



**SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 99ª (NONAGÉSIMA NONA) EMISSÃO, EM 5 (CINCO) SÉRIES, DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, LASTREADO EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS POR SPE GARDEN INCORPORAÇÃO 002 LTDA.**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, como companhia Securitizadora emissora dos CRI (conforme abaixo definido):

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia securitizadora com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1234, conjuntos 41, 42, 43 e 44, Bairro Jardim Paulistano, CEP 01451-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

e, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei nº 14.430/22 e da Resolução CVM 17 (conforme abaixo definida):

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de agente fiduciário ("Agente Fiduciário");

**CONSIDERANDO QUE:**

(i) em 07 de maio de 2024, as Partes celebraram o "Termo de Securitização para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 99ª (nonagésima nona) Emissão, em 5 (cinco) Séries, da Canal Companhia de Securitização, Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos por SPE Garden Incorporação 002 Ltda." ("Termo de Securitização"), o qual regula os certificados de recebíveis imobiliários, da 99ª (nonagésima nona) emissão, em 5 (cinco) séries, da Securitizadora ("Emissão" e "CRI", respectivamente);

(ii) os CRI foram objeto de oferta pública, nos termos da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de junho de 2022, conforme em vigor ("Oferta" e "Resolução CVM 160", respectivamente);

(iii) em 14 de maio de 2024, as Partes celebraram "Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 99ª (nonagésima nona) Emissão, em 5 (cinco) Séries, da Canal Companhia de Securitização, Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos por SPE Garden Incorporação 002 Ltda." ("Aditamento") de modo a alterar a Cláusula 5.1 e o Anexo III do Termo de Securitização para correção de erros materiais;

(iv) em 04 de dezembro de 2024, foi realizada a Assembleia Geral de Titulares dos CRI ("AGT – 2024.12.04") por meio da qual foi aprovada, dentre outras matérias, a alteração da Tabela de Despesas, constante no ANEXO III do Termo de Securitização, que passará a vigorar, conforme

ANEXO B abaixo;

**ISTO POSTO**, as Partes resolvem celebrar o presente “Segundo Aditamento ao Termo de Securitização para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 99ª (nonagésima nona) Emissão, em 5 (cinco) Séries, da Canal Companhia de Securitização, Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos por SPE Garden Incorporação 002 Ltda.” (“Segundo Aditamento”), de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES E INTEPRETAÇÕES**

1.1. Para os termos iniciados em letra maiúscula, cuja definição não esteja expressamente indicada neste Segundo Aditamento, considerar-se-á a definição atribuída no Termo de Securitização.

1.1.1. Quando exigido pelo contexto, as definições estabelecidas neste Segundo Aditamento aplicar-se-ão tanto ao singular quanto ao plural, o masculino incluirá o feminino e vice-versa.

1.2. As referências a:

(i) qualquer documento ou outro instrumento, incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto em contrário;

(ii) disposições legais, serão interpretadas considerando tais disposições conforme alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; e

(iii) qualquer das Partes, incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados.

### **CLÁUSULA SEGUNDA – REQUISITOS**

2.1. O presente Segundo Aditamento deverá ser registrado na B3 para fins de instituição do Regime Fiduciário de que trata o artigo 26, §1º, da Lei nº 14.430.

2.2. Este Segundo Aditamento será custodiado e guardado pelo Custodiante, nos termos da Cláusula 14.4 do Termo de Securitização.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – ALTERAÇÕES**

3.1. As Partes desejam alterar a Tabela de Despesas, constante no ANEXO III, do Termo de Securitização, sendo que referida alteração passará a vigorar conforme o Anexo B deste Segundo Aditamento.

## **CLÁUSULA QUARTA – RATIFICAÇÕES**

4.1. Todos os termos e condições do Termo de Securitização, que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Segundo Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito na forma originalmente avençada. Adicionalmente, as Partes, neste ato, ratificam e renovam as declarações prestadas no Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA QUINTA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

5.1. Este Segundo Aditamento é regido e interpretado segundo as leis da República Federativa do Brasil.

5.2. Fico eleito o foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas que se originarem deste instrumento.

5.3. Partes reconhecem que as declarações de vontade das Partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Segundo Aditamento, assim como os demais documentos a ele relacionados, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

5.1.1. As Partes convencionam que, para todos os fins de direito, que a data de início da produção de efeitos do presente Segundo Aditamento será a data do presente documento, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente este Segundo Aditamento em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que as Partes, desde logo, concordam com a retroatividade dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada.

