

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 2ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ARTESANAL SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA JRM ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA.**

Pelo presente instrumento particular,

**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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 52.890.908/0001-11, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificados ("Emissora"); e

na qualidade de agente fiduciário,

**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 estatuto social, por seus representantes legais infra identificados ("Agente Fiduciário");

**CONSIDERANDO QUE:**

- a) as Partes celebraram, em 12 de junho de 2025, o *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Artesanal Securitizadora de Créditos S.A. lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela JRM Administradora de Imóveis 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 Série Única da sua 2ª 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 Série Única da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Artesanal Securitizadora de Créditos S.A. lastreados*

em *Créditos Imobiliários devidos pela JRM Administradora de Imóveis Ltda.* ("Aditamento"), mediante as seguintes cláusulas e condições.

## **CLÁUSULA PRIMEIRA – ALTERAÇÕES**

**1.1.** As Partes resolvem alterar a Atualização Monetária e a Remuneração dos CRI, o que implica (i) incluir a definição de "Sobretaxa" e ajustar a definição de "Notas Comerciais", "Obrigações Garantidas", de "Preço de Integralização", do "Valor Inicial do Fundo de Despesas", do "Valor Inicial do Fundo de Reserva", do "Valor Mínimo do Fundo de Reserva" e do "Valor Total da Emissão" na Cláusula 1.1, nos termos abaixo; (ii) ajustar a Cláusula 3.1, itens (c), (d), (f) e (g), que passará a vigorar nos termos abaixo; (iii) ajustar a Cláusula 6.2 e excluir a Cláusula 6.2.1, que passará a vigorar nos termos abaixo; (iv) alterar o Anexo I, que passará a vigorar nos termos do Anexo A deste Aditamento; (v) alterar as Cláusulas 6.3, 6.3.1, 6.3.2. e 6.4, que passarão a vigorar nos termos abaixo; (vi) alterar as Cláusulas 7.1, 7.1.3, 7.1.4, 7.2 e 7.2.3, que passarão a vigorar nos termos abaixo; (vii) alterar a Cláusula 10.7; (viii) alterar a Cláusula 10.7; (ix) alterar a alínea (n) da Cláusula 11.3, nos termos abaixo e (x) alterar a Cláusula 13.3, nos termos abaixo.

"Notas Comerciais": *Significa as 184.000 (cento e oitenta e quatro mil) notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantias real e fidejussória, emitidas em série única, da Devedora, para colocação privada, emitidas no âmbito da 1ª emissão da Devedora no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor total de emissão de R\$ 184.000.000,00 (cento e oitenta e quatro milhões de reais), nos termos e condições do Termo de Emissão;*

"Obrigações Garantidas": *Significa o fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais e/ou acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas relativas às Notas Comerciais e demais obrigações pecuniárias ou não assumidas pela Devedora e/ou pelo Fiador nos termos dos Documentos da Operação e seus eventuais aditamentos, o que inclui, mas não se limita, o pagamento integral das Notas Comerciais, dos CRI e das despesas da Oferta conforme estabelecido no Termo de Emissão e no Termo de Securitização, assim como o Valor Nominal Unitário, a Remuneração, bem como todos e quaisquer outros pagamentos devidos pela Devedora, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, Encargos Moratórios, multas, penalidades moratórias, seguros, prêmios, despesas,*

*custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pelos titulares de CRI, dos valores a eles devidos nas condições constantes do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação;*

**"Preço de Integralização":**

*É o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI na Data de Integralização. Caso os CRI sejam integralizados em mais de uma data, o preço de integralização dos CRI deverá corresponder ao Valor Nominal Unitário dos CRI acrescido dos Juros Remuneratórios devidos desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de pagamento, conforme aplicável, até a Data de Integralização efetiva;*

**"Sobretaxa":**

*2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento);*

**"Valor Inicial do Fundo de Despesas":**

*Significa o montante de R\$ 994.084,94 (novecentos e noventa e quatro mil, oitenta e quatro reais e noventa e quatro centavos), equivalente a 12 (doze) meses de despesas recorrentes, a ser retido, pela Securitizadora, do pagamento da Primeira Integralização à Devedora para a composição do Fundo de Despesas;*

**"Valor Inicial do Fundo de Reserva":**

*Significa o montante de R\$ 6.404.864,53 (seis milhões, quatrocentos e quatro mil, oitocentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e três centavos), a ser retido, pela Securitizadora, do pagamento da Primeira Integralização à Devedora para a composição do Fundo de Reserva;*

**"Valor Mínimo do Fundo de Reserva":**

*Significa o montante correspondente, no mínimo, a 03 (três) parcelas mensais de Amortização Programada e Juros Remuneratórios;*

**"Valor Total da Emissão":**

*R\$ 184.000.000,00 (cento e oitenta e quatro milhões de reais).*

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

(...)

(c) **Quantidade de CRI:** 184.000 (cento e oitenta e quatro mil) CRI;

(d) **Valor Global da Emissão:** R\$ 184.000.000,00 (cento e oitenta e quatro milhões de reais);

(...)

(f) **Atualização Monetária:** o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme aplicável, não será objeto de atualização monetária;

(g) **Juros Remuneratórios:** sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI acrescida de sobretaxa de 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;

(...)

6.1. Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, não será objeto de atualização monetária.

