



**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS PARA A EMISSÃO DE  
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS, EM 2 (DUAS) CLASSES, DA 1ª EMISSÃO DA**



**ARTESANAL SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S/A**

*COMPANHIA ABERTA*

CNPJ N.º 52.890.908/0001-11

CELEBRADO ENTRE

**ARTESANAL SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S/A**

*NA QUALIDADE DE EMISSORA E SECURITIZADORA*

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

*NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO*

**LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS CEDIDOS PELA ARTESANAL FGTS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS  
CREDITÓRIOS - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Direitos Creditórios para emissão de Certificados de Recebíveis, em 2 (Duas) Classes, da 1ª Emissão, da Artesanal Securitizadora de Créditos S/A Lastreados em Direitos Creditórios Cedidos pela Artesanal FGTS Fundo de Investimento em Direitos Creditórios - Responsabilidade Limitada**

**Seção**

**Partes**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

**Artesanal Securitizadora de Créditos S.A.**, sociedade com sede na Avenida Dra. Ruth Cardoso, n.º 4.777, 7º andar, Jardim Universidade Pinheiros, CEP 05.477-903, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 52.890.908/0001-11, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Emissora e Securitizadora (“**Artesanal**”); e

**Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, sociedade por ações com filial na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1.101 e 1.102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Agente Fiduciário nomeado nos termos da Resolução CVM 17 (“**Oliveira Trust**”).

**Seção**

**Termos Definidos e Regras de Interpretação**

1. **Definições.** Para efeitos deste instrumento, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula terão os significados previstos no *Termo de Securitização de Direitos Creditórios para emissão de Certificados de Recebíveis, em 2 (Duas) Classes, da 1ª Emissão, da Artesanal Securitizadora de Créditos S/A Lastreados em Direitos Creditórios Cedidos pela Artesanal FGTS Fundo de Investimento em Direitos Creditórios - Responsabilidade Limitada*, celebrado em 06 de junho de 2025 (“**Termo de Securitização**”).

**Seção**

**Considerações Preliminares**

**(A)** O Cedente cedeu os Direitos Creditórios à Securitizadora, os quais conferem direito de crédito em face do Cedente, nos termos do Contrato de Cessão;

**(B)** Os Direitos Creditórios foram vinculados como como lastro dos CR, de acordo com o disposto no Termo de Securitização;

**(C)** Até o momento os CR ainda não foram subscritos e integralizados, de modo que não se faz necessária a realização de assembleia geral de titulares dos CR para aprovar as matérias objeto deste Aditamento ou nova aprovação societária pela Securitizadora;

(D) As Partes desejam aditar o Termo de Securitização, para: (i) atender exigências solicitadas pela B3, tais como: (a) alteração do cronograma de pagamentos; e (b) inclusão do liquidante; e (ii) alterar o Anexo “Despesas da Operação”;

(E) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

As Partes resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente instrumento (“**Aditamento**”)

**Seção**  
**Cláusulas**

**Cláusula Primeira**  
**Objeto**

1.1. Liquidante. As Partes, de comum acordo, desejam incluir o agente de liquidação dos CR, sendo certo que para isso, desejam incluir o termo definido “Agente de Liquidação dos CR” na seção de Termos Definidos e Regras de Interpretação do Termo de Securitização, que passará a vigorar, a partir desta data, com a redação disposta abaixo.

<b><i>“Agente Fiduciário” ou “Instituição Custodiante” ou “Escriturador dos CR” ou “Agente de Liquidação dos CR”</i></b>	<b><i>A Oliveira Trust.</i></b>
--	---------------------------------

1.2. Cronograma de Pagamentos. As Partes, de comum acordo, desejam alterar o Anexo “Cronograma de Pagamentos” do Termo de Securitização, sendo certo que o referido Anexo passará a vigorar, a partir desta data, com a redação disposta no Anexo A ao presente Aditamento.

1.3. Despesas. As Partes, de comum acordo, desejam alterar o Anexo “Despesas da Operação” do Termo de Securitização, sendo certo que o referido Anexo passará a vigorar, a partir desta data, com a redação disposta no Anexo B ao presente Aditamento.

**Cláusula Segunda**  
**Ratificação**

2.1. Ratificação. As Partes, neste ato, ratificam todos os termos, cláusulas e condições estabelecidos no Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados por este Aditamento, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no Termo de Securitização e neste Aditamento, a qualquer título.

