

PRIMEIRO 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

27 de abril de 2023.

PRIMEIRO 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. COMCOR 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"), 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");
- b) os CRI ainda não foram integralizados, portanto é dispensada a aprovação prévia dos investidores através de Assembleia Especial de Investidores dos CRI; e
- c) desejam as Partes aditar o Termo de Securitização de forma a refletir as demais alterações indicadas na Cláusula Primeira abaixo.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente *Primeiro 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 as definições indicadas abaixo, presentes na Cláusula Primeira

do Termo de Securitização, que passarão a vigorar conforme abaixo.

"B3":	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901;
"Oferta":	Os CRI serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático, com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliário, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

1.2. As partes desejam alterar **(i)** as alíneas "(b)", "(r)" e "(t)" da Cláusula 3.1; **(ii)** as definições de "dcp" e "dct", presentes na Cláusula 5.2; **(iii)** a tabela constante da Cláusula 6.1; e **(iv)** a Cláusula 16.1 do Termo de Securitização, que passarão a vigorar nos termos abaixo.

3.1. Características dos CRI: Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características: (...)

(b) Série: 1ª (primeira);

(...)

(r) Forma de Comprovação de Titularidade: 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 do CRI, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3;

(...)

(t) Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios: 17 de maio de 2023;"

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):

(...)

dcp = Número de dias corridos existente entre (a) a primeira Data de Integralização ou a última Data de Aniversário (inclusive), o que ocorrer por último, e (b) a data de cálculo (exclusive), sendo "dcp" um número inteiro.

dct = Número de dias corridos entre a última Data de Aniversário (inclusive) e a Data de Aniversário subsequente (exclusive). Exclusivamente, para a primeira Data de Aniversário dos CRI, no dia 15 de maio de 2023, será considerado "dct" = 25 (vinte e cinco) dias."

"6.1. A Emissora deverá promover o resgate antecipado dos CRI ("Resgate Antecipado Total") na hipótese **(i)** do pagamento antecipado das Notas Comerciais em razão do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos nos Termos de Emissão; **(ii)** indisponibilidade do o IPCA, nos termos previstos neste Termo de Securitização, sem que haja acordo em AEI sobre o novo índice, caso em que as Devedoras deverão resgatar a integralidade das Notas Comerciais, com o consequente Resgate Antecipado Total e cancelamento dos CRI; e/ou **(iii)** das Devedoras exercerem a prerrogativa de que lhes foi conferida no âmbito dos Termos de Emissão de resgatar antecipadamente as Notas Comerciais por meio da qual as Devedoras poderão, a partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive) contado a partir da Data de Emissão, ou seja, a partir de 20 de abril de 2024, realizar o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais, mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido (a) dos Juros Remuneratórios, calculados pro rata temporis nos termos deste Termo de Securitização; (b) Encargos Moratórios, se for o caso; e (c) prêmio equivalente ao percentual indicado na tabela abaixo, que será aplicado sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, conforme aplicável ("Prêmio"). ("Resgate Antecipado Facultativo Total").

Período	Prêmio
A partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive) contado a partir da Data de Emissão das Notas Comerciais, ou seja, a partir de 20 de maio de 2024, até o 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) contado a partir da Data de Emissão das Notas Comerciais, ou seja, até 20 de abril de 2025.	10,00% (dez por cento)
A partir do 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive) contado a partir da Data de Emissão das Notas Comerciais, ou seja, a partir de 20 de maio de 2025, até o 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive) contado a partir da Data de Emissão das Notas Comerciais, ou seja, até 20 de abril de 2026.	7,50% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento)
A partir do 37º (trigésimo sétimo) mês	5,00% (cinco por cento)

(inclusive) contado a partir da Data de Emissão das Notas Comerciais, ou seja, a partir de 20 de maio de 2026, até a Data de Vencimento (exclusive).

"16.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado, pela Securitizadora, na B3, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430, e custodiado na Instituição Custodiante, ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do Anexo VI a este Termo de Securitização."

1.3. As partes desejam alterar o Anexo VII ao Termo de Securitização, que passará a vigorar nos termos do Anexo I ao presente Aditamento.

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 (impresa), 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, 27 de abril de 2023.

[As assinaturas seguem na página seguinte.]

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



(Página de assinaturas do Primeiro 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

ANEXO I AO PRIMEIRO 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.

ANEXO VII

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, CELEBRADO EM 20 DE ABRIL DE 2023

**Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses
Agente Fiduciário Cadastrado na CVM**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 14º andar, conjuntos 141 e 142, Itaim Bibi
CNPJ nº: 01.788.147/0001-50
Representado neste ato por: Eduardo Ippolito
Número do Documento de Identidade: RG nº 7366550
CPF nº: 022.111.178-64

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 45ª
Número da Série: 1ª
Emissor: Canal Companhia de Securitização
Quantidade: 112.139
Forma: Nominativa escritural

Declaro, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização, na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 27 de abril de 2023.



H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Nome: Eduardo Ippolito

Cargo: Diretor

CPF: 022.111.178-64

Nome: Cesar Queiroz Botelho

Cargo: Procurador

CPF: 332.264.208-95

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/E7FA-1F73-4D37-CFB1> ou vá até o site <https://izisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: E7FA-1F73-4D37-CFB1



Hash do Documento

B03726F7118D2CEF0F8BD18C3D762896392888831FEF4F77955AE20144F2F38F

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 27/04/2023 é(são) :

- Gilton Rodrigues Miranda (Testemunha) - 164.918.578-24 em 27/04/2023 11:24 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Gabriel Lange (Testemunha) - 165.171.717-62 em 27/04/2023 10:56 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Cesar Queiroz Botelho (Signatário) - 332.264.208-95 em 27/04/2023 10:27 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Eduardo Ippolito (Signatário) - 022.111.178-64 em 27/04/2023 10:15 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Nathalia Machado Loureiro (Signatário) - 104.993.467-93 em 27/04/2023 10:07 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