(...)

6.3. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, dos CRI, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescido da Sobretaxa, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, calculados de acordo com a fórmula abaixo ("Juros Remuneratórios" ou "Remuneração").

$$J = VNe \times (\text{FatorJuros} - 1)$$

onde:

J = Valor unitário da Remuneração acumulada no período, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, da primeira Data de Integralização dos CRI, ou última

*Data de Pagamento, ou da data da última amortização ou incorporação de juros, se houver, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;*

*Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido da Sobretaxa, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:*

$$\mathbf{FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread}$$

*FatorDI = Produtório das Taxas DI, desde a primeira Data de Integralização dos CRI, ou a última Data de Pagamento, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:*

$$\mathbf{Fator DI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)}$$

*onde:*

*k = Número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";*

*n = Número total de Taxas DI consideradas no Período, sendo "n" um número inteiro;*

*TDI<sub>k</sub> = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurado da seguinte forma:*

$$\mathbf{TDI_k = \left( \frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1}$$

*onde:*

*DI<sub>k</sub> = Taxa DI de ordem k, divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;*

*FatorSpread = Sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:*

$$\mathbf{FatorSpread = \left( \frac{spread}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}}}$$

*onde:*

*spread= 2,5000 (dois inteiros e cinco mil décimos de milésimos)*

*dup = É o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento da Remuneração (inclusive) e a Data de cálculo (exclusive), sendo "dup" um número inteiro;*

*Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração:*

- (i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;*
- (ii) o fator resultante da expressão  $(1+TDI_k)$  é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;*
- (iii) Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1+TDI_k)$ , sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;*
- (iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;*
- (v) O fator resultante da expressão  $(FatorDI \times FatorSpread)$  é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;*
- (vi) Para a aplicação de " $DI_k$ " será sempre considerado a Taxa DI divulgada no 5º (quinto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 14, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 9 pela B3, pressupondo-se que os dias 9, 10, 11, 12, 13 e 14 são Dias Úteis).*

**6.3.1. 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, na AEI prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração dos CRI entre a Securitizadora e os Titulares dos CRI representando, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação, ou ainda, caso não haja quórum para deliberação ou quórum de instalação em segunda convocação, o Cedente se obriga, desde já, a resgatar a totalidade dos Créditos Imobiliários, e conseqüente resgate e cancelamento dos CRI pela Securitizadora, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da AEI prevista acima ou data em que a referida AEI deveria ter sido realizada, ou ainda, na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e acrescido dos Encargos Moratórios, Despesas e eventuais outros custos devidos, conforme aplicável, caso em que, 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.*

*6.3.2. Os Juros Remuneratórios dos CRI serão pagos conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo II a este Termo ("Data(s) de Pagamento da Remuneração").*

*(...)*

*6.4. Amortização Programada: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência da Amortização Extraordinária Compulsória ou do Resgate Total Compulsório, nos termos deste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado mensalmente, conforme previsto no Anexo II a este Termo, ressalvada a carência nele prevista, cujo resultado será apurado pela Securitizadora ("Amortização Programada").*

*(...)*

7.1. Amortização Extraordinária Compulsória. Mensalmente, a partir da Data de Emissão até a Data de Vencimento, a Securitizadora deverá realizar, por conta e ordem da Devedora, a amortização extraordinária antecipada compulsória dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI na Data de Emissão ("Amortização Extraordinária Compulsória") na hipótese de a Devedora exercer a prerrogativa que lhe foi conferida no Termo de Emissão de realizar, mediante aporte direto de recursos próprios na Conta Centralizadora, a amortização antecipada facultativa das Notas Comerciais, limitada a 98% (noventa e oito por cento) de seu respectivo valor nominal unitário, ou de seu saldo, a partir da data da Primeira Integralização, mediante o pagamento do valor nominal unitário ou do saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais, acrescido (i) dos juros remuneratórios, calculados pro rata temporis nos termos do Termo de Emissão; (ii) encargos moratórios, se for o caso; e, (iii) de Prêmio ("Amortização Antecipada Facultativa").

(...)

7.1.3. A Amortização Extraordinária Compulsória deverá abranger igualmente todos os CRI e será limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI, sendo certo que será sempre realizada em uma Data de Pagamento da Remuneração.

7.1.4. Os valores pagos a título de Amortização Extraordinária Compulsória serão sempre imputados de forma proporcional aos CRI, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, mantendo-se inalteradas as datas de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário.

(...)

7.2. Resgate Antecipado dos CRI. A Emissora deverá promover o resgate antecipado dos CRI ("Resgate Antecipado") na hipótese **(i)** do vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão; **(ii)** indisponibilidade da Taxa DI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, sem que haja acordo em AEI sobre o novo Índice, caso em que a Devedora deverá resgatar a integralidade das Notas Comerciais, com o consequente Resgate Antecipado e cancelamento dos CRI; **(iii)** na hipótese de a Devedora exercer a prerrogativa que lhe foi conferida no Termo de Emissão de realizar, mediante aporte direto de recursos próprios na Conta Centralizadora, o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais, a partir da data da Primeira Integralização, observados os critérios abaixo descritos, mediante o pagamento do saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais, acrescido de juros remuneratórios, encargos moratórios, se devidos, e de Prêmio ("Resgate Antecipado Facultativo").

