

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



ARTESANAL SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Securizadora S2

CNPJ nº 52.890.908/0001-11



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

Agente Fiduciário

12 de junho de 2025



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, 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 representada 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. sociedade anônima com filial situada na cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu contrato social, 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”, vêm, por este, celebrar o presente *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”), para fins de vinculação, pela Emissora, dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido) aos CRI (conforme abaixo definido), de acordo com o artigo 20 da Lei nº 14.430, a Resolução CVM nº 60, a Resolução CVM nº 160, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1 Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:



Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (abaixo definido); **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural, e vice-versa. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados; **(iii)** qualquer referência a "R\$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil; e **(iv)** referências a este ou a qualquer outro Documento da Operação devem ser interpretadas como referências a este instrumento ou a tal outro Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos.

<u>"Agente de Liquidação"</u> :	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada, na qualidade de instituição responsável pela liquidação financeira dos CRI, sendo que essa definição inclui qualquer outra instituição financeira que venha a suceder o atual Agente de Liquidação na prestação de serviços de liquidação financeira com relação aos CRI.;
<u>"Agente Fiduciário"</u> :	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada;
<u>"Alienação Fiduciária de Imóveis"</u> :	Significa a alienação fiduciária dos Imóveis Alienados Fiduciariamente (conforme abaixo definido), a ser constituída em garantia das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), nos termos de cada um dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme abaixo definido) no prazo previsto neste Termo;
<u>"Amortização Extraordinária Compulsória"</u> :	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Sétima deste Termo de Securitização;
<u>"ANBIMA"</u> :	ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 21º andar, Bairro Pinheiros, CEP 05.425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0007-62;
<u>"Anúncio de Início"</u> :	O anúncio de início a ser divulgado pela Securitizadora à CVM, na forma do inciso II do artigo 59 da Resolução CVM nº 160;



- “Assembleia Especial de Investidores dos CRI”: Assembleia especial de investidores de CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização;
- “Auditor Independente do Patrimônio Separado”: A **AUDIFACTOR AUDITORES INDEPENDENTES S/S**, empresa com sede na Rua Almirante Barroso, 1265, sala 04, Bairro Vila Nova, CEP 89.035-402, Blumenau - SC, inscrita no CNPJ sob o nº 07.037.795/0001-51, contratada pela Securitizadora para ser responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, ou quem vier a sucedê-la;
- “B3”: Significa a **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, entidade administradora dos ambientes de bolsa e balcão para registro, negociação, compensação, liquidação e depósito centralizado de ativos, títulos e valores mobiliários na República Federativa do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25;
- “Boletins de Subscrição”: Cada boletim de subscrição dos CRI, por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta dos CRI;
- “CCI”: A cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI (conforme abaixo definido), representativa dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definido);
- “Cessão Fiduciária”: Significa a cessão fiduciária e a promessa de cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente (conforme abaixo definido) constituída em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
- “CETIP21”: O módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
- “CMN”: O Conselho Monetário Nacional;



- "CNPJ": Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
- "Código Civil": Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
- "Código de Processo Civil": Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
- "Compromisso de Investimento": Eventual compromisso de Investimento eventualmente celebrado pelo Titulares dos CRI, nos termos do parágrafo 2º, do artigo 18 da Resolução CVM 60. Os compromissos de investimento para subscrição integralização dos CRI, os quais regularão os termos e condições para integralização dos CRI, sendo suas formalizações dispensadas no caso de integralização à vista;
- "Condições Precedentes de Liberação": São as condições abaixo relacionadas, as quais deverão ser atendidas de forma cumulativa, para a liberação, pela Securitizadora, dos recursos oriundos da integralização dos CRI para a Conta de Livre Movimentação da Devedora:
- (i) comprovação do protocolo da Aprovação Societária perante 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 Fiador



	Securitizadora, na forma da minuta constante do Anexo V ao Termo de Emissão.
" <u>Conta Centralizadora</u> ":	A conta corrente nº 97191-6, agência 7307, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. (código 341), de titularidade da Securitizadora;
" <u>Conta de Livre Movimentação</u> ":	A conta corrente nº 4134-3, agência 3099, mantida junto ao Banco Bradesco, de titularidade da Devedora;
" <u>Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ":	Cada " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> ", celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, nesta data, tendo como objeto cada um dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, para constituir a Alienação Fiduciária de Imóveis;
" <u>Contrato de Cessão Fiduciária</u> ":	O " <i>Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> ", celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, a Emissora, na qualidade de fiduciária, para constituir a Cessão Fiduciária;
" <u>Contrato de Distribuição</u> ":	O " <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 2ª Emissão da Artesanal Securitizadora de Créditos S.A.</i> ", a ser celebrado entre a Securitizadora, o Coordenador Líder e a Devedora para a contratação do Coordenador Líder;
" <u>Contratos de Locação</u> ":	Significa os instrumentos de locação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, mais bem descritos no Anexo XI a este Termo;
" <u>Coordenador Líder</u> ":	Significa a TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ nº 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo;
" <u>CPF</u> ":	Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Fazenda;
" <u>Créditos Cedidos Fiduciariamente</u> ":	Significa a totalidade dos direitos creditórios oriundos dos Contratos de Locação;



“Créditos Imobiliários”:

São os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais representados pela CCI, os quais compreendem, sem limitar, a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário das referidas Notas Comerciais, acrescido da atualização monetária, dos juros remuneratórios, conforme aplicável, devidos conforme o Termo de Emissão, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Notas Comerciais, incluindo também sem limitar, a totalidade dos respectivos acessórios tais como prêmios, encargos moratórios, multas compensatórias e não compensatórias, penalidades, indenizações, despesas, custas honorárias e demais encargos contratuais e legais previstos relacionados à emissão das Notas Comerciais, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021, em conjunto com o artigo 22º da Lei nº 14.430;

“CRI”:

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da série única da 2ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, cujo pagamento será realizado conforme a Ordem de Pagamentos estabelecida neste Termo de Securitização;

“CRI em Circulação”, para fins de quórum:

Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora ou detidos pela Devedora, pela Emissora e pelos titulares de sociedades por elas controladas ou controladoras;

“CVM”:

A **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, CEP 20.050-006, inscrita no CNPJ sob o nº 29.507.878/0001-08;

“Data de Emissão”:

Significa a data de emissão dos CRI, conforme indicado na Cláusula 3.1 (i);

“Data de Integralização”:

Cada data em que irão ocorrer as integralizações dos CRI, em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com



os procedimentos da B3;

"Data de Pagamento" ou "Data de Aniversário": Cada data de pagamento da amortização do CRI e/ou dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo II deste Termo de Securitização;

"Data de Vencimento Final": Significa a data de vencimento dos CRI, conforme indicado na Cláusula 3.1, (I);

"Destinação dos Recursos": Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;

"Devedora": **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;

"Dia(s) Útil(eis)": Significa (i) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) com relação a qualquer outro pagamento que não seja realizado por meio da B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo;

"Documentos da Operação": Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) o Termo de Emissão; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão Fiduciária; (iv) os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel, quando celebrado; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) o Termo de Securitização, bem como todo e qualquer aditamento e demais instrumentos que integrem a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados, os quais passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Operação, sendo certo que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;

"Empreendimentos Alvo": Significa os empreendimentos imobiliários descritos na Tabela 1 do Anexo VIII a este Termo de Securitização;

"Encargos": Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pelo





- Moratórios": Emissora aos Titulares dos CRI nos termos deste Termo de Securitização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (a) a Remuneração e a Atualização Monetária dos CRI, conforme aplicável, calculada pro rata temporis desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento (b) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (c) multa moratória de 2% (dois por cento). O mesmo se aplica em caso de impontualidade, por culpa exclusiva da Securitizadora, no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares de CRI caso ela tenha recebido os recursos no Patrimônio Separado, quando esta deverá arcar com os Encargos descritos acima.;
- "Escritura de Emissão de CCI": O *"Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural"*, celebrado nesta data pela Emissora e a Instituição Custodiante, por meio da qual a Emissora emitirá a CCI;
- "Escriturador": A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, responsável pela escrituração dos CRI;
- "Escriturador das Notas Comerciais": A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, responsável pela escrituração das Notas Comerciais;
- "Fiador": Significa o Sr. **JOSÉ EDUARDO MUFFATO**, brasileiro, casado sob regime de separação de bens, empresário, residente e domiciliado no município de Curitiba, estado do Paraná, na Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza, nº 1501, Condomínio Edifício Juarez Machado, 18º andar, apartamento 181, Mossunguê, CEP 81200-100, portador da Cédula de Identidade RG nº 47202043 SESP/PR, e inscrito no CPF sob nº 006.546.339-08;
- "Fiança": A fiança prestada pelo Fiador no âmbito do Termo de Emissão, segundo a qual se comprometeu, como solidariamente coobrigado, renunciando ao benefício de ordem, entre si e a Devedora, e principal pagador por todas as Obrigações Garantidas, incluindo, sem limitação, o pagamento

integral dos Créditos Imobiliários e todas as obrigações decorrentes de todos os Documentos da Operação, tendo, também, se comprometido a honrar a Fiança ora prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 277, 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 829, parágrafo único, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130, 131 e 794 do Código de Processo Civil;

“Fundo de Despesas”: Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Oitava deste Termo de Securitização;

“Fundo de Reserva”: Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Oitava deste Termo de Securitização;

“Garantias”: A Fiança, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóveis, quando constituída, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, quando denominados em conjunto;

“Hipóteses de Vencimento Antecipado”: Significa as Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático e as Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático, quando denominadas em conjunto;

“Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático”: São os eventos previstos abaixo, diante de cuja ocorrência Securitizadora deverá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais:

(a) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade do Termo de Emissão, dos demais Documentos da Operação e/ou das obrigações da Devedora ou do Feador oriundas do Termo de Emissão e/ou dos Documentos da Operação;

(b) deferimento, homologação, concessão ou decretação por autoridade judiciária competente de falência, dissolução ou liquidação ou insolvência civil, conforme o caso, ou de quaisquer procedimentos análogos que venham a ser criados por lei, em relação à Devedora e/ou às suas respectivas coligadas, controladoras e/ou subsidiárias, caso aplicável;

- (c) se a Devedora iniciar processo de dissolução e/ou liquidação;
- (d) pedido de autofalência da Devedora ou de qualquer de suas coligadas, controladoras e/ou subsidiárias, caso aplicável, ou pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora ou de qualquer de suas coligadas, controladoras e/ou subsidiárias, caso aplicável, e não elidido no prazo legal; e
- (e) propositura, pela Devedora ou por qualquer de suas coligadas, controladoras e/ou subsidiárias, caso aplicável, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou ainda, ingresso, pela Devedora ou por qualquer de suas coligadas, controladoras e/ou subsidiárias, caso aplicável, em juízo, de requerimento de recuperação judicial, independentemente do deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente.

“Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático”:

São os eventos previstos abaixo, diante de cuja ocorrência Securitizadora deverá, se assim decidido pelos Titulares dos CRI conforme decisão tomada na Assembleia Especial de Investidores do 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 quanto 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, contado 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 da 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 a 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) 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 mercado dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, quando em conjunto com o saldo devedor atualizado dos CRI integralizados após amortização de principal, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, inferior a 150% (cento e cinquenta por cento);
- (i) violação pela Devedora e/ou pelo Fiador, de quaisquer Leis de Anticorrupção, reconhecida por decisão judicial condenatória final irreversível;
- (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, à Resolução do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, à demais legislações e regulamentações ambientais supletivas e 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 utilização de trabalho análogo ao de escravo e/ou mão de obra infantil incentivo à prostituição (“Legislação Socioambiental”), reconhecida por decisão judicial condenatória final e irrecorrível;

(k) protestos legítimos de títulos contra a Devedora e/ou 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 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 órgão 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 gerem 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 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 as 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, da Devedora, sem que haja a prévia autorização dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores;

(u) inadimplemento de quaisquer obrigações perante 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 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 do 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 Garantidas 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.

“Imóveis Alienados Fiduciariamente”:

Significa os seguintes imóveis:

- a) Imóvel objeto da matrícula nº 191.456 do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR;
- b) Imóvel objeto da matrícula nº 15.077 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Paranavaí/PR;
- c) Imóvel objeto da matrícula nº 35.362 do 2º Ofício da Comarca de Francisco Beltrão/PR;
- d) Imóvel objeto da matrícula nº 75.490 do Registro de Imóveis de Birigui/SP;
- e) Imóvel objeto da matrícula nº 39.398 do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Catanduva/SP;
- f) Imóvel objeto da matrícula nº 183.386 do 1º Ofício do Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP;
- g) Imóvel objeto da matrícula nº 73.874 do Ofício do Registro de Imóveis de Fernandópolis/SP; e
- h) Imóvel objeto da matrícula nº 65.016 do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Presidente Prudente/SP.

“Instituição

A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS



<u>Custodiante</u> ”:	S.A. , acima qualificada;
” <u>Investidores dos CRI</u> ” ou ” <u>Titulares dos CRI</u> ”:	Significa os investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI no âmbito da Oferta ou qualquer outro investidor que venha a ser titular do CRI, nos termos deste instrumento;
” <u>Investidores Profissionais</u> ”:	Significa a expressão definida no artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21;
” <u>Integralização</u> ”:	Cada integralização dos CRI que ocorrerá em cada Data de Integralização;
” <u>Investidores Qualificados</u> ”:	Significa a expressão definida no artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21;
” <u>Investimentos Permitidos</u> ”:	Os valores decorrentes da integralização dos CRI, do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas, enquanto retidos na Conta Centralizadora, poderão ser aplicados pela Securitizadora em (i) títulos públicos federais; e/ou (ii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; e/ou (iii) cotas de fundos de investimento classificados nas categorias ”Renda Fixa – Curto Prazo” ou ”Renda Fixa – Simples”, sendo certo que todos os rendimentos decorrentes dos Investimentos Permitidos serão empregados pela Securitizadora de acordo com a Ordem de Pagamentos prevista neste Termo de Securitização, sendo certo que a Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade, quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e/ou a Conta Centralizadora, estando abrangidos pelo Regime Fiduciário. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé, dolo ou culpa da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária;



- "IPCA/IBGE": Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
- "JUCEPAR": Significa a Junta Comercial do Estado do Paraná;
- "JUCESP": Significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;
- "Juros Remuneratórios": Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.4 deste Termo de Securitização;
- "Legislação Socioambiental": A legislação ambiental e trabalhista em vigor, incluindo, mas não se limitando à 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 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;
- "Lei nº 6.404/76": Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;
- "Lei nº 10.931/04": Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letra de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965 e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
- "Leis Anticorrupção": Em conjunto, qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 17 de agosto de 2013, o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022 e, desde que aplicável, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, da OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e do UK Bribery Act (UKBA);



- "MDA": MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária, administrado e operacionalizado pela B3;
- "MP 2.200-2": Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001;
- "Notas Comerciais": Significa as 175.000 (cento e setenta e cinco mil) notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantias reais fidejussórias, 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\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco 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 Atualizado, 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 ;
- "Operação de Securitização" ou "Emissão": Significa a operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos CRI aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação;



- “Ordem de Pagamentos”: Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.7. deste Termo de Securitização;
- “Oferta” ou “Oferta Pública”: Os CRI serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático nos termos da Resolução CVM 160, com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26 e seguintes da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- “Patrimônio Separado”: O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pela Conta Centralizadora e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430: (i) constituirão patrimônio separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de Certificados de Recebíveis; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral da emissão a que estejam afetados, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas neste termo de securitização; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos neste termo de securitização; (iv) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação; (v) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) somente responderão pelas obrigações inerentes aos Certificados de Recebíveis que estiverem vinculados;
- “PIS”: Significa Contribuição ao Programa de Integração Social;
- “Prazo de Colocação”: A distribuição, subscrição e integralização dos CRI no âmbito da Oferta será realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de publicação do Anúncio de Início;



“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 Atualizado 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;

“Prêmio”:

É o prêmio que será, ou não, devido pela Devedora à Emissora na hipótese de Amortização Antecipada Facultativa e/ou de Resgate Antecipado Facultativo, de acordo com os percentuais abaixo:

Data de realização da Amortização Antecipada Facultativa e/ou do Resgate Antecipado Facultativo	Percentual de Prêmio
Da Data de Emissão até a Data de Pagamento que ocorrerá no mês de junho de 2026 (inclusive)	4% (quatro por cento)
Da Data de Pagamento que ocorrerá no mês de junho de 2026 (exclusive) até a Data de Pagamento que ocorrerá no mês de junho de 2027 (inclusive)	3% (três por cento)
Da Data de Pagamento que ocorrerá no mês de junho de 2027 (exclusive) até a Data de Pagamento que ocorrerá no mês de junho de 2028 (inclusive)	2% (dois por cento)
Da Data de Pagamento que ocorrerá no mês de junho de 2028 (exclusive) até a Data de Pagamento que ocorrerá no mês de junho de 2029 (inclusive)	1% (um por cento)
Da Data de Pagamento que ocorrerá no mês de junho de 2029 (exclusive) até a Data de Pagamento que ocorrerá no mês de dezembro de 2029 (inclusive)	0,5% (cinco décimos por cento)
Da Data de Pagamento que ocorrerá no mês de dezembro de 2030 (exclusive) até a Data de Vencimento	Não haverá prêmio.

“Primeira Integralização”:

A parcela a ser subscrita e integralizada na primeira Data de Integralização, observada a retenção e dedução dos valores indicados na Cláusula 4.3 abaixo;

“Reestruturação dos CRI”:

Significam os eventos relacionados, mas não se limitando, a alteração (i) do fluxo e prazos de pagamento e remuneração; (ii) das condições relacionadas ao vencimento antecipado, resgate antecipado, precificação do lastro e do CRI; ou (iii) de Assembleias Especiais de Investidores presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação;



- "Regime Fiduciário": O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sobre a Conta Patrimônio Separado e sobre as Garantias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430;
- "Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA": As "Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas", de 24 de março de 2025;
- "Resgate Antecipado": Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Sétima deste Termo;
- "Resolução CMN nº 5.118": Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, que dispõe sobre o lastro da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio de certificados de recebíveis imobiliários;
- "Resolução CVM nº 17": Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário;
- "Resolução CVM nº 30": Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente;
- "Resolução CVM nº 60": Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM;
- "Resolução CVM nº 160": A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários e a negociação dos valores mobiliários ofertados nos mercados regulamentados;
- "Securitizadora" ou "Emissora": **ARTESANAL SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.**, acima qualificada;
- "SRE": Significa a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM;
- "Subordinação": Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1, alínea (s), deste



Termo de Securitização;

- “Termo de Emissão”:** O “*Instrumento Particular da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Participação Societária, com Garantia Real e Fidejussória, Emitidas em Série Única, para Colocação Privada da JRM Administradora de Imóveis Ltda.*”, celebrado em nesta data entre a Devedora, na qualidade de emitente das Notas Comerciais, e Securitizadora, na qualidade de subscritora das Notas Comerciais, e Fiador, na qualidade de fiador;
- “Termo de Securitização” ou “Termo”:** Significa o presente *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.* referente à emissão dos CRI;
- “Valor Inicial do Fundo de Despesas”:** Significa o montante de R\$ 924.651,98 (novecentos e vinte e quatro mil seiscentos e cinquenta e um reais e noventa e oito centavos) equivalente a 12 (doze) meses de despesas recorrentes, a ser retido pela Securitizadora, do pagamento da Primeira Integralização Devedora para a composição do Fundo de Despesas;
- “Valor Inicial do Fundo de Reserva”:** Significa o montante de R\$ 4.542.141,22 (quatro milhões, quinhentos quarenta e dois mil, cento e quarenta e um reais e vinte e dois 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 Despesas”:** Significa o montante correspondente a 3 (três) meses de despesas recorrentes, a que devem equivaler os recursos retidos no Fundo de Despesas a partir da data da Integralização até a liquidação integral das Obrigações Garantidas;
- “Valor Mínimo do Fundo de Reserva”:** Significa o montante correspondente, no mínimo, a 01 (uma) parcela mensal de Amortização Programada e Juros Remuneratórios;
- “Valor Máximo do Fundo de Reserva para Alcance com o Excedente”:** Significa o montante correspondente, no máximo, a 03 (três) parcelas mensais de Amortização Programada e Juros Remuneratórios;



“Valor Nominal Unitário”: Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00, na Data da Emissão e

“Valor Total da Emissão”: R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais).

