



**1º ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS  
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 83ª  
(OCTOGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO DA**

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

(Securitizadora – Categoria S1)

CNPJ nº 41.811.375/0001-19

**H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA**

Agente Fiduciário

30 de janeiro de 2024.



## **1º ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 83ª (OCTOGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

O presente 1º Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 83ª Emissão da Canal Companhia de Securitização (doravante designado “Aditamento”) é celebrado entre as partes (cada uma, “Parte” e, conjuntamente, “Partes”):

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, categoria S1, sob o número 94, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjunto 1009 e 1010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

**H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, instituição financeira autorizada a exercer as funções de agente fiduciário, com domicílio na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 960, 14º andar, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 01.788.147/0001-50, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados (“Agente Fiduciário”).

### **CONSIDERANDO QUE:**

- (i) em 23 de janeiro de 2024, a Emissora e o Agente Fiduciário celebraram o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 83ª Emissão da Canal Companhia de Securitização*” (“Termo de Securitização”); e
- (ii) em decorrência de solicitação da B3, ajustar a redação (a) do item 14 da Cláusula 4.1, (b) da Cláusula 5.5. e (c) da Cláusula 6.1.1. do Termo de Securitização.



**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente Aditamento, que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

## 1. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÕES

1.1. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Aditamento são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos no Termo de Securitização.

1.2. Salvo qualquer outra disposição em contrário prevista neste instrumento, todos os termos e condições do Termo de Securitização aplicam-se total e automaticamente a este Aditamento, *mutatis mutandis*, e deverão ser consideradas como uma parte integral deste, como se estivessem transcritos neste instrumento.

## 2. ALTERAÇÕES

2.1. Fica estabelecida a alteração do item 14 do quadro de características dos CRI, constante da cláusula 4.1 do Termo de Securitização, passando a vigor com a seguinte redação:

*“14. **Datas de Pagamento da Remuneração:** O pagamento da Remuneração pela Securitizadora será feito mensalmente, com a incorporação dos juros remuneratórios, conforme tabela constante no Anexo II (cada uma, “Data de Pagamento”)”*

2.1.1. Em razão da alteração disposta na cláusula 2.1 supra, consolida-se o quadro de características dos CRI, constante da cláusula 4.1. do Termo de Securitização, conforme abaixo:

Série Única	
1.	<b>Série:</b> única;
2.	<b>Emissão:</b> 83ª Emissão;
3.	<b>Quantidade de CRI:</b> 22.500 (vinte e dois mil e quinhentos) CRI;
4.	<b>Valor da Série:</b> O Valor da Série será de R\$ 22.500.000,00 (vinte e

dois milhões e quinhentos mil reais) na Data de Emissão;

**5. Valor Nominal Unitário:** Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;

**6. Data de Emissão:** 23 de janeiro de 2024;

**7. Data de Vencimento:** 19 de janeiro de 2027;

**8. Classificação de CRI** (esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta Pública, estando as características deste papel sujeitas a alterações):

**Nível 1:** Natureza: corporativo;

**Nível 2:** Concentração: concentrado;

**Nível 3:** Tipo de segmento (lastro): Notas Comerciais; e

**Nível 4:** Tipo de contrato: Termo de Emissão de Notas Comerciais.

**9. Forma e Comprovação de Titularidade:** o CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de certificados. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3. Os CRI que não estiverem eletronicamente custodiados na B3 terão sua titularidade comprovada pelo registro efetuado pelo Escriturador;

**10. Prazo:** O prazo total de dias corridos dos CRI será o período compreendido entre a Data de Emissão dos CRI e a Data de Vencimento, totalizando 1.092 (um mil e noventa e dois) dias corridos contados da Data de Emissão, ressalvados os Eventos de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido a seguir);

**11. Data de Pagamento da Amortização Programada dos CRI:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, da Amortização Extraordinária Compulsória ou do Resgate Antecipado Facultativo, os CRI serão amortizados

em uma única parcela (*bullet*), na Data de Vencimento, conforme tabela constante do Anexo II;

**12. Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente;

**13. Remuneração:** A partir da Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, “*over extra-grupo*”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<https://calculadorarendafixa.com.br/#/navbar/calculadora>) (“Taxa DI”), acrescida de *spread* (sobretaxa) de 4,5% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, desde a data da primeira integralização (inclusive) até a data de pagamento, durante o período de vigência dos CRI. A Remuneração será calculada nos termos da Cláusula **Error! Reference source not found.** deste Termo de Securitização;

**14. Datas de Pagamento da Remuneração:** O pagamento da Remuneração pela Securitizadora será feito mensalmente, com a incorporação dos juros remuneratórios, conforme tabela constante no Anexo II (cada uma, “Data de Pagamento”);

**15. Ambiente de Depósito, distribuição, negociação e Liquidação Financeira:** B3;

**16. Fatores de Riscos:** Conforme Anexo X deste Termo de Securitização;

**17. Garantias dos CRI:** Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, são

garantidos por:

- (i) Alienação Fiduciária de Imóvel – Stella Marina;
- (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Hausbau Higienópolis;
- (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- (iv) Alienação Fiduciária de Quotas;
- (v) Aval;
- (vi) Fundo de Despesas;
- (vii) Fundo de Reserva de Obras; e
- (viii) Performance Bond.