(...)

7.2.3. O Resgate Antecipado ocorrerá automaticamente, mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário da totalidade dos CRI, acrescido (i) dos Juros Remuneratórios, calculados pro rata temporis nos termos do Termo de Emissão, (ii) de Encargos Moratórios, e (iii) de Prêmio.

(...)

10.7. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Em razão da vinculação dos Créditos Imobiliários oriundos da CCI, representativa das Notas Comerciais, aos CRI, os Créditos Imobiliários e os Créditos Cedidos Fiduciariamente deverão ser aplicados para pagamento das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente seja pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Pagamentos"):

- (a)** Pagamento das Despesas do Patrimônio Separado;
- (b)** Pagamento da Remuneração em atraso dos CRI, bem como os Encargos Moratórios, se houver;
- (c)** Pagamento da Amortização Programada em atraso dos CRI, bem como os Encargos Moratórios, se houver;
- (d)** Recomposição do Fundo de Despesas, se necessário;
- (e)** Recomposição do Fundo de Reserva, se necessário, até o Valor Mínimo do Fundo de Reserva;
- (f)** Pagamento da Remuneração vincenda dos CRI;
- (g)** Pagamento da Amortização Programada dos CRI;
- (h)** Após o período de carência da amortização programada, os recursos remanescentes serão destinados ao Fundo de Reserva até que nele esteja retido o Valor Máximo do Fundo de Reserva para Alcance com o Excedente;
- (i)** Caso não tenha sido verificado qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas, pecuniário ou não pecuniário e não esteja em curso e/ou em discussão qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado, liberação dos recursos que remanescerem na Conta Centralizadora à Devedora em sua Conta de Livre Movimentação; e
- (j)** Caso tenha sido verificado qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas, pecuniário ou não pecuniário, ou esteja em curso e/ou em discussão alguma Hipótese de Vencimento Antecipado, retenção dos recursos que remanescerem na Conta Centralizadora até que mencionado inadimplemento seja sanado.

11.3. Incumbências do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- (n) disponibilizar aos Investidores dos CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, através de seu website;

(...)

*13.13. Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: (i) às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; (ii) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; (iii) à Data de Vencimento Final (iv) aos Eventos de Recompra Compulsória; (v) aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que possa impactar os direitos dos Investidores dos CRI; (vi) às Garantias que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez; (vii) aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Investidores de CRI; (viii) qualquer alteração às previsões referentes à Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI; (ix) renúncia prévia, definitiva ou temporária de direitos (waiver); e (x) qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores), deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia de Investidores dos CRI por Investidores dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em qualquer convocação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização.*

**1.2.** As Partes resolvem alterar a definição de "Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático" para alterar a redação de sua alínea (h), conforme abaixo.

"Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático":

*São os eventos previstos abaixo, diante de cuja ocorrência a Securitizadora deverá, se assim decidido pelos Titulares dos CRI, conforme decisão tomada na Assembleia Especial de Investidores dos CRI, declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais:*

(a) *descumprimento pela Devedora ou pelo Fiador de qualquer uma de suas obrigações pecuniárias assumidas no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contado do descumprimento, salvo obrigações de pagamento de tributos e encargos;*

(b) *descumprimento pela Devedora e/ou pelo Fiador de qualquer uma de suas obrigações não pecuniárias assumidas no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, inclusive quantos aos prazos mencionados no item 2.2.2 acima, não sanada no prazo de cura específico ou, caso não haja, em até 20 (vinte) Dias Úteis, contados do recebimento de aviso escrito da*

Securitizadora;

(c) *declaração de insolvência civil e/ou o falecimento de qualquer do Fiador;*

(d) *desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Devedora e/ou qualquer controlada, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades;*

(e) *cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora ou pelo Fiador de qualquer de suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, exceto se previamente autorizado pela Securitizadora em observância à deliberação da Assembleia Especial de Investidores;*

(f) *alteração do quadro de sócios da Devedora na qual José Eduardo deixe de ser o controlador e beneficiário final da Devedora, sem autorização prévia da Securitizadora, conforme deliberação dos investidores dos CRI em sede de Assembleia Especial de Investidores;*

(g) *ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;*

(h) *nas hipóteses de ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, a totalidade ou Parte Substancial dos Imóveis Alienados Fiduciariamente e/ou constituição de ônus sobre a totalidade ou Parte Substancial dos Imóveis Alienados Fiduciariamente por terceiro, sem que a Devedora proceda aos trâmites de reforço da Alienação Fiduciária de Imóvel. Para os fins deste item, "Parte Substancial" significará parte que torne a razão entre o valor de venda forçada dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, quando em conjunto, e o saldo devedor atualizado dos CRI integralizados após amortização de principal, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, inferior a 128% (cento e vinte e oito por cento);*

(i) violação pela Devedora e/ou pelo Fiador, de quaisquer Leis Anticorrupção, reconhecida por decisão judicial condenatória final e irrecorrível;

(j) violação pela Devedora e/ou pelo Fiador da legislação ambiental e trabalhista em vigor, incluindo, mas não se limitando a, a legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas e a legislação trabalhista, previdenciária e de segurança e medicina do trabalho definidas nas normas regulamentadoras do Ministério do Trabalho e Emprego – MTE e da Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República, em vigor, inclusive no que se refere à não utilização de trabalho análogo ao de escravo e/ou mão de obra infantil e incentivo à prostituição (“Legislação Socioambiental”), reconhecida por decisão judicial condenatória final e irrecorrível;

