro Aditamento, resolvem ratificar as demais disposições presentes no Termo de Securitização. As alterações feitas no Termo de Securitização por meio deste Primeiro Aditamento não implicam em novação, pelo que permanecem válidas e em vigor todas as obrigações, cláusulas, termos e condições previstos no Termo de Securitização que não foram expressamente alterados por este Primeiro Aditamento.

CLÁUSULA IV - DAS DECLARAÇÕES

4.1. A Partes, neste ato, reiteram todas as obrigações assumidas e todas as declarações e garantias prestadas no Termo de Securitização, que se aplicam ao Primeiro Aditamento como se aqui estivessem transcritas. Ainda, a Emissora declara e garante, neste ato, que todas as declarações e garantias previstas no Termo de Securitização permanecem verdadeiras, corretas e plenamente válidas e eficazes na data de assinatura deste Primeiro Aditamento.

CLÁUSULA V - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Primeiro Aditamento. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

5.2. Na hipótese de qualquer disposição do presente Primeiro Aditamento ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Emissora e o Agente Fiduciário a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

5.3. Este Primeiro Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

5.4. A Emissora e o Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 19.17 do Termo de Securitização, reconhecem como válida, eficaz e vinculante, para fins de comprovação de autoria, autenticidade e integridade, para todos os fins de direito, a assinatura deste Primeiro Aditamento por meio eletrônico, podendo ou não incluir certificados emitidos pela ICP-Brasil, conforme previsto no artigo 10, §2º, da MP 2.200-2. Para evitar quaisquer dúvidas, as Partes acordam que este Primeiro Aditamento será considerado como autêntico, válido, íntegro,

eficaz, exequível e verdadeiro, constituindo, para todos os fins de direito, título executivo extrajudicial mediante cumprimento do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, e por consequência confirmam seu entendimento, autorização, aceitação e reconhecimento como prova válida, qualquer forma de comprovação da autoria das assinaturas neste Primeiro Aditamento, ainda que não sejam realizadas por meio dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, conforme previsto no artigo 10, §2º, da MP 2.200-2. As Partes declaram reconhecer, inclusive, mas sem limitação, a utilização de plataformas de assinatura eletrônica, tais como *Clicksign* e *DocuSign*, ou, ainda, qualquer outra plataforma que venha a ser utilizada em comum acordo pelas Partes, que possibilite a verificação da perfeita identificação de autoria de cada signatário, aposta em página específica na respectiva plataforma eletrônica, sendo certo que qualquer registro será suficiente para comprovar a veracidade, autenticidade, exequibilidade, integridade, validade e efetividade deste Primeiro Aditamento e seus termos, assim como o comprometimento das Partes com relação aos seus termos. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório de registro de imóveis e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

CLÁUSULA VI - DO FORO

6.1. As partes elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Primeiro Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja ou venha a ser.

O presente Primeiro Aditamento é firmado de forma eletrônica, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 15 de janeiro de 2024.

(assinaturas nas próximas páginas)



(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 81ª (Octogésima Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização)

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Nathalia Machado Loureiro
Cargo: Diretora

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome: Maria Carolina Abrantes Lodi de
Oliveira
Cargo: Procuradora

Nome: Nilson Raposo Leite
Cargo: Procurador

Testemunhas:

DocuSigned by:

Caio Albuquerque

D935D8B3D6C28439...

Nome: Caio Albuquerque
CPF: 013.858.224-65

DocuSigned by:

Henrique Bretas de Noronha Junior

5E2B81926C28448...

Nome: Henrique Bretas de Noronha Jr
CPF: 108.418.077-44

ANEXO A

ANEXO VIII

(i) Remuneração dos CRI

Sobre o Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, ou o seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 9,80% (nove inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, obedecida a seguinte fórmula:

$$J = VN_A \times (Fator Juros - 1)$$

onde:

“J” = valor unitário da Remuneração acumulada, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“VNA” = corresponde ao Valor Nominal Unitário atualizado, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“Fator Juros” = corresponde ao fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator Juros = \left[\left(\frac{Taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}} \right]$$

onde:

“Taxa”: 9,8000

“dup” = conforme definido abaixo.

Os valores relativos à Remuneração deverão ser calculados ao final de cada Período de Capitalização e pagos conforme as datas de pagamento previstas no Anexo I.

Todos os pagamentos devidos pela Emissora ao Agente Fiduciário deverão ocorrer nas respectivas datas de pagamento previstas ou determinadas no Termo de Securitização.

O “Período de Capitalização” é, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração, exclusive, e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, e termina na Data de Pagamento da Remuneração subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI.

(ii) **Atualização Monetária dos CRI**

O Valor Nominal Unitário, ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado anualmente, pela variação acumulada positiva do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis até a integral liquidação dos CRI, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, automaticamente, calculada de acordo com a seguinte fórmula (“Valor Nominal Unitário Atualizado”):

$$VNa = VNe * C$$

onde:

“VNa” = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“VNe” = Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização dos CRI, ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, após amortização ou incorporação, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“C” = fator acumulado das variações mensais positivas do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

onde:

“NIK” = valor do número-índice do IPCA referente aos 2º (segundo) mês imediatamente anterior mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário. Após a Data de Aniversário, ‘NIK’ corresponderá ao valor do número-índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior ao mês de atualização. Por exemplo, para a primeira Data de Verificação, no mês de janeiro, será considerado como NIK o valor do número-índice do IPCA do mês de Novembro, divulgado no mês de Dezembro;

“NIK-1” = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês ‘k’;

“dup” = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo ‘dup’ um número inteiro; e

“dut” = número de Dias Úteis entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, inclusive, e a Data de Aniversário imediatamente subsequente, inclusive, sendo ‘dut’ um número inteiro. Para a primeira Atualização Monetária, “dut” será igual a 21 (vinte e um).

Observações:

A aplicação da atualização monetária incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste no Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade.

Os fatores resultantes das expressões são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

Considera-se como mês da atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Pagamento da Remuneração consecutivas.

Caso o número-índice do IPCA referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado um número índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

$$Nikp = Nik-1 \times (1 + \text{projeção})$$

Onde:

“NIkp” = número índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com casas decimais, com arredondamento;

“NIk-1” = conforme definido acima; e

“projeção” = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

O número índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a emissora e o titular quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

O número índice do IPCA, bem como as projeções de variação deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário.

Considera-se como “Datas de Aniversário” todos os dias listados na coluna “Datas de Pagamento” da tabela do Anexo I ao Termo de Securitização.

O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais ao divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

(iii) Cálculo do Resgate Antecipado Total dos CRI

O valor do pagamento a ser feito à Emissora na hipótese de um Evento de Recompra Compulsória, Recompra Facultativa ou Multa Indenizatória, referente à totalidade dos Créditos Imobiliários Cedidos e, conseqüentemente, do resgate antecipado total dos CRI, deve ser equivalente à soma:

- Do saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI, na forma prevista no Termo de Securitização, acrescido da Remuneração dos CRI calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a data do efetivo resgate antecipado;

- Ao prêmio correspondente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o saldo devedor atualizado dos CRI, caso a Recompra Facultativa seja realizada após o 12º (décimo segundo) mês contado da Data de Emissão, ou seja, após de 04 de janeiro de 2025;
- Caso sejam devidos, aos tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Cessão, neste Termo de Securitização ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data do efetivo resgate total dos CRI; e
- Eventuais despesas do patrimônio incorridas e não pagas.