1.2 Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade e/ou acréscimo aos valores a serem pagos.

CLÁUSULA SEGUNDA – APROVAÇÃO DA EMISSÃO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, subscritos pela Emissora, nos termos do Termo de Emissão, aos CRI, conforme características descritas na Cláusula 3.1 abaixo.

2.2 Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, de sua titularidade, com valor total equivalente ao Valor Total da Emissão, na Data de Emissão.

2.2.1. Regime Fiduciário. O presente Termo de Securitização, e seus eventuais aditamentos, por meio dos quais a Emissora institui o Regime Fiduciário, serão registrados na B3, nos termos do artigo 26, §1º, da Lei nº 14.430/22. O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos também serão custodiados na Instituição Custodiante que assinará a declaração contida no Anexo IV deste Termo de Securitização.

2.3 Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, vinculados a este Termo de Securitização, estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I deste Termo de Securitização.

2.4 Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora em conformidade com o presente Termo



de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora:

- (i) constituirão Patrimônio Separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confundirá com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;
- (ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral da emissão a que estejam afetados, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização;
- (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observado os procedimentos estabelecidos no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização;
- (iv) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação da Securitizadora, em nenhuma hipótese, exceto pelas obrigações decorrentes dos CRI aos quais estão vinculados;
- (v) não serão passíveis de constituição de garantias e não poderão ser executados por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI aos quais estão afetados.

2.5 A titularidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foi adquirida pela Emissora por meio da subscrição das Notas Comerciais, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.6 Emissão da CCI: A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural pela Emissora e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão



somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente.

2.1.1. Conforme estipulado na Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

2.1.2. Registro da CCI: A CCI será devidamente registrada na B3, na forma prevista no parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931 pela Instituição Custodiante em até 30 (trinta) dias úteis da 1ª integralização ou aditamento, na modalidade com liquidação financeira fora do âmbito da B3. A Instituição Custodiante enviará a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro da CCI realizada na B3 em até 5 (cinco) dias úteis após o registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação da vinculação do ativo junto ao CRI, em até 5 (cinco) dias úteis após o recebimento da comprovação do registro da CCI.

2.7 Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: A Emissora será única e exclusivamente responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

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

- (a) **Emissão:** 2ª (segunda);
- (b) **Séries:** Série única;
- (c) **Quantidade de CRI:** 175.000 (cento e setenta e cinco mil) CRI;
- (d) **Valor Global da Emissão:** R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais);
- (e) **Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (f) **Atualização Monetária:** o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, será atualizado monetariamente anualmente, em cada Data de Atualização (conforme abaixo definido), a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de

Para validar este documento e suas assinaturas acesse <https://validar.cnpjbrasil.com.br/validar/CPJBL-F4QAH-529G9-DRQVV>





Aniversário (exclusive), pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, na forma prevista neste Termo;

(g) Juros Remuneratórios: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes à 10,00% (dez inteiros por cento) ao ano, baseados em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, na forma prevista neste Termo;

(h) Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização: de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e de Resgate Antecipado dos CRI previstas neste Termo de Securitização;

(i) Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios: de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória e de Resgate Antecipado dos CRI previstas neste Termo de Securitização;

(j) Regime Fiduciário: Sim;

(k) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;

(l) Data de Emissão: 12 de junho de 2025;

(m) Local de Emissão: São Paulo/SP;

(n) Prazo de vencimento dos CRI: 3.661 (três mil, seiscentos e sessenta e um) dias, vencendo-se, portanto, 21 de junho de 2035;

(o) Garantias: Não serão constituídas garantias no âmbito dos CRI, os quais gozarão das garantias constituídas no âmbito das Notas Comerciais, nos termos dos Documentos da Operação, quais sejam: a Fiança, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóveis, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva;

(p) Coobrigação da Emissora: não há;



- (q) **Carência:** não teremos;
- (r) **Forma de Comprovação de Titularidade:** Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador do CRI, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3;
- (s) **Subordinação:** não há;
- (t) **Data do Primeiro Pagamento de Juros Remuneratórios:** conforme indicado no Anexo II a este Termo de Securitização;
- (u) **Data do Primeiro Pagamento de Amortização Programada:** conforme indicado no Anexo II a este Termo de Securitização;
- (v) **Encargos Moratórios:** Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas do CRI devidas pela Emissora, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos os encargos moratórios previstos no Termo de Emissão, os quais serão repassados aos Investidores de CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora;
- (w) **Forma:** nominativa e escritural;
- (x) **Classificação de Risco:** não há;
- (y) **Fatores de Risco:** Conforme a Cláusula Décima Nona deste Termo de Securitização;
- (z) **Classificação dos CRI:** Conforme disposto no parágrafo único do artigo 6º do Anexo ao Código ANBIMA, em linha com as Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA, os CRI apresentam a classificação descrita a seguir. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações:

Categoria. Os CRI são da categoria "Corporativo", tendo em vista a categoria dos Empreendimentos Alvo, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea "b" das Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA.

Concentração. Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora, conforme descrito no Artigo 4º, inciso II, alínea "b"



das Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA.

Tipo de Segmento. Os Empreendimentos Alvo enquadram-se no segmento “Logístico”, tendo em vista a categoria dos Empreendimentos Alvo, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea “d” das Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA.

Tipo de Contrato Lastro. Os CRI são lastreados nas Notas Comerciais, se enquadrando, portanto, na categoria “Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida”, descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea “c” das Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA.

(aa) Título Classificado como “Verde”, “Social” ou “Sustentável”: Não; e

(bb) Local de Pagamento: Os pagamentos serão efetuados pela Emissora por meio da B3 quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

3.1.1. Aprovação societária da Emissora: A Emissão e a Oferta dos CRI foram aprovadas pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 11 de junho de 2025, cuja ata será registrada na JUCESP.

3.2 Depósito dos CRI: Os CRI 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.

3.3 Oferta dos CRI: Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, com a intermediação do Coordenador Líder instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26º, inciso VIII, item (a) da Resolução CVM 160, em regime de melhores esforços.

3.3.1 A Oferta dos CRI será realizada automaticamente sem a análise prévia da CVM.

3.4 Início e Período de Distribuição dos CRI: Nos termos do artigo 59, inciso “II”, da Resolução CVM 160, o período de distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos:

(i) concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e



- (ii) divulgação do Anúncio de Início nas páginas de rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (“Meios de Divulgação”).

3.4.1 O prazo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de publicação do Anúncio de Início.

3.5 Encerramento da Distribuição dos CRI: Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, tão logo o Coordenador Líder verifique o encerramento da Oferta, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta à CVM, nos moldes do Anexo M da Resolução CVM 160, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

3.5.1 Não haverá a possibilidade de distribuição parcial da Oferta.

3.6 Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: A Oferta será direcionada apenas à Investidores Profissionais. Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários a qualquer tempo apenas por Investidores Profissionais, em observância ao artigo 43-A, parágrafo 2º, inciso II da Resolução CVM nº 60.

3.7 Aceitação da Oferta. Os Investidores que manifestarem interesse na subscrição do CRI por meio do envio de intenção de investimento e que tiverem suas intenções alocadas estarão dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que a intenção de investimento preenchida pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160 (“Documento de Aceitação”). A utilização de um documento de aceitação da Oferta não é exigida em relação a Investidores Profissionais, nos termos do parágrafo 3º do artigo 9º da Resolução CVM 160.

3.8 Fundo de Liquidez. Não será constituído fundo de sustentação de liquidez, tampouco será celebrado contrato de garantia de liquidez para os CRI.

3.9 Público-Alvo. Os CRI serão distribuídos publicamente a Investidores Profissionais, nos termos da Resolução da CVM nº 30 e da Resolução CVM nº 160.

3.10 Formador de Mercado: Nos termos do inciso II do artigo 4º, Título III, Capítulo III, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou



Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão, sendo que: (i) a contratação de formador de mercado tem por finalidade (a) a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas pela B3, na forma conforme as disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, do Manual de Normas para Formador de Mercado da B3, do Comunicado 111 da B3, na forma e conforme disposições do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e (ii) o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes. Com base em referida recomendação, não foi contratado formador de mercado.

3.11 Suspensão, Cancelamento, Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta. A Oferta é irrevogável e sujeita a condições legítimas que dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

3.11.1 Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160 (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar no momento do recebimento das intenções de investimento, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; e (c) os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados, diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foram diretamente comunicados por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação neste já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

3.11.2 Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, suspensão ou o cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como o Investidor que já tiver aderido à Oferta deverá ser diretamente comunicado, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até o 5º



(quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi diretamente comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

3.11.3 Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, todas as intenções de investimento serão canceladas e o Coordenador Líder comunicará tal evento aos Investidores, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de aviso ao mercado. Se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

3.12 Declarações: Para fins de atender o Suplemento da Resolução CVM nº 60/21, seguem como Anexo III, Anexo IV e Anexo VI ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora, pela Instituição Custodiante e pelo Coordenador Líder.

CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

4.1 Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição pelo(s) Investidor(es) Profissional(is).

4.1.1. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição, ou na data estipulada no Compromisso de Investimento, posteriormente ao ato da subscrição, pelo Preço de Integralização.

4.1.2. Os CRI poderão ser subscritos e integralizados com ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenador Líder, no ato da sua integralização, desde que aplicado de forma igualitária a totalidade dos CRI integralizados em uma mesma data, nos termos do artigo 61, §1ª, da Resolução CVM nº 160, em termos objetivos e em função das condições do mercado, incluindo mas não se limitando a, as seguintes: (a) alteração na Taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração no IPCA e/ou na Taxa DI, (d) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, notas comerciais, escriturais, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou (e) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelo Coordenador Líder, sendo certo que eventual aplicação de ágio ou deságio não acarretará alterações nos custos totais (all-in) da Devedora.