(k) protestos legítimos de títulos contra a Devedora e/ou o Fiador, cujo valor unitário ou agregado ultrapasse R\$ 1.000.000,00 (um milhão) salvo se (i) o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado pela Devedora e/ou por algum Fiador; e/ou (ii) se for cancelado, pago, sustado ou sejam prestadas garantias suficientes, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência;

(l) caso a Devedora não apresente à Securitizadora, conforme o caso, quando solicitado por escrito, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação, quaisquer Documentos de Destinação, sendo que, em se tratando de documentos expedidos por órgãos públicos ou qualquer autoridade governamental, referido prazo deverá ser observado pela Devedora para apresentar o comprovante de solicitação do competente documento junto aos órgãos referidos;

(m) se for verificada falsidade ou incompletude de quaisquer declarações feitas pela Devedora e/ou por qualquer do Fiador no Termo de Emissão ou nos demais Documentos da Operação que gere comprovado dano ou prejuízo para a Securitizadora ou aos Investidores dos CRI, a qualquer título, e que não sejam remediadas em 20

*(vinte) Dias Úteis contados da notificação de descumprimento enviada pela Securitizadora;*

*(n) declaração de vencimento antecipado ou não pagamento de quaisquer obrigações financeiras da Devedora e/ou do Fiador, cujo valor individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão), salvo se a Devedora comprovar, até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de sua ocorrência, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente purgado pela Devedora e/ou pelo Fiador;*

*(o) não cumprimento, pela Devedora e/ou pelo Fiador, de decisão administrativa, arbitral ou judicial transitada em julgado contra a Devedora e/ou o Fiador, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão), salvo se, em ambos os casos, a Devedora e/ou o Fiador comprovarem, até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente seguinte a data de sua ocorrência, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado pela Devedora e/ou pelo Fiador;*

*(p) transformação do tipo societário da Devedora (exceto pela transformação em sociedade por ações);*

*(q) cisão, fusão, incorporação de sociedades e/ou ações ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, que resulte em José Eduardo não mais deter o controle (direto ou indireto) da Devedora, sem que haja a prévia autorização dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores;*

*(r) redução do capital social da Devedora, exceto (a) para fins de absorção de prejuízos acumulados; ou (b) mediante a prévia e expressa aprovação dos Titulares dos CRI;*

*(s) expropriação, nacionalização, desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Devedora, pelo Fiador e/ou qualquer controlada, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou parte substancial de seus ativos e/ou propriedades, que afete de forma substancialmente adversa a capacidade da Devedora e/ou do Fiador de cumprir a obrigações nos termos do Termo de Emissão;*

(t) *transferência do controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, do Devedora, sem que haja a prévia autorização dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores;*

(u) *inadimplemento de quaisquer obrigações perante a Securitizadora, pecuniárias ou não, assumidas por qualquer sociedade controlada, controladora, coligada ou sob controle comum da Devedora, não sanadas no prazo de cura previsto especificamente para a obrigação em questão, se houver ou, se não, em 20 (vinte) Dias Úteis contados do recebimento de notificação sobre tal inadimplemento, se não houver prazo específico;*

(v) *não renovação, não obtenção, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, outorgas, permissões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, relevantes e necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora que afete de forma substancialmente adversa a capacidade da Devedora ou do Fiador de cumprir suas obrigações nos termos do Termo de Emissão;*

(w) *caso as Garantias venham a se deteriorar ou ser objeto de qualquer evento que imponha outro ônus e/ou gravame, inclusive penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa similar, de modo a se tornarem inábeis, impróprias, imprestáveis ou insuficientes para assegurar fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas e não sejam substituídas ou reforçadas em até 2 (dois) Dias Úteis da ocorrência de referido evento, de acordo com o procedimento previsto no Termo de Emissão;*

(x) *caso os Imóveis Alienados Fiduciariamente ou qualquer dos direitos delas decorrentes venham a ser objeto de qualquer evento que imponha outro ônus e/ou gravame, inclusive penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa similar, excetuadas as Garantias outorgadas na presente Operação;*

(y) *caso não seja comprovado à Securitizadora, com a emissão de certidão de matrícula atualizada do Imóvel Pendente de Transferência à Emitente que passou a ter*

*como proprietária matricular a Devedora em até 90 (noventa) dias contados desta data ou em até 10 (dez) dias contados da transferência, o que ocorrer primeiro ("Comprovação da Transferência do Imóvel Pendente de Transferência à Emitente");*

*(z) caso não seja celebrado o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel do Imóvel Pendente de Transferência à Emitente em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de Comprovação da Transferência do Imóvel Pendente de Transferência à Emitente; e/ou*

*(aa) caso qualquer Contrato de Locação seja rescindido, ou deixe de existir, por qualquer motivo, e não seja substituído por outro no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sendo certo que o novo instrumento de locação cujos créditos sejam onerados para garantia das Obrigações Garantida deverá (y.1) ter valor de aluguel igual ou maior àquele previsto no Contrato de Locação que deixou de existir, (y.2) ter prazo de vigência superior ao prazo de vencimento dos CRI e (y.3) ter como locatário sociedade à qual tenha sido atribuída classificação de risco AAA por uma dentre (i) Deloitte Touche Tohmatsu, (ii) PricewaterhouseCoopers (PwC), (iii) Ernst & Young (EY) ou (iv) KPMG.*

**1.3.** As Partes resolvem excluir a Cláusula 4.3.1 e alterar a Cláusula 8.1.5.1 do Termo de Securitização, que passará a vigor nos termos abaixo.