O presente Segundo Aditamento é firmado em formato eletrônico, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, 06 de março de 2025.

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)  
(as assinaturas seguem na próxima página)

(Página de assinaturas do "Segundo Aditamento ao Termo de Securitização para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 99ª (nonagésima nona) Emissão, em 5 (cinco) Séries, da Canal Companhia de Securitização, Lastreado em Créditos Imobiliários Devidos por SPE Garden Incorporação 002 Ltda.", firmado entre a Canal Companhia de Securitização, na qualidade de Securitizadora, e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de Agente Fiduciário)

**CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Securitizadora

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

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

Agente Fiduciário

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

**Testemunhas:**

1. \_\_\_\_\_

Nome:

CPF:

2. \_\_\_\_\_

Nome:

CPF:

## ANEXO B

### ESTRUTURAÇÃO - CRI

Série	Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
1	ANBIMA	Registro da Base de Dados (CRI)	A vista	0,00417 7%	R\$ 501,24	0,00%	R\$ 501,24
2	ANBIMA	Registro da Base de Dados (CRI)	A vista	0,00417 7%	R\$ 501,24	0,00%	R\$ 501,24
3	ANBIMA	Registro da Base de Dados (CRI)	A vista	0,00417 7%	R\$ 501,24	0,00%	R\$ 501,24
4	ANBIMA	Registro da Base de Dados (CRI)	A vista	0,00417 7%	R\$ 501,24	0,00%	R\$ 501,24
5	ANBIMA	Registro da Base de Dados (CRI)	A vista	0,00417 7%	R\$ 501,24	0,00%	R\$ 501,24
1	ANBIMA	Registro de Ofertas Públicas	A vista		R\$ 14.915,00	0,00%	R\$ 14.915,00
2	ANBIMA	Registro de Ofertas Públicas	A vista		R\$ 14.915,00	0,00%	R\$ 14.915,00
3	ANBIMA	Registro de Ofertas Públicas	A vista		R\$ 14.915,00	0,00%	R\$ 14.915,00
4	ANBIMA	Registro de Ofertas Públicas	A vista		R\$ 14.915,00	0,00%	R\$ 14.915,00
5	ANBIMA	Registro de Ofertas Públicas	A vista		R\$ 14.915,00	0,00%	R\$ 14.915,00
1,2 3, 4, 5	B3   CETIP	Registro Debêntures, CRI, CRA, LF, CDCA, Cotas de Fundo Fechado, Nota Comercial	A vista	0,02900 0%	3.480,00	0,00%	3.480,00
1,2 3, 4, 5	B3   CETIP	Taxa de Comprovação de Titularidade	A vista		87,83	0,00%	87,83
1,2 3, 4, 5	FLH	Assessor Legal Instituição	A vista		75.000,00	14,53 %	87.750,09
1,2 3, 4, 5	OT	Custodiante (5 CCIs)	A vista		R\$ 7.000,00	12,15 %	R\$ 7.968,13
1,2 3, 4, 5	OT	Registro (5 CCIs)	A vista		R\$ 8.000,00	12,15 %	R\$ 9.106,43
1,2 3, 4, 5	OT	Escrituração + Liquidação dos CRI	A vista		R\$ 9.600,00	12,15 %	R\$ 10.927,72
1,2 3, 4, 5	OT	Agente fiduciário (implantação)	A vista		R\$ 5.000,00	12,15 %	R\$ 5.691,52
1,2 3, 4, 5	OT	Agente fiduciário (anual)	A vista		R\$ 17.000,00	12,15 %	R\$ 19.351,17