**Cláusula Terceira**  
**Assinatura Digital, Foro e Legislação Aplicável**

3.1. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, bem como na Lei n.º 14.063, de 23 de setembro de 2020, a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda, no Enunciado n.º 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 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.

3.1.1. Em razão do disposto acima, 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 por Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Notas, Junta Comercial ou 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.

3.1.2. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

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

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

E, por estarem assim justas e contratadas, o(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, SP, 12 de junho de 2025.

*{Assinaturas seguem na próxima página}*  
*{Restante da página intencionalmente deixado em branco}*

Página de Assinaturas

---

**Artesanal Securitizadora de Créditos S.A.**

Nome: Breno Sartoretto

Cargo: Diretor

CPF n.º: 417.284.518-50

E-mail: breno@artesanalinvestimentos.com.br

Nome: Rafael Cristiano Marcicano

Cargo: Diretor

CPF n.º: 387.412.688-90

E-mail: rmarcicano@artesanalinvestimentos.com.br

---

**Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

Nome: Bianca Galdino Batistela

Cargo: Procuradora

CPF n.º: 090.766.477-63

E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

Nome: Nilson Raposo Leite

Cargo: Procurador

CPF n.º: 011.155.984-73

E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

## Anexo A

### Anexo Cronograma de Pagamentos

Séries Seniores - DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CR

Nº Ordem	Data	Data de Efetivação	Juros	Incorpora	Amortização	%AM
1	20/07/2025	21/07/2025	SIM	NÃO	SIM	2,4297%
2	20/08/2025	20/08/2025	SIM	NÃO	SIM	2,8825%
3	20/09/2025	22/09/2025	SIM	NÃO	SIM	2,5332%
4	20/10/2025	20/10/2025	SIM	NÃO	SIM	2,5677%
5	20/11/2025	21/11/2025	SIM	NÃO	SIM	2,5922%
6	20/12/2025	22/12/2025	SIM	NÃO	SIM	2,4661%
7	20/01/2026	20/01/2026	SIM	NÃO	SIM	2,6538%
8	20/02/2026	20/02/2026	SIM	NÃO	SIM	1,8505%
9	20/03/2026	20/03/2026	SIM	NÃO	SIM	2,0483%
10	20/04/2026	20/04/2026	SIM	NÃO	SIM	1,9067%
11	20/05/2026	20/05/2026	SIM	NÃO	SIM	2,9393%
12	20/06/2026	22/06/2026	SIM	NÃO	SIM	2,8757%
13	20/07/2026	20/07/2026	SIM	NÃO	SIM	3,1682%
14	20/08/2026	20/08/2026	SIM	NÃO	SIM	3,1201%
15	20/09/2026	21/09/2026	SIM	NÃO	SIM	2,8159%
16	20/10/2026	20/10/2026	SIM	NÃO	SIM	2,7728%
17	20/11/2026	23/11/2026	SIM	NÃO	SIM	2,9023%
18	20/12/2026	21/12/2026	SIM	NÃO	SIM	2,7891%
19	20/01/2027	20/01/2027	SIM	NÃO	SIM	2,7966%
20	20/02/2027	22/02/2027	SIM	NÃO	SIM	2,1128%
21	20/03/2027	22/03/2027	SIM	NÃO	SIM	2,2422%
22	20/04/2027	20/04/2027	SIM	NÃO	SIM	2,1276%
23	20/05/2027	20/05/2027	SIM	NÃO	SIM	3,2128%
24	20/06/2027	21/06/2027	SIM	NÃO	SIM	3,2888%
25	20/07/2027	20/07/2027	SIM	NÃO	SIM	3,3694%
26	20/08/2027	20/08/2027	SIM	NÃO	SIM	3,5655%
27	20/09/2027	20/09/2027	SIM	NÃO	SIM	3,2282%
28	20/10/2027	20/10/2027	SIM	NÃO	SIM	2,8530%
29	20/11/2027	22/11/2027	SIM	NÃO	SIM	3,2655%
30	20/12/2027	20/12/2027	SIM	NÃO	SIM	2,9902%
31	20/01/2028	20/01/2028	SIM	NÃO	SIM	2,9437%
32	20/02/2028	21/02/2028	SIM	NÃO	SIM	2,4067%
33	20/03/2028	20/03/2028	SIM	NÃO	SIM	2,6679%
34	20/04/2028	20/04/2028	SIM	NÃO	SIM	2,2555%
35	20/05/2028	22/05/2028	SIM	NÃO	SIM	3,5717%
36	20/06/2028	20/06/2028	SIM	NÃO	SIM	3,7518%
37	20/07/2028	20/07/2028	SIM	NÃO	SIM	3,5513%
38	20/08/2028	21/08/2028	SIM	NÃO	SIM	3,9430%
39	20/09/2028	20/09/2028	SIM	NÃO	SIM	3,5290%
40	20/10/2028	20/10/2028	SIM	NÃO	SIM	3,1224%
41	20/11/2028	21/11/2028	SIM	NÃO	SIM	3,7965%
42	20/12/2028	20/12/2028	SIM	NÃO	SIM	3,2760%
43	20/01/2029	22/01/2029	SIM	NÃO	SIM	3,6773%
44	20/02/2029	20/02/2029	SIM	NÃO	SIM	2,8846%
45	20/03/2029	20/03/2029	SIM	NÃO	SIM	2,9816%
46	20/04/2029	20/04/2029	SIM	NÃO	SIM	2,5239%
47	20/05/2029	21/05/2029	SIM	NÃO	SIM	3,9154%
48	20/06/2029	20/06/2029	SIM	NÃO	SIM	4,1188%
49	20/07/2029	20/07/2029	SIM	NÃO	SIM	3,8667%
50	20/08/2029	20/08/2029	SIM	NÃO	SIM	4,3898%