*8.1.5.1. Caso, após o período de carência, o montante do Fundo de Reserva fique, a qualquer tempo até o adimplemento total das Obrigações Garantidas, inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, o mesmo deverá ser recomposto, prioritariamente, com os recursos decorrentes do fluxo de Créditos Cedidos Fiduciariamente e, caso a qualquer tempo, o valor reste em montante igual ou inferior a 01 (uma) parcela mensal de Amortização Programada e Juros Remuneratórios, a Devedora deverá realizar aporte direto na Conta Centralizadora, com recursos próprios, em até 05 (cinco) Dias Úteis após solicitação da Securitizadora, mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais e o consequente resgate antecipado dos CRI.*

**1.4.** As Partes resolvem alterar a alínea (h) da Cláusula 11.2 do Termo de Securitização para atualizar o valor dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, de acordo com novos laudos de avaliação, nos termos abaixo.

*(h) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição e exequibilidade das Garantias e dos Créditos Imobiliários, bem como o registro necessários à formalização e/ou constituição das Garantias, na medida em que forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Cartórios de Títulos e Documentos competentes e dos atos societários quando do registro nas juntas comerciais competentes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Adicionalmente, (i) a Cessão Fiduciária será com base no saldo devedor dos Contratos de Locação, devidamente atualizado nos períodos e na forma prevista na Cessão Fiduciária; (ii) segundo convencionado pelas partes nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, o valor de primeiro leilão dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, quando considerados em conjunto, equivale a R\$ 206.503.000,00 (duzentos e seis milhões, quinhentos e três mil reais), com base em laudo de avaliação; e (iii) a garantia fidejussória do Fiador trata-se de garantia pessoal e não um bem em garantia, de forma que existe a possibilidade de existir ou vir a existir garantia fidejussória prestada pelo Fiador em favor terceiros. Por fim, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;*

**1.5.** As Partes resolvem alterar o cronograma de pagamentos dos CRI, tendo em vista que haverá carência para a Amortização Programada/a Remuneração/a Amortização Programada e a Remuneração, em razão do que o Anexo II do Termo de Securitização passará a vigorar na forma do Anexo B a este Aditamento e do que o item (q) da Cláusula 3.1 será alterado conforme abaixo.

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

*(...)*

*(q) **Carência:** conforme Anexo II a este Termo de Securitização;*

**1.6.** As Partes resolvem alterar as disposições acerca da liberação de recursos pela Securitizadora à Devedora a título de integralização das Notas Comerciais, que passará a ocorrer em duas ou mais tranches. Em razão disso, será alterada a definição de "Condições Precedentes de Liberação" para "Condições Precedentes de Primeira Liberação" e com o rol de condições abaixo elencado; (ii) incluída as definições de "Condições Precedentes das Liberações Subsequentes", com o rol de condições abaixo elencado; e (iii) alterada a Cláusula 4.4 do Termo de Securitização, nos termos abaixo.

"Condições \_\_\_\_\_ São as condições abaixo relacionadas, as quais deverão ser  
Precedentes \_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_ atendidas, de forma cumulativa, para a primeira liberação,

Primeira Liberação”: pela Securitizadora, dos recursos oriundos da integralização dos CRI para a Conta de Livre Movimentação da Devedora, no montante de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais):

(i) comprovação do protocolo da Aprovação Societária perante a Junta Comercial competente;

(ii) comprovação do protocolo do Termo de Emissão perante Cartório de Títulos e Documentos de comarca competente, de acordo com a Lei de Registros Públicos;

(iii) comprovação do protocolo do Contrato de Cessão Fiduciária perante Cartório de Títulos e Documentos de comarca competente, de acordo com a Lei de Registros Públicos;

(iv) comprovação da prenotação dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel perante Cartório de Registro de Imóveis competente, exceto pelo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel que terá por objeto a alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 191.456 do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR (“Imóvel Pendente de Transferência à Emitente”); e

(v) envio de declaração emitida pela Devedora e pelo Feador à Securitizadora, na forma da minuta constante do Anexo V ao Termo de Emissão.

