



PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES, DA 175ª (CENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA



CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO,
CNPJ/MF nº 41.811.375/0001-19
como Emissora,

Celebrado com

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
como Agente Fiduciário

com lastro em Créditos Imobiliários devidos pela

MAXXIMA SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,
como Devedora.

Datado de
30 de janeiro de 2026

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª E 2ª SÉRIES DA 175ª (CENTÉSIMA SEPTUAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, COM LASTRO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MAXXIMA SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

como Emissora:

- (1) **CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, Conjuntos 41 ao 44, Jardim Paulistano, CEP 01451-913, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada devidamente por seus representantes legais (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”); e

como agente fiduciário dos CRI:

- (2) **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35229235874, neste ato representada na forma de seu contrato social (“**Agente Fiduciário dos CRI**”).

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI denominados, conjuntamente, como “Partes” ou, individualmente, como “Parte”).

CONSIDERANDO QUE:

(i) em 21 de janeiro de 2025, as Partes celebraram o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª e 2ª Séries, da 175ª (Centésima Septuagésima Quinta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Maxxima Salvador Empreendimentos Imobiliários Ltda.*” (“**Termo de Securitização**”);

(ii) as partes desejam aditar o Termo de Securitização para incluir novo fator de risco e alterar a data de emissão da CCI descrita no Anexo I do Termo de Securitização; e

(iii) para a celebração deste Aditamento, não há necessidade de realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI e/ou qualquer aprovação societária adicional da

Emissora e/ou do Agente Fiduciário, visto que, até a presente data, os CRI ainda não foram subscritos e integralizados, de forma que não há quaisquer titulares de CRI.

Resolvem as Partes celebrar o presente "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª e 2ª Séries, da 175ª (Centésima Septuagésima Quinta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Maxxima Salvador Empreendimentos Imobiliários Ltda.*" ("**Aditamento**").

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Aditamento terão os significados que lhes foram atribuídos no Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEGUNDA– ALTERAÇÕES

2.1 As Partes, decidem, de comum acordo, alterar a Cláusula 22 do Termo de Securitização para incluir novo fator de risco, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

“Os imóveis objeto das Alienações Fiduciárias de Imóvel estão atualmente onerados em garantia de créditos de terceiros, de modo que, a (a) Alienação Fiduciária de Imóvel C&A e a Alienação Fiduciária de Imóvel Maxxima Fortaleza serão celebradas sobre propriedade superveniente; e (b) a Alienação Fiduciária de Imóvel Ânima será celebrada sobre condição suspensiva; e só passarão a ser eficazes mediante a liberação dos ônus anteriormente constituídos. Caso haja a execução das Alienações Fiduciárias de Imóvel antes da liberação do referido ônus e a Devedora não possua outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver um óbice para a execução da garantia. Os Titulares dos CRI poderão ser afetados adversamente também se o sobejo, se for o caso, de eventual excussão da garantia atualmente existente for insuficiente para quitar as Obrigações Garantidas.”

2.2 As Partes, decidem, de comum acordo, alterar a data de emissão da CCI descrita no Anexo I do Termo de Securitização, de modo que o Anexo I passará a vigorar conforme Anexo A deste Aditamento.

2.3 Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais cláusulas, itens, características e condições constantes do Termo de Securitização.

CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÕES E RATIFICAÇÕES

3.1. As Partes, neste ato, reiteram todas as obrigações assumidas e todas as declarações e garantias prestadas no Termo de Securitização, que se aplicam ao presente Aditamento, como se aqui estivessem transcritas.

3.2. As Partes declaram e garantem, neste ato, que todas as declarações e garantias previstas do Termo de Securitização permanecem verdadeiras, corretas e plenamente válidas e eficazes na data de assinatura deste Aditamento.

3.3. As alterações feitas no Termo de Securitização por meio deste 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 tenham sido expressamente alterados por este Aditamento.

CLÁUSULA QUARTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. Negociação. As Partes declaram que negociaram de boa-fé todos os termos e condições deste Aditamento, sendo que a redação final de todos os seus termos foi resultado de consenso entre as Partes, assistidas por seus advogados. No caso de ambiguidade, não deverá haver interpretação em termos mais benéficos em favor de qualquer Parte, ficando afastada, portanto, a aplicação do artigo 113, parágrafo 1º, inciso IV, do Código Civil, devendo ser respeitado o disposto no artigo 421-A do Código Civil.

4.2. Securitização. A Emissora declara que este instrumento integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários ocorrida por meio da emissão dos CRI. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistêmica de todos os documentos envolvendo a emissão dos CRI.

4.3 Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação (os quais não podem ser interpretados e/ou analisados isoladamente), sendo certo que os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

4.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste Aditamento são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos e só admitem renúncia por escrito e específica.