51	20/09/2029	20/09/2029	SIM	NÃO	SIM	3,7153%
52	20/10/2029	22/10/2029	SIM	NÃO	SIM	3,3828%
53	20/11/2029	21/11/2029	SIM	NÃO	SIM	4,3112%
54	20/12/2029	20/12/2029	SIM	NÃO	SIM	3,4634%
55	20/01/2030	21/01/2030	SIM	NÃO	SIM	4,0223%
56	20/02/2030	20/02/2030	SIM	NÃO	SIM	2,8361%
57	20/03/2030	20/03/2030	SIM	NÃO	SIM	3,5156%
58	20/04/2030	22/04/2030	SIM	NÃO	SIM	2,9667%
59	20/05/2030	20/05/2030	SIM	NÃO	SIM	4,4867%
60	20/06/2030	21/06/2030	SIM	NÃO	SIM	4,3943%
61	20/07/2030	22/07/2030	SIM	NÃO	SIM	4,3877%
62	20/08/2030	20/08/2030	SIM	NÃO	SIM	4,4997%
63	20/09/2030	20/09/2030	SIM	NÃO	SIM	4,0697%
64	20/10/2030	21/10/2030	SIM	NÃO	SIM	3,5001%
65	20/11/2030	21/11/2030	SIM	NÃO	SIM	4,7033%
66	20/12/2030	20/12/2030	SIM	NÃO	SIM	3,8775%
67	20/01/2031	20/01/2031	SIM	NÃO	SIM	4,3851%
68	20/02/2031	20/02/2031	SIM	NÃO	SIM	2,9681%
69	20/03/2031	20/03/2031	SIM	NÃO	SIM	3,8737%
70	20/04/2031	22/04/2031	SIM	NÃO	SIM	3,5881%
71	20/05/2031	20/05/2031	SIM	NÃO	SIM	4,9711%
72	20/06/2031	20/06/2031	SIM	NÃO	SIM	4,9518%
73	20/07/2031	21/07/2031	SIM	NÃO	SIM	5,0258%
74	20/08/2031	20/08/2031	SIM	NÃO	SIM	5,1069%
75	20/09/2031	22/09/2031	SIM	NÃO	SIM	4,7161%
76	20/10/2031	20/10/2031	SIM	NÃO	SIM	4,0674%
77	20/11/2031	21/11/2031	SIM	NÃO	SIM	5,6395%
78	20/12/2031	22/12/2031	SIM	NÃO	SIM	4,2994%
79	20/01/2032	20/01/2032	SIM	NÃO	SIM	5,1670%
80	20/02/2032	20/02/2032	SIM	NÃO	SIM	3,8601%
81	20/03/2032	22/03/2032	SIM	NÃO	SIM	4,3864%
82	20/04/2032	20/04/2032	SIM	NÃO	SIM	4,2269%
83	20/05/2032	20/05/2032	SIM	NÃO	SIM	6,0202%
84	20/06/2032	21/06/2032	SIM	NÃO	SIM	6,0690%
85	20/07/2032	20/07/2032	SIM	NÃO	SIM	5,8847%
86	20/08/2032	20/08/2032	SIM	NÃO	SIM	6,6157%
87	20/09/2032	20/09/2032	SIM	NÃO	SIM	6,8763%
88	20/10/2032	20/10/2032	SIM	NÃO	SIM	5,3739%
89	20/11/2032	22/11/2032	SIM	NÃO	SIM	8,5677%
90	20/12/2032	20/12/2032	SIM	NÃO	SIM	6,1711%
91	20/01/2033	20/01/2033	SIM	NÃO	SIM	7,6305%
92	20/02/2033	21/02/2033	SIM	NÃO	SIM	6,2010%
93	20/03/2033	21/03/2033	SIM	NÃO	SIM	7,4086%
94	20/04/2033	20/04/2033	SIM	NÃO	SIM	7,6087%
95	20/05/2033	20/05/2033	SIM	NÃO	SIM	11,6222%
96	20/06/2033	20/06/2033	SIM	NÃO	SIM	12,8692%
97	20/07/2033	20/07/2033	SIM	NÃO	SIM	13,5715%
98	20/08/2033	22/08/2033	SIM	NÃO	SIM	15,6114%
99	20/09/2033	20/09/2033	SIM	NÃO	SIM	20,6691%
100	20/10/2033	20/10/2033	SIM	NÃO	SIM	19,0793%
101	20/11/2033	21/11/2033	SIM	NÃO	SIM	35,0723%
102	20/12/2033	20/12/2033	SIM	NÃO	SIM	31,1273%
103	20/01/2034	20/01/2034	SIM	NÃO	SIM	49,8924%
104	20/02/2034	22/02/2034	SIM	NÃO	SIM	59,3109%
105	20/03/2034	20/03/2034	SIM	NÃO	SIM	65,9220%
106	20/04/2034	20/04/2034	SIM	NÃO	SIM	100,0000%