“Condições  
Precedentes das  
Liberações  
Subsequentes”:

São as condições abaixo relacionadas, as quais deverão ser atendidas, de forma cumulativa, para as liberações subsequentes pela Securitizadora, dos recursos oriundos da integralização dos CRI para a Conta de Livre Movimentação da Devedora. O valor de cada liberação subsequente será proporcional a soma do valor de venda forçada dos Imóveis Alienado Fiduciariamente cujos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel tenham sido registrados perante Cartório de Registro de Imóveis competente, e desde que seja mantida a razão de 128% (cento e vinte e oito por cento) do valor de venda forçada dos Imóveis (devidamente gravados em alienação fiduciária) sobre o saldo devedor dos CRI, , calculada considerando o montante integralizado, inclusive, para a referida liberação:

(i) comprovação do registro da Aprovação Societária perante a Junta Comercial competente;

- (ii) comprovação do registro do Termo de Emissão perante Cartório de Títulos e Documentos de comarca competente, de acordo com a Lei de Registros Públicos;
- (iii) comprovação do registro do Contrato de Cessão Fiduciária perante Cartório de Títulos e Documentos de comarca competente, de acordo com a Lei de Registros Públicos;
- (iv) comprovação do registro do Contrato de Cessão Fiduciária perante o Cartório de Títulos e Documentos de comarca competente, formalizando a cessão fiduciária de novos contratos de locação, de modo que a totalidade dos Créditos Cedidos Fiduciariamente tenham, em conjunto, média anual histórica de recebimento no valor mensal de R\$ 3.447.000,00 (três milhões, quatrocentos e quarenta e sete mil reais);
- (v) comprovação do registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel perante Cartório de Registro de Imóveis competente; e
- (vi) envio de declaração emitida pela Devedora e pelo Fiador à Securitizadora, na forma da minuta constante do Anexo V ao Termo de Emissão.

*4.4. Liberação à Devedora do Valor da Emissão: Os recursos objeto das Integralizações, líquidos das retenções e descontos indicados nas Cláusulas 4.3. e 4.3.1. acima, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, serão disponibilizados pela Securitizadora à Devedora na Conta de Livre Movimentação em duas ou mais tranches após a verificação, pela Securitizadora, do atendimento cumulativo às Condições Precedentes da Primeira Liberação ou às Condições Precedentes das Liberações Subsequentes, conforme aplicável com os recursos decorrentes da integralização dos CRI. A liberação ocorrerá no mesmo Dia Útil em que for verificada a Integralização dos CRI e o cumprimento das Condições Precedentes da Primeira Liberação ou das Condições Precedentes da Segunda Liberação ou das Condições Precedentes da Última Liberação, conforme aplicável, desde que ocorram até as 16:00 horas (inclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso ocorram a partir de 16h00min.*

**1.7.** As Partes resolvem alterar o Anexo X ao Termo de Securitização, que passará a vigorar nos termos do Anexo C a este Aditamento, bem como o item (i) da Cláusula 4.3.

4.3. Retenções de cada Integralização: Os recursos decorrentes de cada Integralização deverão ser retidos e, por conseguinte, destinados à Conta Centralizadora, e deverão ser utilizados da seguinte forma:

(i) dos recursos de cada Integralização serão descontados os valores equivalentes ao somatório das despesas iniciais (flat), indicadas no Anexo X a este Termo de Securitização ("Despesas Iniciais"), que serão destinados ao pagamento das Despesas Iniciais;

(ii) exclusivamente dos recursos decorrentes da Primeira Integralização serão descontados o Valor Inicial do Fundo de Reserva será destinado para a constituição do Fundo de Reserva; e

(iii) exclusivamente dos recursos decorrentes da Primeira Integralização serão descontados o Valor Inicial do Fundo de Despesas será destinado para a constituição do Fundo de Despesas.

## **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. Invalidez:** 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, 24 de junho de 2025.



*Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Artesanal Securitizadora de Créditos S.A. lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela JRM Administradora de Imóveis Ltda., celebrado em 24 de junho de 2025)*

**ARTESANAL SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.**  
*Securitizadora*

---

Nome: Rafael Marcicano  
CPF: 387.412.688-90

---

Nome: Felipe Pitteri  
CPF: 289.833.768-48

**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: 011.155.984-73112

**ANEXO A AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 2ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ARTESANAL SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA JRM ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA.**

**CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>				<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> <b>São Paulo, 12 de junho de 2025</b>	
<i>SÉRIE</i>	<i>ÚNICA</i>	<i>NÚMERO</i>	<i>01</i>	<i>TIPO DE CCI</i>	<b>INTEGRAL</b>
<b>1. EMISSOR</b>					
<i>ARTESANAL SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A., companhia securitizadora, registrada perante a CVM sob o nº 1.112, na categoria S2, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Dra. Ruth Cardoso, 4777, Andar 7, Jardim Universidade Pinheiros, CEP 05.477-903, inscrita no CNPJ sob nº 52.890.908/0001-11.</i>					
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
<i>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34.</i>					
<b>3. DEVEDORA</b>					
<i>JRM ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Cascavel, estado do Paraná, Rua Taroba, 239, bairro Maria Luíza, CEP 85.819-550, inscrita no CNPJ sob o nº 52.865.172/0001-21, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEPAR sob NIRE 41212084180.</i>					
<b>4. GARANTIAS</b> – A CCI não contém garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóvel.					
<b>5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO:</b> A "Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantias Real e Fidejussória, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada, da JRM Administradora de Imóveis Ltda.." celebrado em 12 de junho de 2025 entre a Devedora, a Emissora e o Fiador, conforme definido em referido instrumento, por meio da qual a Devedora emitiu 184.000 (cento e oitenta e quatro mil) notas comerciais (" <u>Notas Comerciais</u> "), no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 184.000.000,00 (cento e oitenta e quatro milhões de reais) (" <u>Valor Total da Emissão</u> ").					
<b>6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b> R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão, correspondentes às Notas Comerciais.					
<b>IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS ALVO:</b> (i) imóvel objeto da matrícula nº 49.842 do 3º Registro de Imóveis de Cascavel/PR; (ii) imóvel objeto da matrícula nº 102.688 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS.					
<b>7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>					
<b>7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS</b>			3.654 (três mil, seiscentos e cinquenta e quatro)		