Conseqüentemente, as Notas Comerciais serão integralizadas com ágio ou deságio correspondentes, conforme o caso.

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

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

- (i) o valor de R\$ 4.272.832,07 (quatro milhões, duzentos e setenta e dois mil, oitocentos trinta e dois reais e sete centavos), equivalente ao somatório das despesas iniciais (*flat*), indicadas no Anexo X a este Termo de Securitização ("Despesas Iniciais"), será destinado ao pagamento das Despesas Iniciais;
- (ii) o Valor Inicial do Fundo de Reserva será destinado para a constituição do Fundo de Reserva; e
- (iii) o Valor Inicial do Fundo de Despesas será destinado para a constituição do Fundo de Despesas.

4.3.1 O Valor Mínimo do Fundo de Despesas e o Valor Mínimo do Fundo de Reserva deverão ser recompostos, prioritariamente, com os recursos decorrentes dos Créditos Cedido Fiduciariamente e, caso estes sejam insuficientes, por aporte direto da Devedora 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 configuração de Hipótese de Vencimento Antecipado.

4.4 Liberação à Devedora do Valor da Emissão: Os recursos objeto das Integralizações líquidas 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 após a verificação, pela Securitizadora, do atendimento cumulativo às Condições Precedentes de Liberação, 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 de Liberação 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

CLÁUSULA QUINTA – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DOS CRI

5.1 Destinação dos recursos: Os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, excluídos aqueles descritos na Cláusulas 4.3, serão integralmente e exclusivamente destinados diretamente pela Devedora, para o custeio de despesas de natureza imobiliária futuras vinculadas e atinentes à construção, reforma e/ou manutenção dos Empreendimentos Alvo, conforme cronograma indicativo, previsto na Tabela 2 do Anexo VIII a este Termo de Securitização (“Cronograma Indicativo” e “Destinação Futura”, respectivamente).

5.1.1. Para fins da verificação da Destinação Futura, a Devedora enviará ao Agente Fiduciário com cópia à Securitizadora, semestralmente, até 15 (quinze) dias após o término dos meses de junho e dezembro, relatório com descrição detalhada e exaustiva da Destinação Futura estabelecida nesta cláusula, nos termos do Anexo IX a este instrumento, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Alvo aplicados no respectivo período (“Relatório”), juntamente com os respectivos Documentos de Destinação (conforme abaixo definido) e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais, respeitado o aqui previsto. O primeiro Relatório deverá ser enviado até 15 de janeiro de 2026.

5.1.2. Para fins deste instrumento, entende-se como “Documentos de Destinação”: relatório de medição de obras emitido pelo engenheiro responsável, cronograma físico financeiro, termos de quitação, contratos de compra e venda, contratos de prestação de serviços, extrato de comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, relatório de obras, notas fiscais/contratos e de seus arquivos no formato “PDF” de autenticação das notas fiscais comprovantes de pagamentos em seus arquivos no formato “.pdf”, e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Emissão.

5.2 O Agente Fiduciário dos CRI verificará, semestralmente, a destinação de recursos nos termos previstos nesta cláusula. O Agente Fiduciário envidará os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos mencionada na Cláusula acima e na forma do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de Destinação Futura as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras



consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

5.3 O Anexo VIII descreve a Destinação Futura dos referidos recursos, ou seja, despesa a incorrer, conforme Cronograma Indicativo.

5.4 A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais, exclusivamente conforme esta Cláusula Quinta.

5.5 A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas e custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula Quinta, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé na forma de sentença transitada em julgado dos Titulares do CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

5.6 O Cronograma Indicativo é meramente indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo da Destinação Futura, não implicará uma Hipótese de Vencimento Antecipado e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma, exceto no caso em que seja necessário alterar o percentual do Valor Total de Emissão inicialmente provisionado para destinação aos Empreendimentos Alvo, hipótese em que será necessário celebrar o respectivo aditivo. Adicionalmente, a verificação da observância do Cronograma Indicativo e da Destinação Futura deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo na Destinação Futura para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

5.7 Procedimento de Verificação. Em relação aos recursos líquidos oriundos deste instrumento e que serão objeto de Destinação Futura, a Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário para fins de comprovação do atendimento à Cláusula 5.1.1, na periodicidade prevista na referida cláusula.

5.8 Adicionalmente ao disposto acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá entregar ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação - ou em prazo menor, conforme comprovadamente



exigido pelos referidos órgãos - cópia dos Documentos de Destinação que julgar necessário para o acompanhamento da Destinação Futura.

5.9 A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Alvo, estando tal verificação restrita ao envio digital, pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, dos relatórios e documentos previstos acima.

5.10 Adicionalmente, a Devedora autorizou a Securitizadora e, ainda, o Agente Fiduciário, verificar, diretamente ou por meio de empresas contratadas, por força de uma solicitação que lhes tenha sido expedida pelos investidores dos CRI e/ou por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio das Notas Comerciais, às expensas do Patrimônio Separado.

5.11 A data limite para que haja a efetiva Destinação Futura dos recursos obtidos por meio da presente Emissão, deverá ser no máximo a Data de Vencimento dos CRI definida neste Termo de Securitização, sendo certo que, havendo a ocorrência de Hipótese de Vencimento Antecipado ou o Resgate Antecipado das Notas Comerciais, as obrigações da Devedora quanto à destinação dos recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação à verificação da destinação de recursos, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

5.12 Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora a responsabilidade de verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do relatório mencionado acima.

5.13 A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados para a destinação de recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos por si em razão do recebimento dos valores decorrentes da integralização das Notas Comerciais.

5.14 No Termo de Emissão, a Devedora declarou que os Empreendimentos Alvo não receberam, até a presente data, recursos oriundos de captação por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em notas comerciais ou outros títulos de dívida de emissão da Devedora ou de sociedades integrantes de seu grupo econômico.





5.15 Destinação para Novo Empreendimento. Durante a vigência das Notas Comerciais, será facultado à Devedora a inserção de novos imóveis no rol de Empreendimentos Alvo, desde que a referida inserção seja objeto de aprovação prévia pela maioria simples dos Titulares dos CRI em Circulação presentes na respectiva Assembleia Especial de Investidores, seja em primeira ou em segunda convocação, nos termos deste Termo de Securitização. Neste caso, será necessário aditar o Termo de Emissão e o presente Termo de Securitização, conforme aplicável.

CLÁUSULA SEXTA – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DOS JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI

6.1 Forma de Pagamento dos CRI: A amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI e os Juros Remuneratórios dos CRI serão pagos, na Conta Centralizadora, nas Datas de Pagamento e demais condições especificadas no Anexo II a este Termo de Securitização.

6.2 Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente anualmente ("Atualização Monetária") a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Aniversário (exclusive), pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, calculado de forma *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), seguindo a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C, \text{ onde:}$$

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, após amortização ou atualização monetária a cada período, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

C = Fator acumulado das variações positivas mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)$$



n = número total de índices considerados na atualização monetária, sendo "n" um número inteiro;

NI_k = Valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês anterior ao mês da Data de Aniversário em questão, sendo que, para a primeira Data de Atualização que ocorrerá em junho de 2026, deve se considerar o valor do número-índice do IPCA do mês de abril de 2026, divulgado em maio de 2026.

Data de Atualização = É a data de atualização monetária anual dos CRI, que ocorrerá na Data de Aniversário do mês de junho de cada ano, sendo que a primeira data de Atualização Monetária ocorrerá em junho de 2026.

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA divulgado no 12º mês anterior ao mês "k", sendo que para a primeira Data de Atualização que ocorrerá em junho de 2026, deve se considerar o valor do número-índice do IPCA do mês de abril de 2025, divulgado em maio de 2025;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), e limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice utilizado, sendo "dup" um número inteiro.

Exclusivamente para o primeiro período de capitalização, será adicionado um prêmio de 5 (cinco) Dias Úteis ao "dup";

dut = Número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário (inclusive) e a Data de Aniversário subsequente (exclusive), sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente, para a primeira Data de Aniversário das Notas Comerciais será considerado "dut" = 21 (vinte e um) Dias Úteis.

Sendo que:

- (i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor sem necessidade de ajuste ao Termo de Emissão ou qualquer outra formalidade;
- (iii) os fatores resultantes da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)$ são considerados com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento; e





(iv) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento.

6.2.1 Indisponibilidade do IPCA. No caso de indisponibilidade do IPCA, a aplicação do IPCA observará o disposto abaixo:

(i) Na hipótese de não divulgação do Nik, até a Data de Pagamento, por qualquer razão impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação da variação positiva do IPCA, será aplicada a última variação do índice conhecida, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável, por parte da Devedora;

(ii) Caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo da Emissão ou tenha a sua aplicação proibida por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para a sua apuração e/ou divulgação, o Valor Nominal Unitário dos CRI passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamentação aplicável à hipótese ou, ainda, na ausência de índice de correção legalmente previsto, pelo IPCA ou, na ausência deste, pelo INPC. Caso não haja a divulgação de índice substituto, dentro do prazo acima, e, ainda, também não estejam sendo divulgados o IPCA e o INPC, deverá ser convocada pela Securitizadora, em até 5 (cinco) contados do fim do prazo de 10 (dez) dias retromencionado, Assembleia Especial de Investidores dos CRI, observados os procedimentos previstos neste Termo de Securitização, para deliberar sobre a ratificação de índice substituto ao IPCA previamente eleito de comum acordo entre a Devedora e a Securitizadora;

(iii) Tanto o IPCA, quanto o novo índice citado no item (iii), acima, e os eventuais outros índices deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo; e

(iv) Caso não haja acordo sobre o novo índice ou em caso de ausência de quórum de instalação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI em segunda convocação e/ou ainda, instalada Assembleia Especial de Investidores dos CRI, não haja quórum de deliberação, a Devedora deverá resgatar a integralidade das Notas Comerciais, com o conseqüente 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 deveria ter ocorrido, ou na Data de Pagamento, o que ocorrer primeiro, mediante o pagamento do saldo devedor das Notas Comerciais, calculado conforme Termo de Emissão, de forma *pro rata temporis*. Caso o IPCA volte a ser publicado ou o índice substituto legalmente estabelecido, o IPCA e/ou o INPC sejam divulgados anteriormente à data para a qual a primeira instalação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI foi convocada



considerar-se-á que referida Assembleia Especial de Investidores dos CRI perdeu o seu objeto, dispensando-se a sua realização, de modo que o índice em questão voltará a ser o índice de atualização monetária dos CRI ou o novo índice aqui citado, conforme o caso, a ser utilizada para cálculo nesta situação será o último disponível.