4.4.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Aditamento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

4.4.2. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

4.5. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

4.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

4.7. Título Executivo. Este Aditamento e o Termo de Securitização constituem títulos executivos extrajudiciais, nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal, sendo que o presente Aditamento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial.

4.8. Assinatura Digital. As Partes assinam este Aditamento por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

4.8.1 Este Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este Aditamento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme abaixo indicado. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente Aditamento poderão ser realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico. Ainda, nos termos do artigo 10, §1º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil.

4.8.2 As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de

conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente Aditamento retroagem à data abaixo descrita.

4.9 Lei Aplicável. Este Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

4.10 Foro. As Partes elegem o foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Aditamento em via digital, dispensada a assinatura de testemunhas, na forma do §4º do art. 784 do Código de Processo Civil.

30 de janeiro de 2026

[o restante da página foi intencionalmente deixado em branco]

[segue página de assinaturas, conforme aplicável]

(Página de assinaturas do "Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 1ª e 2ª Séries, da 175ª (Centésima Septuagésima Quinta) Emissão da Canal Companhia de Securitização, com Lastro em Créditos Imobiliários Devidos pela Maxxima Salvador Empreendimentos Imobiliários Ltda.")

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO A

ANEXO I

Descrição dos Créditos Imobiliários

CCI

DESCRIÇÃO DA CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: 15 de janeiro de 2026.		
NÚMERO	001 – Série Única	TIPO DE CCI	Integral
1. EMISSORA			
Razão Social: CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (" <u>Emissora</u> " ou " <u>Securitizadora</u> ")			
CNPJ: 41.811.375/0001-19			
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.234, Conjuntos 41 ao 44, Jardim Paulistano, CEP 01451-913, São Paulo/SP			
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE			
Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (" <u>Instituição Custodiante</u> ")			
CNPJ: 22.610.500/0001-88			
Endereço: Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Bairro Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo/SP			
3. DEVEDOR(A)			
Razão Social: MAXXIMA SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (" <u>Devedora</u> ")			
CNPJ: 11.903.225/0001-74			
Endereço: Rua Doutor José Maria, nº 641, bairro Encruzilhada, CEP 52041-015, Recife/PE			
4. TÍTULO (" <u>Contrato de Locação</u> "):			
"Contrato de Locação de Bem Imóvel Não Residencial, com Pacto Adjeto de Construção Prévia Personalizada", celebrado em 31 de julho de 2015 entre a Devedora, na qualidade de locadora, a FACS SERVIÇOS EDUCACIONAIS LTDA. , inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.526.884/0001-64 (" <u>Locatária</u> "), na qualidade de locatária, e a REDE INTERNACIONAL DE UNIVERSIDADES LAUREATE LTDA. , inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.728.655/0001-20, na qualidade de fiadora (" <u>Rede</u>			

<u>Internacional</u> ”), conforme aditado de tempos em tempos, tendo por objeto a locação do Imóvel Lastro (conforme identificado abaixo).	
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO POR ESTA CCI- em reais (R\$)	
5.1	R\$ 96.000.000,00 (noventa e seis milhões de reais).
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
6.1 A Devedora é a proprietária e legítima possuidora de um imóvel objeto da matrícula n.º 48.209 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador/BA compreendendo (i) a área de terreno próprio com 16.000,00 m.², com frente para a Avenida Tancredo Neves, na cidade de Salvador, capital do Estado da Bahia, medindo de frente 90,00m, de fundo 98,00m, do lado direito 143,00m e do lado esquerdo 220,00m, e (ii) o prédio na mesma área construído, com área construída total de 13.320,77 m.², prédio este de número 2131, da Avenida Tancredo Neves, bairro Caminho das Árvores, conforme AV22, da Matrícula 48.209.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1 Valor total da CCI:	R\$ 96.000.000,00 (noventa e seis milhões de reais)
7.2 Data de Primeiro Pagamento:	15 de fevereiro de 2026 - Data de Primeiro Pagamento dos CRI Seniores. 15 de fevereiro de 2033 - Data de Primeiro Pagamento dos CRI Seniores.
7.3 Data de Vencimento Final:	15 de janeiro de 2033 - Data de Vencimento dos CRI Seniores 15 de janeiro de 2041 - Data de Vencimento dos CRI Subordinados
7.4 Juros Remuneratórios:	Não haverá incidência de juros remuneratórios.
7.5 Periodicidade de Pagamentos:	Mensal.
7.6 Encargos moratórios:	Multa indenizatória, no valor que corresponda a 100% (cem por cento) dos aluguéis mensais vincendos do Imóvel até o término do prazo contratual de locação de 15 (quinze) anos.
8. GARANTIAS	A CCI não conta com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados por esta CCI contam com as seguintes garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, todas prestadas em garantia das obrigações garantidas estabelecidas no Contrato de Cessão.