1,2 3, 4, 5	Canal	Taxa de emissão	A vista		R\$ 70.000,00	16,33 %	R\$ 83.662,01
1,2 3, 4, 5	Canal	Distribuição	A vista		R\$ 30.000,00	16,33 %	R\$ 35.855,15
1	Canal	Taxa de Gestão	A vista		R\$ 5.000,00	11,15 %	R\$ 5.627,46
2	Canal	Taxa de Gestão	A vista		R\$ 500,00	11,15 %	R\$ 562,75
3	Canal	Taxa de Gestão	A vista		R\$ 500,00	11,15 %	R\$ 562,75
4	Canal	Taxa de Gestão	A vista		R\$ 500,00	11,15 %	R\$ 562,75
5	Canal	Taxa de Gestão	A vista		R\$ 500,00	11,15 %	R\$ 562,75
1	CVM	Taxa de Fiscalização CVM	A vista	0,03000 0%	R\$ 3.600,00	0,00%	R\$ 3.600,00
2	CVM	Taxa de Fiscalização CVM	A vista	0,03000 0%	R\$ 3.600,00	0,00%	R\$ 3.600,00
3	CVM	Taxa de Fiscalização CVM	A vista	0,03000 0%	R\$ 3.600,00	0,00%	R\$ 3.600,00
4	CVM	Taxa de Fiscalização CVM	A vista	0,03000 0%	R\$ 3.600,00	0,00%	R\$ 3.600,00
5	CVM	Taxa de Fiscalização CVM	A vista	0,03000 0%	R\$ 3.600,00	0,00%	R\$ 3.600,00
1,2 3, 4, 5	Aete	Estruturador	A vista		R\$ 875.000,00	8,65%	R\$ 957.854,41
4	Aete*	Estruturador	A vista		R\$ 300.000,00	8,65%	R\$ 328.407,22
5	Aete**	Estruturador	A vista		R\$ 300.000,00	8,65%	R\$ 328.407,22
1,2 3, 4, 5	Trinus	Auditoria dos Recebíveis	A vista		R\$ 6.500,00	0,00%	R\$ 6.500,00
1	Guide	Aderente a Oferta	A vista	0,20000 0%	R\$ 24.000,00	9,65%	R\$ 26.563,36
<b>TOTAL</b>					<b>R\$ 1.232.749,03</b>		<b>R\$ 1.357.757,45</b>

\* O valor devido está condicionado à integralização da 4ª Série dos CRI e será retido na sua primeira Data de Integralização.

\*\* O valor devido está condicionado à integralização da 5ª Série dos CRI e será retido na sua primeira Data de Integralização.

#### RECORRENTE

Série	Prestadores	Serviços	Periodicidade	% Captação	Valor	Impostos	Valor Total
-------	-------------	----------	---------------	------------	-------	----------	-------------

1,2,3, 4,5	B3   CETIP	Custódia de Valores mobiliários	Mensal	0,00175 0%	1.050,00	0,00%	1.050,00
1,2,3, 4,5	B3   CETIP	Custódia de Ativos	Mensal	0,00110 0%	660,00	0,00%	660,00
1,2,3, 4,5	B3   CETIP	Taxa de utilização B3   Cetip	Mensal		100,00	0,00%	100,00
1,2,3, 4,5	Oliveira Trust	Agente Fiduciário	Anual		17.000,0 0	12,15 %	19.351,17
1	Oliveira Trust	Agente Liquidante + Escriturador	Anual		9.600,00	12,15 %	10.927,72
2	Oliveira Trust	Agente Liquidante + Escriturador	Anual		5.400,00	12,15 %	6.146,84
3	Oliveira Trust	Agente Liquidante + Escriturador	Anual		5.400,00	12,15 %	6.146,84
4	Oliveira Trust	Agente Liquidante + Escriturador	Anual		5.400,00	12,15 %	6.146,84
5	Oliveira Trust	Agente Liquidante + Escriturador	Anual		5.400,00	12,15 %	6.146,84
1,2,3, 4,5	Oliveira Trust	Instituição Custodiante (5 CCIs)	Anual		7.000,00	12,15 %	7.968,13
1,2,3, 4,5	Oliveira Trust	Escrituração da Nota Comercial 1	Anual		5.000,00	12,15 %	5.691,52
1,2,3, 4,5	Oliveira Trust	Escrituração da Nota Comercial 2	Anual		4.800,00	12,15 %	5.463,86
1,2,3, 4,5	Oliveira Trust	Escrituração da Nota Comercial 3	Anual		4.800,00	12,15 %	5.463,86
1,2,3, 4,5	Oliveira Trust	Escrituração da Nota Comercial 4	Anual		4.800,00	12,15 %	5.463,86
1,2,3, 4,5	Oliveira Trust	Escrituração da Nota Comercial 5	Anual		4.800,00	12,15 %	5.463,86
1	Canal	Taxa de Gestão	Mensal		5.000,00	11,15 %	5.627,46
2	Canal	Taxa de Gestão	Mensal		500,00	11,15 %	562,75
3	Canal	Taxa de Gestão	Mensal		500,00	11,15 %	562,75
4	Canal	Taxa de Gestão	Mensal		500,00	11,15 %	562,75
5	Canal	Taxa de Gestão	Mensal		500,00	11,15 %	562,75
1,2,3, 4,5	Contabilidade	Contador	Mensal		350,00	0,00%	350,00
1,2,3, 4,5	UHY Bendorantes	Auditoria	Anual		4.500,00	13,65 %	5.211,35
1,2,3, 4,5	Trinus	Medição de obra	Mensal		6.000,00	14,25 %	6.997,08
1,2,3, 4,5	Trinus	Servicer	Mensal		5.000,00	14,25 %	5.830,90
<b>TOTAL</b>					<b>104.060,00</b>		<b>117.460,95</b>