6.3 Juros Remuneratórios dos CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, dos CRI, incidirão juros remuneratórios equivalentes ao percentual indicado na fórmula abaixo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais até a data do efetivo pagamento, calculados de acordo com a fórmula abaixo descrita ("Juros Remuneratórios" ou "Remuneração").

$$J = VNa \times (\text{Fator Spread} - 1)$$

Sendo que:

J = valor dos juros remuneratórios devidos no final do período de capitalização, calculado com (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Spread = fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Spread} = \left\{ \left[(taxa + 1)^{\frac{dup}{252}} \right] \right\}$$

Onde:

taxa = 10%;

dup = conforme definido acima.

6.3.1 Para fins deste Termo de Securitização, "Período de Capitalização" significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior (inclusive).



no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento de Remuneração (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

6.3.2 Os Juros Remuneratórios serão pagos, mensalmente, conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo II a este Termo.

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

6.5 Prorrogação de Prazo: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes a pagamento de qualquer obrigação pela Devedora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos. Esta cláusula não é aplicável à Data de Vencimento Final dos CRI.

6.6 Datas de Pagamento: As datas de pagamento de Juros Remuneratórios e de amortização ordinária dos CRI encontram-se descritas no Anexo II deste Termo de Securitização.

6.7 Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Com exceção da data de vencimento fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindo dos Créditos Imobiliários e a realização pela Devedora dos pagamentos referentes aos CRI.

6.8 Direito de Recebimento: Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido os titulares dos CRIs, nos termos desse Termo de Securitização, aqueles que sejam titulares dos CRIs a final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

CLÁUSULA SÉTIMA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA OU RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

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, amortização extraordinária antecipada compulsória dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado 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 atualizado, ou de seu saldo a partir da data da Primeira Integralização, mediante o pagamento do valor nominal unitário atualizado ou do saldo do valor nominal unitário atualizado 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”).

7.1.1 A Devedora deverá comunicar à Securitizadora a sua intenção de realizar Amortização Antecipada Facultativa, com cópia ao Agente Fiduciário, mediante notificação prévia de, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data da Amortização Antecipada Facultativa devendo constar (i) o montante que deseja pagar antecipadamente; (ii) a data estimada da Amortização Antecipada Facultativa, que deverá ser, necessariamente, uma Data de Pagamento dentre aquelas dispostas no Anexo I ao Termo de Emissão; (iii) local de sua realização; e (iv) qualquer outra informação relevante à Devedora para conhecimento da Securitizadora e do Agente Fiduciário dos CRI .

7.1.2 A Devedora poderá desistir da Amortização Antecipada Facultativa desde que comunique a desistência em até 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data informada na comunicação acima. Caso não haja notificação nesse sentido, a comunicação de Amortização Antecipada Facultativa e tornar-se-á irrevogável e irretroatável, hipótese em que a Devedora estará obrigada a realizar a Amortização Antecipada Facultativa, conforme aplicável, sob pena de caracterização de uma Hipótese de Vencimento Antecipado.

7.1.3 A Amortização Extraordinária Compulsória deverá abranger igualmente todos os CRI sendo limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado 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 Atualizado.

7.1.5 A Emissora comunicará a B3, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 03 (três) Dias Úteis de antecedência acerca do evento da Amortização Extraordinária Compulsória.

7.1.6 A Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI será realizada observados os procedimentos da B3.



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 IPCA, 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 atualizado das Notas Comerciais, acrescido de juros remuneratórios, encargos moratórios, se devidos, e de Prêmio ("Resgate Antecipado Facultativo").

7.2.1 A Devedora deverá comunicar à Securitizadora a sua intenção de realizar o Resgate Antecipado Facultativo, com cópia ao Agente Fiduciário, mediante notificação prévia de, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo, devendo constar (i) a data estimada do Resgate Antecipado Facultativo, que deverá ser, necessariamente, uma Data de Pagamento dentre aquelas dispostas no Anexo I ao Termo de Emissão; (ii) local de sua realização; e (iii) qualquer outra informação relevante à Devedora para conhecimento da Securitizadora e do Agente Fiduciário dos CRI.

7.2.2 A Devedora poderá desistir do Resgate Antecipado Facultativo desde que comunique desistência em até 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data informada na comunicação acima. Caso não haja notificação nesse sentido, a comunicação de Amortização Antecipada Facultativa e tornar-se-á irrevogável e irreatável, hipótese em que a Devedora estará obrigada a realizar Resgate Antecipado Facultativo, conforme aplicável, sob pena de caracterização de uma Hipótese de Vencimento Antecipado.

7.2.3 O Resgate Antecipado ocorrerá automaticamente, mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado 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.

7.2.4 A Emissora, por sua vez, comunicará a B3, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 03 (três) Dias Úteis de antecedência acerca do evento de Resgate Antecipado dos CRI. O Resgate Antecipado dos CRI será realizado conforme os procedimentos operacionais da B3.

7.2.5 Em qualquer dos casos acima, o Resgate Antecipado dos CRI será realizado com acompanhamento do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI.





7.2.6 Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta Cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

7.2.7 Fica expressamente estabelecido que, para liquidar antecipadamente os CRI, deverá a Devedora, necessariamente, efetuar o pagamento integral das eventuais importâncias que se encontrem em atraso, compreendendo principal e encargos, inclusive moratórios.

CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS

8.1 Em garantia das Obrigações Garantidas, serão constituídas as garantias abaixo descritas em favor da Securitizadora.

8.1.1 Fiança: a Fiança outorgada pelo Fiador, no âmbito e nos termos do Termo de Emissão

8.1.2 Cessão Fiduciária. Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, a Devedora constitui a Cessão Fiduciária sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente em favor da Emissora em garantia das Obrigações Garantidas.

8.1.3 Alienação Fiduciária de Imóveis. Nos termos de cada um dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel, a Devedora constituirá a Alienação Fiduciária de Imóveis, em favor da Emissora em garantia das Obrigações Garantidas.

8.1.4 Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, observado o disposto na Cláusula 4. acima, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas, pagamento das obrigações pecuniárias decorrentes das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, em caso de inadimplemento.

8.1.5.1. Caso o montante do Fundo de Reserva fique, a qualquer tempo até a quitação total das Obrigações Garantidas, inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, o mesmo deverá ser recomposto, prioritariamente, com o fluxo de Créditos Cedidos Fiduciariamente e, caso insuficiente, com recursos próprios da Devedora, mediante transferência bancária a ser realizada pela Devedora para a Conta Centralizadora no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais e o conseqüente resgate antecipado dos CRI.

8.1.5.2. Mensalmente, de acordo com o previsto na Ordem de Pagamentos, caso remanescerem recursos na Conta Centralizadora após o pagamento dos itens "(a)" a "(k)", este



recursos serão destinados para composição do Fundo de Reserva até o Valor Máximo do Fundo de Reserva para Alcance com o Excedente. Após ser atingido, terão as demais destinações previstas na Ordem de Pagamentos e, caso já esteja atingido previamente àquela Data de Pagamento, então essa composição não ocorrerá.

8.1.5.3. A verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reserva será realizada pela Securitizadora mensalmente, no último Dia Útil de cada mês.

8.1.5.4. Os valores decorrentes do Fundo de Reserva, enquanto retidos na Conta Centralizadora, poderão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

8.1.5.5. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado sobejarem recursos no Fundo de Reserva, tais recursos devem ser restituídos à Devedora acrescidos dos Investimentos Permitidos, líquidos de tributos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas, ressalvados os benefícios fiscais de eventuais rendimentos à Securitizadora.

8.1.5 Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, conforme Cláusula 4.3 acima na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Devedora.

8.1.6.1. Caso o montante do Fundo de Despesas fique, a qualquer tempo, inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, o mesmo deverá ser recomposto até o Valor Inicial do Fundo de Despesas, prioritariamente, com o fluxo de Créditos Cedidos Fiduciariamente e, caso insuficiente com recursos próprios da Devedora, mediante transferência bancária a ser realizada pela Devedora para a Conta Centralizadora no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais e consequente resgate antecipado total dos CRI.

8.1.6.2. A verificação do Valor Mínimo do Fundo de Despesas será realizada pela Securitizadora mensalmente, no último Dia Útil de cada mês.

8.1.6.3. Os valores decorrentes do Fundo de Despesas enquanto retidos na Conta Centralizadora deverão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

8.1.6.4. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de



Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

8.1.6.5. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial de Investidores dos CRI convocada para este fim.

8.1.6.6. Na hipótese da Cláusula acima, os titulares de CRI reunidos Assembleia Especial de Investidores dos CRI convocada com este fim, nos termos deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

8.1.6.7. Caso qualquer um dos titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar compensação de eventual remuneração a que este titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

8.1.6.8. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

8.2 Disposições Comuns às Garantias. Para os fins de interpretação e aplicação das disposições previstas nesta Cláusula Oitava, deve ser observado o seguinte:

(i) Resta, desde já, consignado que, de acordo com o artigo 49, parágrafo terceiro, da Lei nº 11.101/05, uma vez constituída a propriedade fiduciária sobre os ativos objeto das Garantias sejam eles imóveis, móveis, ações, quotas, créditos e/ou créditos fiduciários, entre outros, em



razão das referidas Garantias, não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da respectiva fiduciante, prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratados, ou seja, a propriedade fiduciária dos ativos mencionados permanecerá em poder da Securitizadora até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Securitizadora poderá, na forma prevista em lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total;

(ii) Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si das Garantias podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora e em benefício dos investidores dos CRI, ficando ainda estabelecido, ainda, que desde que observados os procedimentos previstos neste instrumento e demais Documentos da Operação aplicáveis, a excussão das Garantias independe de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza;

(iii) As Partes, desde já, concordam que caberá, unicamente, à Securitizadora definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida pela Securitizadora para a satisfação das Obrigações Garantidas;

(iv) A excussão de nenhuma das Garantias ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar ou excluir, conforme o caso, as demais Garantias eventualmente existentes;

(v) As Garantias são um direito contínuo e, em especial, mas sem limitações, não são e nem deverão ser consideradas satisfeitas por qualquer dispensa ou pagamento intermediário referente a quaisquer obrigações ou por qualquer acerto de contas entre a Securitizadora e a Devedora;

(vi) As Garantias continuarão em pleno vigor e efeito independentemente da não validade ou inexecutabilidade de qualquer outro documento ou questão que possa de outra forma exonerar a Devedora; e

(vii) As Partes concordam que correrão por conta da Devedora todas as despesas diretas ou indiretamente incorridas pela Securitizadora para (a) a excussão/execução, por qualquer meio judicial ou extrajudicial, de qualquer das Garantias; (b) o exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto nas Garantias; (c) a formalização das garantias; e (d) o pagamento de todos os tributos que vierem a incidir sobre as Garantias.