<i>E DATA DE VENCIMENTO FINAL</i>	<i>dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 14 de junho de 2035;</i>
<i>7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA</i>	<i>Não haverá.</i>
<i>7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS</i>	<i>Sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI acrescida de sobretaxa de 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.</i>
<i>7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO</i>	<i>Os Juros Remuneratórios serão pagos mensalmente, e o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais será amortizado, mensalmente, observada a carência.</i>
<i>7.5. LOCAL DE PAGAMENTO</i>	<i>São Paulo, SP.</i>
<i>7.6. ENCARGOS</i>	<i>(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.</i>

**ANEXO B AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 2ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ARTESANAL SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA JRM ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA.**

***Cronograma de Pagamento dos CRI***

<b>Nº Ordem</b>	<b>Data</b>	<b>Juros</b>	<b>Incorpora</b>	<b>Amortização</b>	<b>%AM</b>
1	21/07/2025	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
2	21/08/2025	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
3	19/09/2025	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
4	21/10/2025	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
5	24/11/2025	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
6	19/12/2025	SIM	NÃO	NÃO	0,0000%
7	22/01/2026	SIM	NÃO	SIM	0,3679%
8	24/02/2026	SIM	NÃO	SIM	0,3743%
9	20/03/2026	SIM	NÃO	SIM	0,3809%
10	23/04/2026	SIM	NÃO	SIM	0,3876%
11	22/05/2026	SIM	NÃO	SIM	0,3945%
12	22/06/2026	SIM	NÃO	SIM	0,4015%
13	21/07/2026	SIM	NÃO	SIM	0,4086%
14	21/08/2026	SIM	NÃO	SIM	0,4159%
15	22/09/2026	SIM	NÃO	SIM	0,4234%
16	22/10/2026	SIM	NÃO	SIM	0,4310%
17	24/11/2026	SIM	NÃO	SIM	0,4388%
18	21/12/2026	SIM	NÃO	SIM	0,4468%
19	22/01/2027	SIM	NÃO	SIM	0,4550%
20	23/02/2027	SIM	NÃO	SIM	0,4633%
21	19/03/2027	SIM	NÃO	SIM	0,4719%
22	22/04/2027	SIM	NÃO	SIM	0,4806%
23	21/05/2027	SIM	NÃO	SIM	0,4896%
24	21/06/2027	SIM	NÃO	SIM	0,4987%
25	21/07/2027	SIM	NÃO	SIM	0,5081%
26	20/08/2027	SIM	NÃO	SIM	0,5177%
27	22/09/2027	SIM	NÃO	SIM	0,5275%
28	22/10/2027	SIM	NÃO	SIM	0,5376%
29	23/11/2027	SIM	NÃO	SIM	0,5480%
30	21/12/2027	SIM	NÃO	SIM	0,5585%
31	21/01/2028	SIM	NÃO	SIM	0,5694%
32	21/02/2028	SIM	NÃO	SIM	0,5805%
33	21/03/2028	SIM	NÃO	SIM	0,5919%
34	25/04/2028	SIM	NÃO	SIM	0,6036%
35	22/05/2028	SIM	NÃO	SIM	0,6156%
36	22/06/2028	SIM	NÃO	SIM	0,6279%
37	21/07/2028	SIM	NÃO	SIM	0,6406%

38	21/08/2028	SIM	NÃO	SIM	0,6535%
39	22/09/2028	SIM	NÃO	SIM	0,6669%
40	23/10/2028	SIM	NÃO	SIM	0,6806%
41	24/11/2028	SIM	NÃO	SIM	0,6946%
42	21/12/2028	SIM	NÃO	SIM	0,7091%
43	22/01/2029	SIM	NÃO	SIM	0,7239%
44	23/02/2029	SIM	NÃO	SIM	0,7392%
45	21/03/2029	SIM	NÃO	SIM	0,7550%
46	20/04/2029	SIM	NÃO	SIM	0,7711%
47	22/05/2029	SIM	NÃO	SIM	0,7878%
48	21/06/2029	SIM	NÃO	SIM	0,8050%
49	20/07/2029	SIM	NÃO	SIM	0,8226%
50	21/08/2029	SIM	NÃO	SIM	0,8408%
51	24/09/2029	SIM	NÃO	SIM	0,8596%
52	22/10/2029	SIM	NÃO	SIM	0,8790%
53	26/11/2029	SIM	NÃO	SIM	0,8989%
54	21/12/2029	SIM	NÃO	SIM	0,9195%
55	22/01/2030	SIM	NÃO	SIM	0,9408%
56	21/02/2030	SIM	NÃO	SIM	0,9628%
57	25/03/2030	SIM	NÃO	SIM	0,9855%
58	22/04/2030	SIM	NÃO	SIM	1,0089%
59	22/05/2030	SIM	NÃO	SIM	1,0332%
60	24/06/2030	SIM	NÃO	SIM	1,0583%
61	19/07/2030	SIM	NÃO	SIM	1,0843%
62	21/08/2030	SIM	NÃO	SIM	1,1113%
63	20/09/2030	SIM	NÃO	SIM	1,1392%
64	21/10/2030	SIM	NÃO	SIM	1,1681%
65	25/11/2030	SIM	NÃO	SIM	1,1982%
66	20/12/2030	SIM	NÃO	SIM	1,2293%
67	22/01/2031	SIM	NÃO	SIM	1,2617%
68	21/02/2031	SIM	NÃO	SIM	1,2954%
69	21/03/2031	SIM	NÃO	SIM	1,3304%
70	23/04/2031	SIM	NÃO	SIM	1,3668%
71	22/05/2031	SIM	NÃO	SIM	1,4048%
72	23/06/2031	SIM	NÃO	SIM	1,4444%
73	21/07/2031	SIM	NÃO	SIM	1,4856%
74	21/08/2031	SIM	NÃO	SIM	1,5287%
75	19/09/2031	SIM	NÃO	SIM	1,5738%
76	21/10/2031	SIM	NÃO	SIM	1,6209%
77	24/11/2031	SIM	NÃO	SIM	1,6702%
78	19/12/2031	SIM	NÃO	SIM	1,7219%
79	22/01/2032	SIM	NÃO	SIM	1,7761%
80	24/02/2032	SIM	NÃO	SIM	1,8331%
81	19/03/2032	SIM	NÃO	SIM	1,8929%
82	22/04/2032	SIM	NÃO	SIM	1,9559%
83	21/05/2032	SIM	NÃO	SIM	2,0223%