## CRI Magen (99) - Segundo Aditamento ao Termo de Securitização v.final.pdf

Documento número #7d36cd9b-bd26-4bb6-9ae1-b1f650ec0187

Hash do documento original (SHA256): 2a8db510f7b8c4317551fc55ab15a5108734a2eb5c48d524a2785ced3c5a34fb

Hash do PAdES (SHA256): 655380865d56cab7fb81d2cf3174f5d3816deb8eca8c584c5713ded042cb9e0b

### Assinaturas

-  **Nilson Raposo Leite**  
CPF: 011.155.984-73  
Assinou em 06 mar 2025 às 14:00:55  
Emitido por Autoridade Certificadora SERPRORFBv5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 26 abr 2025
-  **Gabriela Alonso Miquelino Ferreira**  
CPF: 369.610.488-46  
Assinou como testemunha em 06 mar 2025 às 12:10:33  
Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 10 jul 2025
-  **Bianca Galdino Batistela**  
CPF: 090.766.477-63  
Assinou em 06 mar 2025 às 13:49:02  
Emitido por Autoridade Certificadora SERPRORFBv5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 24 abr 2025
-  **Guilherme Marcuci Machado**  
CPF: 373.237.308-80  
Assinou como testemunha em 06 mar 2025 às 14:36:56  
Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 08 jul 2025
-  **Nathalia Machado Loureiro**  
CPF: 104.993.467-93  
Assinou em 06 mar 2025 às 14:44:37  
Emitido por AC Certisign RFB G5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 07 mai 2027

### Log

- 06 mar 2025, 12:05:03 Operador com email eevangelista@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 criou este documento número 7d36cd9b-bd26-4bb6-9ae1-b1f650ec0187. Data limite para assinatura do documento: 05 de abril de 2025 (12:03). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.

- 
- 06 mar 2025, 12:09:47 Operador com email eevangelista@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 adicionou à Lista de Assinatura: af.assembleias@oliveiratrust.com.br para assinar, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Nilson Raposo Leite e CPF 011.155.984-73.
- 06 mar 2025, 12:09:47 Operador com email eevangelista@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 adicionou à Lista de Assinatura: juridico@canalsecuritizadora.com.br para assinar, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Nathalia Machado Loureiro e CPF 104.993.467-93.
- 06 mar 2025, 12:09:47 Operador com email eevangelista@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 adicionou à Lista de Assinatura: galonso@canalsecuritizadora.com.br para assinar como testemunha, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Gabriela Alonso Miquelino Ferreira e CPF 369.610.488-46.
- 06 mar 2025, 12:09:47 Operador com email eevangelista@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 adicionou à Lista de Assinatura: juridico@canalsecuritizadora.com.br para assinar como testemunha, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Guilherme Marcuci Machado e CPF 373.237.308-80.
- 06 mar 2025, 12:09:47 Operador com email eevangelista@canalsecuritizadora.com.br na Conta 989730b2-d2da-48bf-aba7-715349ca3f91 adicionou à Lista de Assinatura: af.controles@oliveiratrust.com.br para assinar, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Bianca Galdino Batistela e CPF 090.766.477-63.
- 06 mar 2025, 12:10:33 Gabriela Alonso Miquelino Ferreira assinou como testemunha. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 369.610.488-46. IP: 200.100.75.12. Componente de assinatura versão 1.1141.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 06 mar 2025, 13:49:02 Bianca Galdino Batistela assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 090.766.477-63. IP: 177.38.101.66. Componente de assinatura versão 1.1141.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 06 mar 2025, 14:00:55 Nilson Raposo Leite assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 011.155.984-73. IP: 201.47.123.243. Componente de assinatura versão 1.1142.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 06 mar 2025, 14:36:56 Guilherme Marcuci Machado assinou como testemunha. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 373.237.308-80. IP: 200.100.75.12. Componente de assinatura versão 1.1142.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 06 mar 2025, 14:44:37 Nathalia Machado Loureiro assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 104.993.467-93. IP: 200.100.75.12. Componente de assinatura versão 1.1142.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

---

06 mar 2025, 14:44:38      Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 7d36cd9b-bd26-4bb6-9ae1-b1f650ec0187.

---



**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 7d36cd9b-bd26-4bb6-9ae1-b1f650ec0187, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).