8.2.1. A enunciação das Obrigações Garantidas acima não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora se escusar ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas ou de qualquer forma retardar a execução das Garantias.

8.2.2. As Garantias permanecerão válidas e eficazes até a integral satisfação e total liquidação da Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA NONA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

9.1 Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI, mediante publicação no jornal ou em sua página na rede mundial de computadores – Internet (www.artesanalsec.com.br), e da própria Emissora, mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis da ocorrência de tais fatos.

9.2 Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, nos termos previstos no artigo 47, III da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN e enviado ao Agente Fiduciário em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referir.

9.3 A Emissora declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

9.4 Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Investidores dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora conforme o caso, ou em prazo menor caso a solicitação ocorra para atender órgão regulatório ou outra autoridade.

9.5 A Emissora obriga-se, ainda, a (i) prestar, fornecer e permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) dias úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI, (ii) encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da



Emissora destinados aos Investidores dos CRI que venham a ser publicados; (iii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Termo de Emissão neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora; (iv) nos termos da Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados; (v) manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias securitizadoras, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso aos seus livros e demais registros contábeis, e submeter, suas contas e demonstrações contábeis inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria; (vi) preparar e disponibilizar em seu website para consulta do Agente Fiduciário o relatório indicado na Cláusula 9.2 acima; (vii) manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora na CVM; (viii) manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, habilitados prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto em qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores com exceção do Agente Fiduciário, e sendo certo que a substituição do Agente Fiduciário deverá observar os procedimentos elencados na Resolução CVM 17; (x) comunicar o Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunidade dos Titulares dos CRI; e (xi) após o término de cada exercício social publicar suas demonstrações financeiras completas e auditadas da Emissora, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independentes, disponibilizando-as em seu website para consulta do Agente Fiduciário e dos investidores.

9.6 A substituição dos auditores independentes deverá ser informada pela Securitizadora ao Agente Fiduciário, à B3 e à CVM.

9.7 Relatório Anual: A Emissora obriga-se, desde já, a informar e enviar o organograma e todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17/21, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como suas demonstrações devidamente auditadas, os quais deverão ser devidamente encaminhados pelo



Emissora em até 90 (noventa) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores.

9.8 A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.

9.9 A Emissora neste ato declara que:

- (a)** é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;
- (c)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d)** é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI;
- (e)** os Créditos Imobiliários representados pela CCI destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;
- (f)** não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal que afetem ou possam vir a afetar a capacidade da Securitizadora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (g)** não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente



Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e

- (h) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

9.9.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA DÉCIMA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS

10.1 Regime Fiduciário: Na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, a Emissora institui em caráter irrevogável e irretroatável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a Conta Centralizadora e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI.

10.1.1 O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será custodiado na Instituição Custodiante, conforme previsto nos artigos 33 e 34 da Resolução CVM nº 60 e registrado na B3, pela Emissora, conforme previsto no artigo 25 e 26, § 1º da Lei nº 14.430/22.

10.2 Conta Centralizadora: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta Centralizadora, conforme o caso, para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

10.3 Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 27 Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários, as Garantias, e os recursos porventura mantidos na Conta Centralizadora estarão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, inclusive de natureza fiscal previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, não se prestando à constituição de Garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

10.4 Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias e os recursos mantidos na Conta Centralizadora permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.



10.4.1 Administração do Patrimônio Separado A Emissora elaborará e publicará e compromete-se a Encaminhar para o Agente Fiduciário em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social ou dentro de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de todos os seus financeiros e contábeis auditados, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia.

10.4.2 A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 90 dias após o término do exercício social, qual seja o dia 31 de dezembro de cada ano, sendo o primeiro encerramento em 31 de dezembro de 2025, na forma do artigo 25, inciso I da Instrução CVM 60.

10.5 Declarações da Emissora: Para fins do Suplemento da Resolução CVM nº 60, a Emissora declara que:

- (a) com relação à CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante;
- (b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: (i) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta Centralizadora; e (iii) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias;
- (c) Providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitida e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;
- (d) Assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a oferta; e
- (e) Não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos aos investidores.

10.6 Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na



fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (gross up).

10.6.1 Taxa de Administração: a Emissora fará jus a uma taxa de administração no valor de 0,5% (meio por cento) ao ano sobre o saldo devedor dos CRI, líquidos de quaisquer encargos e tributos, devida à Securitizadora, apurada mensalmente, data-base sendo o último dia de cada mês, calculada pro rata die, se necessário, sendo que a primeira parcela deverá ser paga no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente à primeira integralização dos CRI, e as demais no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente, a ser paga à Emissora ou a qualquer outra sociedade empresária do mesmo grupo econômico da Emissora, sendo devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI. Todas as despesas incorridas pela Emissora no âmbito da Emissão, dentre elas despesas genéricas, incluindo, mas não se limitando, despesas de viagens, transporte, alimentação e hospedagem, se for o caso serão suportadas pelo Fundo de Despesas.

10.6.2 Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora à Emissora, incidirão multa moratória de 2,00% (dois inteiros por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1,00% (um inteiro por cento) ao mês, calculado pro rata temporis, se necessário.

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 Subordinados, 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) Destinação dos recursos remanescentes 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.

10.7.1 Caso a Devedora não realize o pagamento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora e os recursos nela depositados, decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente sejam insuficientes para tanto, a Securitizadora deverá utilizar os recursos existentes no Fundo de Reserva para o pagamento integral dos valores devidos. Caso os recursos retidos no Fundo de Reserva também sejam insuficientes para tanto, após notificação da Securitizadora instando-a tal providência, a Devedora deverá efetuar aporte direto na Conta Centralizadora, com recursos próprios, em montante suficiente ao adimplemento, até a respectiva Data de Pagamento.

10.7.2 Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, a Securitizadora deverá transferir a totalidade do saldo dos recursos do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva existentes na Conta Centralizadora, para a Conta de Livre Movimentação ou outra conta a ser oportunamente indicada pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da quitação das Obrigações Garantidas, sendo certo que referidos recursos serem restituídos abrangerão eventuais rendimentos líquidos obtidos com os Investimentos Permitidos, ressalvados os benefícios fiscais de eventuais rendimentos à Securitizadora.

10.8 Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

10.9 A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sucumbência, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, convocar Assembleia Especial de Investidores dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

10.10 A Assembleia Especial de Investidores dos CRI especificamente convocada para deliberar sobre as normas de administração deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação



8 (oito) dias para segunda convocação, conforme parágrafo §1º do artigo 26 da Resolução CVM nº 60, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430/22; ou (ii) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários conforme o artigo 30 da Lei nº 14.430/22. Na Assembleia Especial de Investidores, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares do CRI nas seguintes hipóteses: I - caso a Assembleia Especial de Investidores acima prevista não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso referida Assembleia Especial de Investidores seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, na forma dos § 5º e 6º do artigo 30 da Lei nº 14.430/2022.

10.11 Gestão de Recursos da Conta Centralizadora: Os recursos disponíveis na Conta Centralizadora oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão geridos pela Emissora, podendo, a critério da Securitizadora, ser aplicados nos Investimentos Permitidos, sendo que o resultado obtido pela eficiência e gestão dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, adquiridos pela Emissora para posterior vinculação ao Patrimônio Separado, serão atribuídos à Devedora. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos recursos da Conta Centralizadora pertencerão com exclusividade à Emissora, na forma autorizada pelo artigo 22 da Resolução CVM nº 60.

10.11.1 Fica desde já certo e ajustado entre as Partes que, para todos os fins de direito, Securitizadora, o Agente Fiduciário e os Investidores dos CRI não assumem qualquer responsabilidade perante a Devedora, por perdas financeiras resultantes de qualquer investimento nas Investimentos Permitidos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, desde que expressamente observado o disposto no item 10.13 acima.

10.12 A destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar os CRI em Circulação ocasionados pela Securitizadora, caso em que deverá ser observado o rito previsto na Cláusula 10.11 acima;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora, caso em



que deverá ser observado o rito previsto na Cláusula 12 abaixo; ou
(iii) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Investidores dos CRI desde que sejam devidamente quitados todos os valores a ela devidos até o momento e contados com a concordância da Securitizadora, bem como a nomeação imediata de uma nova securitizadora, caso em que deverá ser observado o rito previsto na Cláusula 12 abaixo.

10.13 Insuficiência de Bens. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Investidores dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

10.13.1 A Assembleia Especial de Investidores dos CRI prevista acima, deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e, caso não seja realizada a assembleia, será publicado novo anúncio, de segunda convocação, com antecedência mínima 8 (oito) não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos, conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430 ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme inciso II, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430.