**18. Regime Fiduciário:** Será instituído, pela Securitizadora o Regime Fiduciário, na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM 60, sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias, a Conta Centralizadora e os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos, com a constituição do Patrimônio Separado, segregando-os do patrimônio comum da Securitizadora, até o pagamento integral dos CRI. O Regime Fiduciário declarado neste Termo será registrado na B3 nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430/22. Firmam o presente Termo de Securitização de acordo com a Lei nº 14.430/22; e

**19. Patrimônio Separado:** O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, pelas Garantias e pela Conta Centralizadora e pelos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos. Este patrimônio não se confunde com o patrimônio da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiver afetado, destacados do patrimônio da Securitizadora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI e das demais obrigações relativas ao regime fiduciário instituído, na forma do artigo 26, II da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM 60.

2.2. Fica estabelecida a alteração da redação da cláusula 5.5. do Termo de Securitização, que passará a vigor com a seguinte redação:

*“5.5. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários, observado que os CRI adquiridos no âmbito da Oferta Pública deverão obedecer às seguintes restrições: somente poderão ser negociados no mercado secundário junto (a) a Investidores Profissionais; (b) a Investidores Qualificados após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta Pública, (c) ao público investidor em geral após decorrido 1 (um) ano da data de encerramento da Oferta Pública, nos termos do inciso “ii” do artigo 86 da Resolução CVM 160, e desde que observados os requisitos e os procedimentos adotados pela B3.”*

2.3. Ainda, estabelecem a alteração da definição do termo **“VNe”**, constante da fórmula descrita na cláusula 6.1.1. do Termo de Securitização, que passará a vigor com a seguinte redação consolidada:

*“6.6.1. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário, desde a Data da primeira integralização (inclusive) até a data de pagamento da Remuneração (“Remuneração”), data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Inadimplemento (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais), data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais), o que ocorrer primeiro. A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:*

$$J = VNe \times (\text{Fator de Juros} - 1)$$

Onde,

$J$  = valor unitário da Remuneração devida no final de cada Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$VNe$  = Valor Nominal Unitário ou Saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$\text{Fator de Juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$$

FatorDI = produtório das Taxas DI-Over, da data de início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + \text{TDI}_k)$$

onde:

$k$  = corresponde ao número de ordem das Taxas DI, sendo “ $k$ ” um número inteiro;

$N$  = número total de Taxas DI-Over consideradas em cada Período de Capitalização, sendo “ $n$ ” um número inteiro;

$\text{TDI}_k$  = Taxa DI-Over, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$\text{TDI}_k = \left( \frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde,

$DI_k$  = Taxa DI-Over, divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, utilizada com 2 (duas) casas decimais;

Fator Spread = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Spread} = \left[ \left( \frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{252}} \right]^{\frac{DP}{DT}}$$

$\text{spread}$  = taxa de spread, informada com 4 (quatro) casas decimais;

$n$  = número de dias úteis entre a data do próximo Período de Capitalização e a data do Período de Capitalização anterior, sendo “ $n$ ” um número inteiro;

$DT$  = número de dias úteis entre o último e o próximo Período de Capitalização, sendo “ $DT$ ” um número inteiro;

$DP$  = número de dias úteis entre o último Período de Capitalização e a data atual, sendo “ $DP$ ” um número inteiro.

Observações:

O fator resultante da  $\left( 1 + DI_k \times \frac{P}{100} \right)$  expressão será considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório;”

### 3. RATIFICAÇÕES

3.1. Todas as disposições do Termo de Securitização que não foram expressamente aditadas ou modificadas por meio do presente Aditivo permanecerão em vigor de acordo com os termos do Termo de Securitização.

### 4. DISPOSIÇÕES GERAIS



4.1. O presente Aditivo será regido e interpretado em conformidade com as leis do Brasil.

4.2. As Partes elegem o foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir qualquer controvérsia ou demanda oriunda, ou relacionada ao Termo de Securitização ou a este Aditivo.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento de forma eletrônica nos termos do art. 10, §2º, da MP 2.200-2/01 e artigo 18 da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, em vigor no Brasil, estando as partes signatárias em absoluto acordo com os termos deste instrumento, cuja confirmação de assinaturas poderá ser realizada mediante acesso ao link encaminhado pela plataforma digital.

São Paulo, 30 de janeiro de 2024.

*(Comprovante das assinaturas digitais ao final do documento)*



*(Página de assinaturas do 1º Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 83ª (Octogésima Terceira) Emissão da Canal Companhia de Securitização, celebrado em 30 de janeiro de 2024)*

## **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Securitizadora

---

Por: Amanda Regina Martins

Cargo: Diretora

CPF: 430.987.638-25

E-mail: juridico@canalsecuritizadora.com.br

## **H.COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*Agente Fiduciário*

---

Por: Amanda Mansur de Paula

Cargo: Diretora

E-mail: amanda@commcor.com.br

CPF: 382.565.478-80

---

Por: Flaviano Mendes de Sousa

Cargo: Procurador

E-mail:

flaviano.mendes@commcor.com.br

CPF: 281.053.588-40

## **TESTEMUNHAS:**

---

Nome: Pedro Costa da Fonte

CPF: 105.486.164-18

E-mail:

pedro.fonte@galapagoscapital.com

---

Nome: Isabelle Naomi Queti Oshiro

CPF: 462.658-47

E-mail:

isabelle.naomi@galapagoscapital.com