84	21/06/2032	SIM	NÃO	SIM	2,0924%
85	21/07/2032	SIM	NÃO	SIM	2,1664%
86	20/08/2032	SIM	NÃO	SIM	2,2448%
87	22/09/2032	SIM	NÃO	SIM	2,3279%
88	22/10/2032	SIM	NÃO	SIM	2,4161%
89	23/11/2032	SIM	NÃO	SIM	2,5099%
90	21/12/2032	SIM	NÃO	SIM	2,6098%
91	21/01/2033	SIM	NÃO	SIM	2,7165%
92	21/02/2033	SIM	NÃO	SIM	2,8307%
93	22/03/2033	SIM	NÃO	SIM	2,9532%
94	25/04/2033	SIM	NÃO	SIM	3,0848%
95	20/05/2033	SIM	NÃO	SIM	3,2267%
96	22/06/2033	SIM	NÃO	SIM	3,3800%
97	21/07/2033	SIM	NÃO	SIM	3,5463%
98	19/08/2033	SIM	NÃO	SIM	3,7271%
99	22/09/2033	SIM	NÃO	SIM	3,9246%
100	24/10/2033	SIM	NÃO	SIM	4,1409%
101	23/11/2033	SIM	NÃO	SIM	4,3791%
102	21/12/2033	SIM	NÃO	SIM	4,6425%
103	20/01/2034	SIM	NÃO	SIM	4,9354%
104	23/02/2034	SIM	NÃO	SIM	5,2628%
105	21/03/2034	SIM	NÃO	SIM	5,6315%
106	25/04/2034	SIM	NÃO	SIM	6,0494%
107	22/05/2034	SIM	NÃO	SIM	6,5273%
108	22/06/2034	SIM	NÃO	SIM	7,0790%
109	21/07/2034	SIM	NÃO	SIM	7,7228%
110	21/08/2034	SIM	NÃO	SIM	8,4840%
111	22/09/2034	SIM	NÃO	SIM	9,3978%
112	23/10/2034	SIM	NÃO	SIM	10,5149%
113	24/11/2034	SIM	NÃO	SIM	11,9118%
114	21/12/2034	SIM	NÃO	SIM	13,7082%
115	22/01/2035	SIM	NÃO	SIM	16,1039%
116	23/02/2035	SIM	NÃO	SIM	19,4585%
117	21/03/2035	SIM	NÃO	SIM	24,4911%
118	20/04/2035	SIM	NÃO	SIM	32,8800%
119	22/05/2035	SIM	NÃO	SIM	49,6592%
120	21/06/2035	SIM	NÃO	SIM	100,0000%

**ANEXO C AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 2ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ARTESANAL SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA JRM ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA.**

***DESPESAS FLAT E DESPESAS RECORRENTES***

<b>Despesas Flat (Primeira Integralização)</b>	
Estruturação	2% (sobre o valor da integralização)
Liquidação Financeira Cetip (CRI)	0,001% (sobre o valor da integralização)
Coordenador Líder	R\$ 71.942,45
Assessor Legal	R\$ 149.455,11
Taxa Registro Oferta Pública	R\$ 55.200,00
Registro B3 (CRI)	R\$ 45.320,00
Registro B3 (Lastro)	R\$ 1.840,00
Implantação Agente Fiduciário	R\$ 9.106,43
Agente Fiduciário	R\$ 19.351,17
Escrituração nota comercial	R\$ 5.691,52
Registro CCI	R\$ 5.691,52
Agente Custodiante	R\$ 6.829,82
Escriturador e Liquidante	R\$ 9.106,43
Avaliação Imóveis	R\$ 64.990,00

<b>Despesas Flat (demais integralizações)</b>	
Estruturação	2% (sobre o valor da integralização)
Liquidação Financeira Cetip (CRI)	0,001% (sobre o valor da integralização)