10.13.2 Na Assembleia Especial de Investidores dos CRI prevista acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I - caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a assembleia geral seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1 Agente Fiduciário: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

11.2 Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Investidores dos CRI, o Agente Fiduciário declara:



- (a)** aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (b)** não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, conforme consta no Anexo V deste Termo de Securitização;
- (c)** sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM nº 17/21;
- (d)** prestar serviços de agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme consta no Anexo VII;
- (e)** estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui e nos Documentos da Operação previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (f)** assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, tratamento equitativo a todos os Investidores dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora;
- (g)** não possui qualquer relação com a Emissora e/ou a Devedora e/ou o Fiador que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (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 de 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 competente 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\$ 353.838.000,00 (trezentos e cinquenta e três milhões, oitocentos e trinta e oito 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; e

(i) possui recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados, bem como regras, procedimentos e controles internos adequados à Operação de Securitização, assegurando à Emissora a possibilidade de verificar a veracidade e a manutenção desta declaração, nos termos do artigo 36 da Resolução nº CVM 60.

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

(a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Investidores dos CRI;

(b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Investidores dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

(c) verificar a regularidade da constituição das Garantias da Operação, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;

(d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(e) intimar, conforme o caso, a Emissora e a Devedora, a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(f) manter atualizada a relação dos Investidores dos CRI mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;

(g) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;

(h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula Décima Segunda deste Termo de Securitização;





- (i)** renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- (j)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (k)** adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (l)** informar os Investidores dos CRI, a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Investidores dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Investidores dos CRI;
- (m)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, mediante informações divulgadas por ela sobre o assunto, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (n)** disponibilizar aos Investidores dos CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, através de seu website;
- (o)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Investidores dos CRI no relatório anual de que trata o art. 15 da Resolução CVM 17 acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (p)** fornecer à Securitizadora na forma do §1º do artigo 32 da Lei 14.430, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430;
- (q)** convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores dos CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, na forma do art. 10 da Resolução CVM nº 17/21, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei n.º 6.404/76;
- (r)** comparecer à Assembleia Especial de Investidores dos CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;



(s) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(t) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorrido durante o respectivo exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM nº 17/21; e

(u) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas do Patrimônio Separado ou da Devedora conforme o caso, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, sendo certo que custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

11.3.1 No caso de inadimplemento de quaisquer condições no âmbito da emissão dos CRI, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Investidores dos CRI.

11.4 Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI:

- a. Parcela única de implantação no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;
- b. Parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado do

- CRI e a emissão de novas séries. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de "abort fee"; e
- c. Em caso de inadimplemento, pela Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicada às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a trabalho relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI e demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou *covenants* operacionais ou índices financeiros (3) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação.
- d. Os valores indicados nos itens "(a)" ao "(c)" acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.
- e. As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, serão reajustadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento de remuneração do Agente Fiduciário, pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.
- f. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário 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*.

- g. Adicionalmente, o Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, posteriormente, ressarcidas pela Securitizadora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas, sempre que possível pelos Titulares de CRI ou pela Devedora, conforme o caso e, em razão da necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessária ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. 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 nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Securitizadora e ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.



- h. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.
- i. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida do 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 garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.
- j. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos antecipados pela Securitizadora, pela Devedora ou pelos investidores, conforme caso.

11.4.1 A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento pro rata temporis ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário.

11.5 Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial ou qualquer outro caso de vacância, no prazo de 30 (trinta) dias, mediante deliberação, pelos Investidores dos CRI, no âmbito de uma Assembleia Especial de Investidores dos CRI convocada para este fim, sendo eleito novo agente fiduciário caso os Investidores dos CRI optem por prosseguir com a referida substituição. O Agente Fiduciário se manterá nas suas funções até que seja substituído pelo novo Agente Fiduciário.

11.6 Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, independentemente de





ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Investidores dos CRI; ou

(c) por deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos neste Termo de Securitização e na legislação aplicável.

11.7 Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos das Cláusula 11.7 e/ou 11.8 deste Termo de Securitização assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.8 Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

11.9 Substituto Provisório: A CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

11.10 Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que criarem responsabilidade para os Investidores dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assinado e deliberado pelos Investidores dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores dos CRI. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

11.11 Atuação Vinculada: A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17/21, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

11.12 Presunção de Veracidade: Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestados, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário, não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Devedora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Devedora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.





11.13 O Agente Fiduciário responde perante os Investidores dos CRI, a Devedora e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentada ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado desde que sob sua gestão.

11.14 Renúncia: O Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após sua renúncia.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1 Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora com relação às obrigações pecuniárias assumidas nesta Emissão; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 12.3 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens abaixo, deverá realizar imediata e transitória a administração do Patrimônio Separado, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar, no prazo previsto na Cláusula 12.2 abaixo, uma Assembleia Especial de Investidores dos CRI para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado.

12.2 Convocação da Assembleia Especial: Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM nº 60, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial de Investidores, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização, na forma do §1º do artigo 26 da Resolução CVM nº 60, para fins de deliberação da liquidação, das novas normas ou regras de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou administração por nova securitizadora. Na hipótese de não instalação da Assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia será realizada em segunda convocação. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital. A Assembleia Especial de Investidores instalar-se-á, em primeira convocação ou em segunda convocação, com a presença de qualquer número de Titulares de CRI em Circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM nº 60.

12.2.1 Forma de Convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

12.2.2 Quórum de Deliberação. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, para primeira convocação ou



em segunda convocação, será válida por maioria dos Titulares dos CRI em Circulação presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM nº 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do patrimônio separado corresponderá 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM nº 60.

12.2.3 Objeto de Deliberação. A Assembleia Especial de Investidores deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

12.3 Liquidação do Patrimônio Separado. Neste cenário, o Agente Fiduciário ou a nova securitizadora poderão promover a liquidação do Patrimônio Separado, com o consequente resgate dos CRI, mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI caso (i) a Assembleia Especial de Investidores não seja instalada por qualquer motivo, em segunda convocação ou (ii) a Assembleia Especial de Investidores seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.3.1 A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI.

12.3.2 A instituição liquidante será a própria Securitizadora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

12.4 Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário: Além da hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a critério da Assembleia Especial de Investidores dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para administrá-lo:

- (a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;
- (b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, que dure por mais de 03 (três) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente ela imputado. O prazo ora estipulado será contado do respectivo inadimplemento; e/ou



(c) desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme decisão proferida em primeira instância.

12.4.1 A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 2 (dois) Dias Úteis.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS CRI

13.1 Assembleia Especial de Investidores dos CRI: Os Investidores dos CRI poderão, qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, preferencialmente em primeira instância, conforme autorizado pela Resolução CVM nº 60 e, no que couber a Resolução CVM nº 81, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

13.1.1 Compete privativamente à Assembleia Especial de Investidores dos CRI deliberar sobre:

- I – as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- II – alterações no instrumento de emissão, ressalvado o quanto disposto no item 13.1.3 abaixo;
- III – destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado; e
- IV – qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, incluindo a deliberação sobre: a) realização de aporte de capital por parte dos Investidores dos CRI; b) a prestação em pagamento aos Investidores dos CRI dos valores integrantes do patrimônio separado; c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

13.1.2 O presente Termo poderá ser alterado independentemente de deliberação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI sempre que tal alteração: a) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, B3, bem como de adequação a normas legais ou regulamentares, e demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de outras entidades autorreguladoras; b) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços; c) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste termo; ou d) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração.



no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) dias úteis contado da data em que tiverem sido implementadas na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM nº 60.

13.2 Convocação: A Assembleia Especial de Investidores dos CRI poderá ser convocada pelo (i) Emissora, (ii) Agente Fiduciário, ou (iii) por Investidores dos CRI que representem, no mínimo 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

13.3 Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI deve ser disponibilizada pela Securitizadora na página de rede mundial de computadores que contém as informações do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM nº 60.

13.3.1 A disponibilização acima será realizada uma única vez, sendo certo que, não havendo quórum para instalação em primeira convocação, deverá ser realizada uma única nova publicação para a instalação em segunda convocação. Contudo, será admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial de Investidores dos CRI mencionada no inciso I da Cláusula 13.1.1 acima, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, nos termos do parágrafo 1º-A do artigo 26 da Resolução CVM nº 60.

13.3.2 Nos termos da Resolução CVM 60, os editais de convocação de Assembleia Gerais deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (www.artesanalsec.com.br), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26 do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 24 da Lei nº 14.430.

13.4 Antecedência e conteúdo da Convocação: Exceto de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial de Investidores dos CRI deverá ser convocada mediante edital publicado na forma da Cláusula Décima Sexta deste Termo de Securitização, com, pelo menos, (i) 20 (vinte) dias de antecedência, em primeira convocação, e (ii) 8 (oito) dias de antecedência, em segunda convocação, contados da data de sua realização e conterá: (i) dia, hora e local em que será realizada a assembleia, (ii) as regras e os procedimentos sobre como os investidores podem participar e votar à distância na assembleia, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital (iii) a ordem do dia contendo



todas as matérias a serem deliberadas; e (iv) indicação da página na rede mundial de computadores em que o investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da assembleia. O conteúdo da convocação pode ser divulgado de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os investidores.

13.5 Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Investidores dos CRI em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Investidores dos CRI ou deliberação pelos Investidores de CRI, em segunda convocação, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Investidores dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

13.6 Responsabilidade da Emissora: A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Investidores dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Investidores dos CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Investidores dos CRI ou à Emissora.

13.6.1 Legislação Aplicável: As Assembleia Especial de Investidores dos CRI devem ser convocadas e realizadas de acordo com as regras previstas em lei, em norma específica e de acordo com o estipulado neste Termo de Securitização. Verificada a inexistência de regra no respeito do assunto, deve ser aplicado, de forma subsidiária, o disposto na Lei nº 6.404/76, no respeito das assembleias gerais de acionistas.

13.7 Instalação: A Assembleia Especial de Investidores dos CRI se instalará com a presença de qualquer número de investidores, em primeira e em segunda convocação.



13.8 Presidência: A presidência da Assembleia Especial de Investidores dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) a Emissora; (ii) ao Agente Fiduciário ou (iii) ao Titular dos CRI eleito pelos Investidores dos CRI presentes.

13.8.1 Sem prejuízo do disposto acima, o secretário da Assembleia deverá ser Agente Fiduciário, salvo na hipótese de ele ter sido o responsável pela convocação da Assembleia, sendo neste caso o representante da Emissora a secretariar a Assembleia ou um dos titulares dos CRI, a depender de quem presidir a Assembleia.

