

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 127ª EMISSÃO, EM DUAS SÉRIES, DA CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS PELA TELLUS PROPERTIES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora na categoria “S1”, perante a CVM sob o nº 94, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1234, conjuntos 41, 42, 43 e 44, Jardim Paulistano, CEP 01451-913, inscrita no CNPJ sob o nº 41.811.375/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Emissora**” ou “**Securitizadora**”); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu contrato social (“**Agente Fiduciário**”).

CONSIDERANDO QUE:

I. as Partes celebraram, em 13 de dezembro de 2024, o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 127ª Emissão, em Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Tellus Properties – Fundo de Investimento Imobiliário*” (“Termo de Securitização”), que prevê a emissão de Certificados de Recebíveis do Imobiliários, em duas séries, da 127ª Emissão da Emissora (“CRI” e “Emissão”);

II. as Partes desejam incluir um fator de risco no Termo de Securitização;

III. Os CRI ainda não foram subscritas e integralizadas, de modo que, exceto se de outra forma requerido pela legislação ou regulamentação aplicáveis, não se faz necessária a realização de assembleia especial de Titulares dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), bem como não é necessária aprovação societária adicional da Emissora.

RESOLVEM as Partes, de comum acordo e na melhor forma de direito, aditar o Termo de Securitização por meio do presente “*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 127ª Emissão, em Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Tellus Properties – Fundo de Investimento Imobiliário*” (“Primeiro Aditamento”), mediante as cláusulas e condições a seguir.

Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído neste Primeiro Aditamento, ainda que posteriormente ao seu uso, sendo que os termos aqui indicados em letras

maiúsculas que não estiverem aqui expressamente definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.

CLÁUSULA PRIMEIRA - ALTERAÇÕES

1.1. As Partes acordam em incluir o fator de risco abaixo no item “Riscos do CRI e da Oferta” na Cláusula 19.1. do Termo de Securitização, que passará a vigorar, a partir da presente data, conforme abaixo:

Risco de incompletude da auditoria do Imóvel. Algumas certidões municipais do Imóvel não foram obtidas em tempo hábil para integralização dos CRI, sendo que algumas delas demonstrariam a existência ou não de débitos imobiliários, impossibilitando a mensuração de risco de afetar a excussão da garantia de Alienação fiduciária, porém, no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, o Devedor e proprietário do Imóvel declarou que: (iii) não tem conhecimento da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança que impeçam o uso do Imóvel para fins comerciais, de modo que afetem ou possam vir a Alienação Fiduciária; (iv) não tem conhecimento da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras envolvendo, direta ou indiretamente, o Imóvel ou, ainda que indiretamente, a Alienação Fiduciária, exceção feita a existência de notícias sobre estudos em andamento para ampliação da rede metroviária de São Paulo, que consideram a instalação de estação de metrô nas proximidades do Imóvel. De toda forma, por se tratar de declaração, não é possível verificar a exatidão dos pontos indicados. A realização de auditoria jurídica nos termos mencionados neste item não pode ser entendida como exaustiva de modo que, eventualmente, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados que impactem negativamente a Emissão. Eventuais pendências e riscos do Imóvel podem afetar a capacidade de eventual execução da Alienação Fiduciária e, com efeito, o pagamento dos CRI e, conseqüentemente, a remuneração dos Investidores.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA RATIFICAÇÃO

2.1. Todas as demais cláusulas e condições do Termo de Securitização ora aditado e que não foram modificadas expressamente pelo presente Primeiro Aditamento ficam ratificadas pelas Partes, passando o presente Primeiro Aditamento a fazer parte integrante do referido Termo de Securitização.

CLÁUSULA TERCEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. Este Primeiro Aditamento, o Termo de Securitização e os CRI constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”), reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Primeiro Aditamento e no Termo de Securitização comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de

Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado dos CRI nos termos do Termo de Securitização.

3.2. Este Primeiro Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se a Emissora e o Agente Fiduciário ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

3.3. Este Primeiro Aditamento poderá ser assinado eletronicamente, pelo que as Partes expressamente declaram, de maneira inequívoca, que tal modalidade de assinatura é juridicamente válida, exequível e suficiente para vincular as Partes a todos os termos e condições deste Primeiro Aditamento, desde que firmadas pelos representantes legais das Partes e desde que seja utilizado o processo de certificação disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos do Art. 10, §1º, da Medida Provisória 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, e do Artigo 5º do Decreto nº 10.278/2020. As Partes renunciam ao direito de recusar ou contestar a validade das assinaturas eletrônicas, na medida máxima permitida pela legislação aplicável. Ainda que alguma das Partes venha a assinar digitalmente este Primeiro Aditamento em local diverso, o local de celebração deste Primeiro Aditamento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado. Ademais, ainda que qualquer dos signatários venha a assinar digitalmente este Primeiro Aditamento em data diversa, a data de celebração e assinatura deste Primeiro Aditamento é, para todos os fins, 21 de novembro de 2023, data em que as Partes alcançaram um acordo integral sobre os termos e condições deste Primeiro Aditamento.

CLÁUSULA QUARTA – LEI APLICÁVEL E FORO

4.1. Este Primeiro Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

4.2. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Primeiro Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Primeiro Aditamento de forma digital, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo/SP, 20 de dezembro de 2024.

Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 127ª Emissão, em Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Canal Companhia de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários cedidos pela Tellus Properties – Fundo de Investimento Imobiliário.

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

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

Agente Fiduciário