Séries Subordinadas - DATAS DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CR

Nº Ordem	Data	Data de Efetivação	Juros	Incorpora	Amortização	%AM
1	20/04/2034	20/04/2034	SIM	NÃO	SIM	100,0000%

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/ER8PQ-XTZZQ-SLUV3-MWSCN>.



## Anexo B

### Anexo Despesas da Operação

Custos implantação	Base	Valor	Gross up	0
Estruturação	0,0000%	-	-	0,00%
Distribuição	0,0000%	35.000,00	38.738,24	9,65%
Assessor legal	55.000,00	55.000,00	64.350,06	14,53%
Taxa Fiscalização CVM	0,03%	9.529,50	9.529,50	0,00%
Servicer (*)				
<i>Pré-Análise Onboarding</i>	-	-	-	16,33%
<i>Análise</i>	-	-	-	16,33%
<i>Implantação</i>	-	-	-	16,33%
<i>Espelhamento</i>	-	-	-	16,33%
Registro B3 (CR)	<i>Mínimo R\$ 6.402,69</i>			
<i>0 - 50 MM</i>	0,0290%			
<i>50 - 250 MM</i>	0,0230%			
<i>250 - 1000 MM</i>	0,0175%	9.211,85	9.211,85	0,00%
<i>1000 - 2500 MM</i>	0,0130%			
<i>&gt; 2500 MM</i>	0,0090%			
Registro B3 (Lastro)				
<i>0 - 1bi</i>	0,00100%			
<i>1 - 5 bi</i>	0,00085%			
<i>5 - 50 bi</i>	0,00070%			
<i>50 - 250 bi</i>	0,00055%	317,65	317,65	0,00%
<i>250 - 500 bi</i>	0,00042%			
<i>&gt; 500 bi</i>	0,00031%			
Liquidação Financeira Cetip (CR)	0,00100%	317,65	317,65	0,00%
Escriturador e liquidante (**)				
<i>1ª anuidade</i>	8.000,00	8.000,00	9.106,43	12,15%
<i>Custo por série adiciona, se houverl</i>	5.400,00			
Agente fiduciário (**)				
<i>Implantação</i>	8.000,00	8.000,00	9.106,43	12,15%
<i>1ª anuidade</i>	22.000,00	22.000,00	25.049,69	12,15%
Servicer				
<i>Endosso das CCBs</i>	48.860,21	48.860,21	55.617,77	12,15%
<i>Tombamento das CCBs</i>	30.085,55	30.085,55	34.246,50	12,15%
Emissão CCB (BMP)	0,00%	-	-	0,00%
Instituição Custodiante OT				
<i>1ª anuidade</i>	15.000,00	15.000,00	17.074,56	12,15%
Taxa Anbima (CVM/Anbima)	0,0234190%	7.439,05	7.439,05	0,00%
Taxa Anbima (Registro base de dados)	0,0041770%	1.490,00	1.490,00	0,00%
Rating		-	-	0,00%
Auditor patrimônio separado		-	-	0,00%
Coordenador Líder	35.000,00	35.000,00	38.738,24	9,65%

