

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS
IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS
CLASSES SÊNIOR E SUBORDINADA DA 1ª EMISSÃO DA ARTESANAL
SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A. CEDIDOS PELO ARTESANAL
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS
CREDITÓRIOS**



ARTESANAL SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Securitizadora S2

CNPJ nº 52.890.908/0001-11



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

Agente Fiduciário

02 de dezembro de 2024



PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS CLASSES SÊNIOR E SUBORDINADA DA 1ª EMISSÃO DA ARTESANAL SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A. CEDIDOS PELO ARTESANAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS

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

I. ARTESANAL SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A., companhia securitizadora, registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob nº 1.112, na categoria S2, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Dra. Ruth Cardoso, nº 4777, 7º andar, Jardim Universidade Pinheiros, CEP 05.477-903, inscrita no CNPJ sob nº 52.890.908/0001-11, neste ato representado na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados ("Emissora" ou "Securitizadora");

E, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430");

II. OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, 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 estatuto social, por seus representantes legais infra identificados ("Agente Fiduciário");

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante denominados, em conjunto, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte",

CONSIDERANDO QUE:

a) as Partes celebraram, em 25 de novembro de 2024, o *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das Classes Sênior e Subordinada da 1ª Emissão da Artesanal Securitizadora de Créditos S.A. cedidos pelo Artesanal Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento em Direitos Creditórios* ("Termo de Securitização"), por meio do qual a Emissora vinculou os Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) aos certificados de recebíveis imobiliários das Classe Sênior e Classe Subordinada de sua 1ª 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 dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das Classes Sênior e Subordinada da 1ª Emissão da Artesanal Securitizadora de Créditos S.A. cedidos pelo Artesanal Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento em Direitos Creditórios* (“Aditamento”), mediante as seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA – ALTERAÇÕES

1.1. As Partes desejam ajustar a definição indicada abaixo, cuja redação passará a vigorar da seguinte forma:

“Conta do Patrimônio Separado”:

*A conta corrente nº 54325-1, agência nº 7307, mantida junto ao **BANCO ITAÚ UNIBANCO S.A. (341)**, de titularidade da Securitizadora;*

1.2. As Partes desejam ajustar as Cláusulas 2.2 e 2.2.1, as alíneas “(k)” e “(r)” da Cláusula 3.1, a Cláusula 4.2 e a Cláusula 16.1 do Termo de Securitização, bem como incluir uma nova Cláusula 5.3.1 ao Termo de Securitização, sendo certo que as Cláusulas seguintes serão automaticamente renumeradas, cujas redações passarão a vigorar nos termos abaixo:

*“**2.2** Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foi vinculada à presente emissão de CRI a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, de sua titularidade, com saldo devedor equivalente a R\$ 349.767.351,79 (trezentos e quarenta e nove milhões, setecentos e sessenta e sete mil, trezentos e cinquenta e um reais e setenta e nove centavos), na Data de Emissão. Por ocasião dos vencimentos programados bem como taxas pactuadas dos Créditos Imobiliários, estes poderão resultar em um pagamento de valor nominal futuro na ordem de R\$ 531.970.235,68 (quinhentos e trinta e um milhões, novecentos e setenta mil, duzentos e trinta e cinco reais, e sessenta e oito centavos), observadas as previsões de Revolvência e Amortização Extraordinária Compulsória deste Termo de Securitização.*

***2.2.1.** Regime Fiduciário: O presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, por meio do qual a Emissora instituiu o Regime Fiduciário, será registrado na B3, nos termos do artigo 26, §1º, da Lei nº 14.430. O presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos também serão custodiados na Instituição Custodiante, que assinará a declaração contida no Anexo IV a este Termo de Securitização.”*

[...]

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

(k) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: Os CRI Sênior serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio da CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação, dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3. Os CRI Subordinados serão registrados em nome do titular na B3, exclusivamente para fins de liquidação financeira dos eventos de pagamento previstos neste Termo de Securitização;

[...]

(r) Forma de Comprovação de Titularidade: serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) para os CRI Sênior, o extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador dos CRI, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, nos casos em que a custódia eletrônica ou registro em nome do titular dos CRI esteja na B3.”

[...]

“4.2. Titularidade dos CRI: A titularidade dos CRI Sênior será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 ou registrados em nome do titular na B3. Adicionalmente, serão admitidos extratos emitidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 ou registrados em nome do titular na B3.”

[...]

“5.3.1 Indisponibilidade da Taxa DI. Se, no momento do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização, a Taxa DI não estiver disponível, deverá ser observado o seguinte:

(a) Será utilizada, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI;

(b) Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de

30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI por extinção, proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverão, no prazo de até 05 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 30 (trinta) dias consecutivos mencionado ou da data de extinção da Taxa DI, ou ainda, da data de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Investidores dos CRI para deliberar, em comum acordo com a Securitizadora, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração dos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo, será utilizada, para apuração da Remuneração, a última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para os CRI;

(c) Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da AEI prevista acima, referida AEI perderá seu objeto e, portanto, não será realizada. Nesse caso, a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo; e

(d) Caso não haja acordo sobre o novo índice ou em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação, o Cedente deverá recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários, com o consequente cancelamento dos CRI, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que se verificar a impossibilidade de um acordo ou na data em que a referida Assembleia Especial de Investidores dos CRI deveria ter ocorrido, o que ocorrer primeiro, mediante o pagamento do Valor de Recompra."

[...]

