

SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 45ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PORTE ALMAGAH 227 SPE LTDA. E PELA JOÃO DE OLIVEIRA TORRES INCORPORAÇÕES SPE LTDA.



CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 41.811.375/0001-19

03 de maio de 2023.

SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 45ª EMISSÃO DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PORTE ALMAGAH 227 SPE LTDA. E PELA JOÃO DE OLIVEIRA TORRES INCORPORAÇÕES SPE LTDA.

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

I. CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia securitizadora registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", com sede no estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, na Rua Prof. Atilio Innocenti, nº 474, Cj. 1.009 e 1.010, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra identificados ("Securitizadora" ou "Emissora");

e, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 26, da Lei nº 14.430 de 3 de agosto de 2022 ("Lei 14.430/22");

II. H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede da sociedade, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.788.147/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário");

CONSIDERANDO QUE:

a) as Partes celebraram, em 20 de abril de 2023, o *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 45ª Emissão da Canal Companhia de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Porte Almagah 227 SPE Ltda. e pela João de Oliveira Torres Incorporações SPE Ltda.* ("Termo de Securitização"), conforme posteriormente aditado, por meio do qual a Emissora vinculou os Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) aos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª Série de sua 45ª emissão ("CRI"); e

b) desejam as Partes aditar o Termo de Securitização, de forma a corrigir definição de termo necessário para o cálculo da Atualização Monetária (conforme definido no Termo de Securitização). Tendo em vista tratar-se de erro material constante no documento, fica dispensada a realização de Assembleia Especial de Investidores dos CRI para tanto, conforme previsto na Cláusula 12.17 do Termo de Securitização.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente *Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 45ª Emissão da Canal Companhia de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Porte Almagah 227 SPE Ltda. e pela João de Oliveira Torres Incorporações SPE Ltda.* ("Aditamento"), mediante as seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA – ALTERAÇÕES

1.1. As partes desejam alterar a definição de “NIK”, presentes na Cláusula 5.2 do Termo de Securitização, que passará a vigorar nos termos abaixo.

“5.2. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente (“Atualização Monetária”) a partir da primeira Data de Integralização ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (exclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Aniversário (inclusive), pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“IPCA”), calculado de forma pro rata temporis por dias corridos (base 360), sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso (“Valor Nominal Unitário Atualizado”), calculado da seguinte forma (“Atualização Monetária”):

(...)

NIK = Valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês anterior ao mês da Data de Aniversário em questão. Exemplificativamente, para a primeira Data de Aniversário, no dia 15 de maio, será utilizado o número índice referente ao mês de março de 2023, divulgado em abril de 2023.”

CLÁUSULA SEGUNDA – DISPOSIÇÕES GERAIS

2.1. O presente Aditamento será registrado na B3 em até 1 (um) Dia Útil contado da data de assinatura, nos termos do artigo 26, § 1º da Lei nº 14.430/22, bem como será enviado à Instituição Custodiante para fins de custódia em até 1 (um) Dia Útil contado da data de assinatura.

2.2. **Ratificação:** Todos os termos e condições do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

2.3. **Definições:** Os termos iniciados em maiúsculas que não estiverem expressamente definidos neste Aditamento têm o significado a eles atribuídos ao Termo de Securitização.

2.4. **Independência das Cláusulas:** Caso qualquer das disposições deste Aditamento venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

2.5. **Título Executivo Extrajudicial:** O presente Aditamento constitui título executivo extrajudicial nos termos dos incisos II e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Aditamento e do Termo de Securitização comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 497 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

2.6. Irrevogabilidade: Este Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

2.7. Invalidade: Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem as disposições afetadas por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

2.8. Lei Aplicável: Este Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

2.9. Foro: A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente do Termo de Securitização, conforme alterado pelo presente Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

2.10. Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como os demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019 ("Lei 13.874/19"), bem como da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 ("MP 2.200-2"), do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 ("Decreto 10.278/20"), e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. 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 nos padrões ICP-Brasil 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 e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

O presente Aditamento é firmado em formato digital, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 03 de maio de 2023.

[As assinaturas seguem na página seguinte.]

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]



(Página de assinaturas do Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 45ª Emissão da Canal Companhia de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Porte Almagah 227 SPE Ltda. e pela João de Oliveira Torres Incorporações SPE Ltda.)

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Nathalia Machado Loureiro
CPF: 104.993.467-93
Cargo: Diretora

H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Eduardo Ippolito
CPF n.º: 022.111.178-64
Cargo: Diretor

Nome: Cesar Queiroz Botelho
CPF n.º: 332.264.208-95
Cargo: Procurador

Testemunhas:

Nome: Gabriel Lange
CPF n.º: 165.171.717-62

Nome: Gilton Rodrigues Miranda
CPF n.º: 164.918.578-24

Este documento foi assinado digitalmente por Gabriel Lange, Cesar Queiroz Botelho, Eduardo Ippolito, Nathalia Machado Loureiro e Gilton Rodrigues Miranda. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código 42DB-2E8E-5499-2E6B.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://izisign.com.br/Verificar/42DB-2E8E-5499-2E6B> ou vá até o site <https://izisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 42DB-2E8E-5499-2E6B



Hash do Documento

F7EF2891017AB7140F6AB29C23C4C2F0D6FA513664B4EA22B995A56D0730B432

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 03/05/2023 é(são) :

- Gabriel Lange (Testemunha) - 165.171.717-62 em 03/05/2023
15:57 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Cesar Queiroz Botelho (Signatário) - 332.264.208-95 em
03/05/2023 15:52 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Eduardo Ippolito (Signatário) - 022.111.178-64 em 03/05/2023
15:36 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Nathalia Machado Loureiro (Signatário) - 104.993.467-93 em
03/05/2023 15:29 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Gilton Rodrigues Miranda (Testemunha) - 164.918.578-24 em
03/05/2023 15:25 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