Estudo de Mercado	-	-	-	0,00%
Cartório	15.000,00	15.000,00	15.000,00	0,00%
Laudo de avaliação	-	-	-	0,00%
Seguros	-	-	-	0,00%
<b>Total</b>		<b>305.651,46</b>	<b>341.473,46</b>	

<b>Custos recorrentes</b>	<b>Base</b>	<b>Valor Mensal</b>	<b>Gross up</b>	<b>% Gross up</b>
Gestão Patrimônio Separado	-	-	-	0,00%
Servicer (*)				
Auditoria	-	-	-	16,33%
Monitoramento Espelhamento	f(#contratos)	-	-	16,33%
Monitoramento Gestão e Boletagem	-	-	-	16,33%
Cobrança	10%	-	-	16,33%
Taxa custódia B3 (CR)	0,0000%	-	-	
Taxa custódia B3 (Lastro)	0,0011%	349,42	349,42	
Escriturador e liquidante (**)				
Anual	8.000,00	666,67	758,87	12,15%
Custo por série adicional, se houver	5.400,00			
Agente fiduciário (**)	22.000,00	1.833,33	2.086,89	12,15%
Instituição custodiante – OT (**)	15.000,00	1.250,00	1.422,88	12,15%
Auditor patrimônio separado	12.000,00	1.000,00	1.000,00	
Sistema de automação Akreal	802,43	1.604,86	1.604,86	
Contabilidade	300,00	300,00	300,00	
Medição de obra (*)	-	-	-	
Seguros MIP DFI			-	
Manutenção Conta Vinculada (Escrow)	500,00	500,00	569,15	12,15%
Emissão boleto	-	-	-	
Agente Administrador	-	-	-	12,15%
Verificação de destinação de recursos	-	-	-	
Verificação de reembolso	-	-	-	
Agência de cobrança	-	-	-	
<b>Total</b>		<b>7.504,28</b>	<b>8.092,07</b>	

(i) **Remuneração da Securitizadora.** A Securitizadora, ou seu eventual sucessor, fará jus a uma remuneração correspondente aos itens (a) e (b) abaixo, sendo certo que os valores abaixo listados serão pagos livres de quaisquer tributos.

- (a) pela Emissão, será devida parcela única no valor indicado na Tabela deste Anexo, acima, a ser paga à Securitizadora ou a quem ela indicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CR ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento;
- (b) pela administração do Patrimônio Separado, o valor mensal, conforme Tabela deste Anexo, devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CR ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CR (“Taxa de Administração”) e caso persistam movimentações bancárias nas contas vinculadas a esta Emissão, ou necessidade de participação da Securitizadora em contratos de promessa de compra e venda e/ou escritura definitiva de venda e compra, ou ainda emissão de termo de

quitação de unidades, caso aplicável, após o resgate total dos, a Taxa de Administração continuará sendo devida na vigência de tais ocorrências;

(ii) Remuneração do Agente Fiduciário dos CR. O Agente Fiduciário dos CR ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos seguintes termos:

- (a) Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, durante a implementação e vigência dos CR, serão devidas (i) parcelas anuais correspondentes a R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais), devendo a primeira parcela a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CR ou em até 30 dias da assinatura do Termo de Securitização, e as demais parcelas no mesmo dia dos anos subsequentes, (ii) a título de implantação, será devida parcela única de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), devida em até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CR ou em até 30 dias da assinatura do Termo de Securitização. A primeira parcela do item “ii” acima será devida ainda que os CR não sejam integralizados, a título de estruturação e implantação (*abort fee*). A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CR, bem como não inclui séries adicionais ou reabertura de série.
- (b) No caso de inadimplemento no pagamento dos CR ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias presenciais ou virtuais, incluindo Assembleias Gerais de Titulares de CR e/ou aditamentos eventualmente necessários para fins de inclusão de séries adicionais ou reabertura de série (previstas ou não previstas no presente instrumento) que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CR ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas à recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado do CRI. Os eventos relacionados à amortização dos CR não são considerados reestruturação dos CR
- (c) As parcelas citadas acima serão atualizadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro.
- (d) As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.
- (e) Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.
- (f) O Patrimônio Separado ou os Titulares de CR conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos proteger ou ainda, necessários decorrente da sua função de representante dos Titulares de CR. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento

do Cedente, os Titulares de CR deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CR, a Securitizadora e ao Cedente e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CR ou pela Securitizadora ou pelo Cedente, conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CR ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas poderão ser contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CR. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pelo Cedente, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada do Cedente e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas nos termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

(g) O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar/defender créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será devido pelo Patrimônio Separado e terá preferência na ordem de pagamento prevista no Termo de Securitização, conforme Resolução CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva comunicação aos investidores e à Securitizadora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

(h) O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados nos termos acima previstos, conforme o caso.