*"**16.1** Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização, e seus eventuais aditamentos, será custodiado na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04, bem como registrado na B3 pela Emissora, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei nº 14.430."*

1.3. As Partes desejam incluir uma nova alínea "(vii)" na Cláusula 13.1 do Termo de Securitização, cuja redação passará a vigorar nos termos abaixo, sendo certo que as alíneas posteriores serão automaticamente renumeradas:

*"**13.1** Despesas iniciais e recorrentes da Emissão: As Despesas Iniciais e as despesas recorrentes da Emissão elencadas abaixo e no Anexo VII ao presente Termo de Securitização serão pagas (i) com parte dos recursos do primeiro*

pagamento do Preço de Cessão a ser realizado ao Cedente, no caso das Despesas Iniciais, e (ii) com os recursos do Fundo de Despesas e/ou do Patrimônio Separado, no caso das despesas recorrentes, observado o disposto neste Cláusula Décima Terceira, inclusive com relação à responsabilidade dos Titulares dos CRI:

[...]

(vii) remuneração do Coordenador Líder: para a atuação na coordenação e distribuição da Oferta, será devida ao Coordenador Líder uma comissão a ser paga pela Emissora, com os recursos do Patrimônio Separado, por meio de depósito na conta corrente indicada pelo Coordenador Líder, nas respectivas Datas de Liquidação, conforme o caso, que observará os seguintes critérios ("Comissão de Distribuição"):

<i>Sendo colocado volume de CRI Sênior:</i>	<i>Será devido fee no seguinte percentual*:</i>
<i>R\$100.000.000,00</i>	<i>2,00%</i>
<i>A partir de R\$100.000.000,00 (exclusive) até R\$150.000.000,00 (inclusive)</i>	<i>2,75%</i>
<i>A partir de R\$150.000.000,00 (exclusive) até R\$200.000.000,00 (inclusive)</i>	<i>3,50%</i>
<i>A partir de R\$200.000.000,00 (exclusive) até R\$ 270.000.000,00 (inclusive)</i>	<i>4,50%</i>
<i>Acima de R\$270.000.000,00 (exclusive)</i>	<i>5,50%</i>

*A Emissora, o Coordenador Líder e o Cedente acordaram, por meio do Contrato de Distribuição da Oferta que (i) em cada Data de Liquidação, para fins da aplicação da respectiva alíquota da Comissão de Distribuição, deverá ser considerado o volume total dos CRI Sênior distribuídos até aquela Data de Liquidação e (ii) em cada Data de Liquidação, para fins de pagamento da Comissão de Distribuição respectiva, o valor a ser pago ao Coordenador Líder corresponderá ao resultado da diferença entre (a) o



volume total dos CRI Sênior distribuídos no âmbito da Oferta multiplicado pelo percentual aplicável ao referido montante, de acordo com os critérios da tabela acima, e (b) o valor efetivamente pago pela Emissora a título de Comissão de Distribuição até aquela data.

1.4. As Partes acordam em ajustar o Anexo VII ao Termo de Securitização, que passará a vigorar nos termos do Anexo A a este 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. Reitera-se que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.

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.

São Paulo/SP, 02 de dezembro de 2024.



(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das Classes Sênior e Subordinada da 1ª Emissão da Artesanal Securitizadora de Créditos S.A. Cedidos pelo Artesanal Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento em Direitos Creditórios)

ARTESANAL SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Securitizadora

Nome: Rafael Marcicano
CPF: 387.412.688-90

Nome: Breno Rosemberg Sartoretto
CPF: 417.284.518-50

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

Agente Fiduciário

Nome: Bianca Galdino
Batistela
CPF: 090.766.477-63

Nome: Nilson Raposo Leite
CPF: 011.155.984-73

ANEXO A AO PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS CLASSES SÊNIOR E SUBORDINADA DA 1ª EMISSÃO DA ARTESANAL SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A. CEDIDOS PELO ARTESANAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS

ANEXO VII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS CLASSES SÊNIOR E SUBORDINADA DA 1ª EMISSÃO DA ARTESANAL SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A. CEDIDOS PELO ARTESANAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS

Custos Indicativos da Oferta ¹	Base R\$ ²	Valor por CRI <i>Sênior</i> (R\$) (300.000 CRI's)	% em relação ao Valor por CRI <i>Sênior</i> (preço unitário R\$ 1.000,00)
Comissão de Coordenação e Distribuição	R\$ 16.500.000,00	R\$ 55,00	5,500%
Assessores legais	R\$ 145.110,00	R\$ 0,48	0,048%
Assessores legais (Coordenador Líder)	R\$ 114.530,00	R\$ 0,38	0,038%
Taxa Fiscalização CVM	R\$ 90.000,00	R\$ 0,30	0,030%
Registro B3	R\$ 65.625,00	R\$ 0,22	0,022%
Registro B3 (Lastro)	R\$ 4.687,50	R\$ 0,02	0,002%
Cetip	R\$ 3.750,00	R\$ 0,01	0,001%
Escriturador e Liquidante	R\$ 17.757,54	R\$ 0,06	0,006%
Agente Fiduciário	R\$ 29.595,90	R\$ 0,10	0,010%

Agente Custodiante	R\$ 47.808,76	R\$ 0,16	0,016%
Taxa Anbima	R\$ 60.000,00	R\$ 0,20	0,020%
TOTAL	R\$ 17.078.864,70	R\$ 56,93	5,69%

<i>Despesas Recorrentes</i>			<i>Gross up</i>	<i>Valor Total (R\$)</i>
	Mensal (R\$)	Anual (R\$)		
Taxa Gestão		2%		
Taxa Custódia B3	3.000,00			
Taxa Custódia B3 (Lastro)	5.156,25			
Escriturador e Liquidante		17.757,54		
Agente Fiduciário		20.000,00	12,15%	22.766,08
Agente Custodiante		26.000,00	12,15%	29.595,90
Auditoria		12.000,00		
Sistema de Automação	4.300,00			
Contabilidade	300,00			
Revolvência (a cada 10 CCI)	1.200,00			