(iii) Remuneração da Instituição Custodiante. A Instituição Custodiante ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:

1. será devido (i) pela prestação de serviços de Instituição Custodiante, parcelas anuais de R\$15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida em até 5 (cinco) Dias Úteis após a data de assinatura do presente instrumento e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes, à título de honorários pela prestação dos serviços de custódia; (ii) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida a Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação

pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”; (iii) os demais aspectos envolvendo a remuneração da Instituição Custodiante que não sejam aqui tratados seguirão o disposto no “Contrato de Prestação de Serviços de Instituição Custodiante”, a ser celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante; e (iv) as parcelas citadas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Oliveira Trust Servicer S.A, inscrita no CNPJ nº 02.150.453/0002-00;

- (iv) Remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CR. A remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CR (conforme definido no Termo de Securitização), no valor indicado na Tabela deste Anexo, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CR, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CR, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;
- (v) Remuneração do Auditor Independente: A remuneração do Auditor Independente dos CR, ou seu eventual substituto (conforme definido no Termo de Securitização), no valor indicado na Tabela deste Anexo, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CR, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CR, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;
- (vi) Remuneração do Banco Liquidante e Escriturador dos CR. A remuneração do Banco Liquidante e Escriturador dos CR (conforme definido no Termo de Securitização), no valor indicado na Tabela deste Anexo, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CR, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CR, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;
- (vii) Demais Despesas Recorrentes
- (a) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CR, desde que vinculadas aos eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, ou que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CR ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CR nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (b) averbações, prenotações, cópias autenticadas de documentos societários, e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação e os custos relacionados à Assembleia Especial de Titulares dos CR, conforme previsto no Termo de Securitização;
- (c) os honorários, despesas e custos desde que razoáveis e dentro do padrão de mercado, de terceiros especialistas, advogados ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CR, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado, sendo certo que tais agentes deverão ser indicados e contratados pela Securitizadora;
- (d) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CR e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- (e) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;

- (f) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, incluindo mais não se limitando as taxas da B3, da CVM e da Anbima, bem como juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, da documentação societária relacionada aos CR, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (g) despesas com a publicação de atos societários da Securitizadora, quando necessárias à realização de Assembleia Especial de Titulares dos CR, na forma da regulamentação aplicável;
- (h) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários não previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Securitizadora;
- (i) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que supervenientemente venham a ser imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização;
- (j) todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constringências judiciais ocorridas em contas da Securitizadora, decorrentes de ações correlacionadas com a Emissão, incluído o provisionamento financeiro correspondente aos valores dos bloqueios e constringências nas contas atingidas, até ulterior liberação dos valores ou êxito de defesa judicial; e
- (k) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização, ora descritas neste Anexo.

#### **Responsabilidade pelas Despesas da Operação**

- (1) Despesas de Responsabilidade do Cedente. São todas as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, observado o disposto neste instrumento a esse respeito;
- (2) Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado. São as despesas listadas a seguir quando inadimplidas do Cedente:
  - (i) As despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Direitos Creditórios, inclusive aquelas referentes à sua transferência;
  - (ii) As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CR e realização dos Direitos Creditórios integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CR;
  - (iii) As despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CR;
  - (iv) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
  - (v) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CR; e
  - (vi) As Despesas da Operação, de responsabilidade do Cedente, que não pagas por estas.
- (3) Despesas Suportadas pelos Titulares dos CR. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CR, na proporção dos CR detidos por cada um deles.





## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: ER8PQ-XT2ZQ-SLUV3-MWSCN

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Breno Sartoretto (CPF **\*\*\*.284.518-\*\***)

Rafael Cristiano Marcicano (CPF **\*\*\*.412.688-\*\***)

Bianca Galdino Batistela (CPF **\*\*\*.766.477-\*\***)

Nilson Raposo Leite (CPF **\*\*\*.155.984-\*\***)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/ER8PQ-XT2ZQ-SLUV3-MWSCN>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>