13.9 Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Investidores dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores dos CRI ou não. Somente podem votar na Assembleia Especial de Investidores dos CRI os investidores detentores de títulos de securitização na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

13.9.1 Os Investidores dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial de Investidores dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto à distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores dos CRI na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM nº 81/22.

13.9.2 Caso os Investidores dos CRI possam participar da Assembleia Especial de Investidores dos CRI à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Investidores dos CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial de Investidores dos CRI, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Geral será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

13.9.3 No caso de utilização de meio eletrônico para realização da Assembleia Especial de Investidores dos CRI, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Investidores dos CRI.

13.10 Impedimento de voto: Não podem votar nas Assembleias Especiais de Investidores dos CRI: (i) os prestadores de serviços da Emissão, incluindo a Emissora; (ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço; (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios



diretores e funcionários; e (iv) qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do patrimônio em separado no tocante à matéria em deliberação, ressalvadas as hipóteses em que os únicos investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (iv), ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais investidores presentes em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, manifestada na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará permissão de voto.

13.11 Quóruns: Os quóruns de instalação das Assembleias de Investidores de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes, observadas as regras relacionadas ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na Resolução CVM nº 81/22, se aplicável.

13.12 Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por maioria simples de votos dos Titulares dos CRI, e, em segunda convocação, por maioria simples de votos dos Titulares dos CRI presentes. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização.

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 Atualizado; (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 dos CRI; (viii) qualquer alteração às previsões referentes à Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI; (ix) renúncia prévia, definitiva ou temporária de direitos (waiver); (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.



13.14 Dispensa para Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial de Investidores dos CRI a que comparecerem todos os Investidores dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM nº 60.

13.15 Presença da Emissora: Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Investidores de CRI, observadas as disposições pertinentes à presença nos termos da Resolução CVM nº 81/22, se aplicável.

13.16 Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Investidores dos CRI e prestar aos Investidores dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Investidores dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleias Gerais de Investidores de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Investidores dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

13.16.1 Consulta formal: Além das deliberações tomadas em Assembleias Especiais de Investidores dos CRI, é facultado à Emissora tomar as deliberações dos investidores mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos investidores, observada, nessa hipótese, o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

13.17 Atas da Assembleia Especial de Investidores dos CRI e Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Especiais de Investidores serão encaminhadas somente à CVM, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Especial de Investidores deliberar em sentido diverso.

13.18 Dispensa: Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Especial de Investidores dos CRI para deliberar sobre: (i) o aditamento dos Documentos da Operação para a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, ANBIMA ou pela B3, em virtude de atendimento à exigências de adequação às normas legais ou regulamentares; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração



no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Investidores de CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares pela Securitizadora pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) dias úteis contados da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1 Despesas: Todas as despesas relativas à Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando às identificadas no Anexo X a este Termo e nos demais Documentos da Operação ("Despesas da Operação"), serão arcadas diretamente pela Devedora, da seguinte forma:

- (i) as Despesas *Flat* serão pagas diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com valores descontados dos recursos da primeira integralização dos CRI;
- (ii) as demais Despesas da Operação, incluindo despesas recorrentes e extraordinárias, serão pagas com os recursos do Fundo de Despesas, e, subsidiariamente, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, diretamente pela Devedora, com recursos próprios observado o disposto no Termo de Emissão; e
- (iii) toda e qualquer despesa oriunda de custos com Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos, Cartório(s) de Registro de Imóveis e/ou com Junta(s) Comercial(is), serão pagas diretamente pela Devedora.

14.2 A Devedora se obriga desde já a reembolsar a Securitizadora por qualquer despesa eventualmente adiantada pela Securitizadora, com recursos do Patrimônio Separado. O pagamento do reembolso deverá ser realizado pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora à Devedora, na Conta Centralizadora. O não reembolso das despesas, nos termos acima indicados ensejará a incidência dos respectivos Encargos Moratórios, e será considerado como descumprimento de obrigação pecuniária pela Devedora, sujeito às penalidades previstas no Termo de Emissão.

14.3 Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (i) as despesas com o acompanhamento, gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive a



referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora, na hipótese de Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;

- (ii) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui auditor independente, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Investidores dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Investidores dos CRI;
- (iii) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;
- (iv) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento de tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
- (v) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinada em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- (vi) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessário para realizar a escrituração contábil e elaboração das demonstrações financeiras auditadas do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor;
- (vii) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo de Securitização;
- (viii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais decorrentes do descumprimento de obrigações assumidas pela Devedora no âmbito dos Documentos da Operação;



- (ix) as despesas pela prestação de serviços do Agente de Monitoramento; e
- (x) despesas acima, de responsabilidade da Devedora, que não sejam pagas por esta.

14.4 Responsabilidade dos Investidores dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 14.1. e 14.2. acima, e tais despesas não sejam pagas pela Devedora, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção do CRI titulado por cada um deles, mediante aporte de recursos ao Patrimônio Separado, sem prejuízo do direito ao reembolso dos Titulares dos CRI, pela Devedora, pelas despesas efetivamente suportadas pelos Titulares dos CRI, caso aplicável. Os aportes deverão ser feitos na proporção em que cada CRI titulado por cada um representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, sendo devido mediante notificação dos titulares dos CRI, que pode ser feita por e-mail.

14.4.1 Obrigações de Aporte. Caso qualquer um dos Investidores dos CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que este titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

14.5 Despesas de Responsabilidade dos Investidores dos CRI: Observado o disposto nos itens 14.1., 14.2. e 14.3. acima, são de responsabilidade dos Investidores dos CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 14.1. acima;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Investidores dos CRI, inclusive na execução das Garantias já que não haverá a constituição de um fundo específico para a execução das Garantias; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

14.5.1 No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Investidores dos CRI, na data da respectiva aprovação.



14.5.2 Em razão do quanto disposto na alínea "b" do item 14.4. acima, as despesas a serem adiantadas pelos Investidores dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso na defesa dos interesses dos Investidores dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Investidores dos CRI para cobertura do risco de sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

14.6 Custos Extraordinários: No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores dos CRI, deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

14.7 Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de Créditos Imobiliários, tais recursos e/ou créditos deverão ser restituídos pela Emissora à Devedora em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da verificação pela Securitizadora.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

15.1 Tratamento Tributário Aplicável aos investidores: As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos investidores. Cada Investidor deve



avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada Investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Investidor dos CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

15.1.1 Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,50%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20,00%; (c) de 361 a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,50% e (d) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15,00%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Investidores de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15,00% e adicional de 10,00%, sendo o adicional calculado sobre parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9,00%.

A partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e COFINS às alíquotas de 0,65% e 4,00%, respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência



complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15,00% e adicional de 10,00%; pela CSLL, à alíquota de 20,00% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17,00%, e à alíquota de 15,00% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e COFINS às alíquotas de 0,65% e 4,00%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 3 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981 de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

15.1.2 Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 ("Resolução CMN nº 4.373/ 2014"), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita (i) aos rendimentos obtidos em investimento em CRI por pessoas físicas, os quais são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida ("Paraíso Fiscal"); e (ii) aos demais investidores residentes ou domiciliados em Paraíso Fiscal, que se submetem à mesma tributação.



aplicável a residentes ou domiciliados no país, assim como ocorre com aqueles que não observem as normas da Resolução CMN nº 4.373/2014 ao realizarem seus investimentos.

É considerado Paraíso Fiscal o país ou dependência que não tribute a renda ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (ou 17% se estiver alinhado com os padrões internacionais de transparência fiscal), ou, ainda, cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Paraísos Fiscais" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010 ("IN RFB nº 1.037/2010").

A menos que sejam pessoas físicas isentas de tributação, os investidores sujeitos às mesmas regras aplicáveis a residentes ou domiciliados no país sofrerão a incidência do IRRF à alíquota regressiva entre 15% e 22,5% sobre os rendimentos decorrentes de CRI, a depender do prazo da aplicação (alíquota de 22,5% para aplicações até 180 dias; de 20% para aplicações de 181 a 360 dias; de 17,5% para aplicações de 361 a 720 dias; e de 15% para aplicações acima de 720 dias).

15.1.3 Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

15.1.4 Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio: Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio a alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25,00% (vinte e cinco inteiros por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

15.1.5 Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários: As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.



CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - PUBLICIDADE

16.1 Publicidade: Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores, editais de convocação e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (www.artesanalsec.com.br), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei nº 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Geral não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

16.2 As publicações das Assembleias Especiais de Investidores serão realizadas na forma da Cláusula Décima Terceira acima.

16.3 As despesas decorrentes do acima disposto serão pagas pela Emissora com recurso do Patrimônio Separado.

16.4 As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM, nos termos da Resolução CVM 60 e demais legislação em vigor.

16.5 As Partes declaram e garantem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, que, em consonância com as disposições da Lei nº 13.709 (“LGPD”), de 14 de agosto de 2018, conforme o caso, (i) consentem com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas; (ii) obtiveram todas as autorizações e consentimentos necessários para o tratamento de dados pessoais de seus administradores, sócios, funcionários, prestadores de serviços e demais partes relacionadas, no contexto da presente operação, em especial o compartilhamento de dados de contato e documentos de seus representantes legais e pessoas, referente às comunicações a serem realizadas no âmbito deste instrumento; e (iii) mantêm políticas e controles internos referentes à proteção de dados pessoais de seus administradores, sócios e funcionários, prestadores de serviços e demais partes relacionadas.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO



17.1 Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização e seus aditamentos serão custodiados na Instituição Custodiante, nos termos do inciso I do artigo 33 artigo 34 da Resolução CVM nº 60, bem como registrados na B3, pela Emissora, conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 26 da Lei 14.430/22.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – NOTIFICAÇÕES

18.1 Comunicações: Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outros que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

Para a Emissora

ARTESANAL SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Avenida Dra. Ruth Cardoso, 4777, Andar 7, Jardim Universidade Pinheiros

CEP 05.477-903, São Paulo – SP

At.: Felipe Vieira / Luis Saito

Telefone: (11) 3512-1460

E-mail: estruturacao@artesanalsec.com.br

Para o Agente Fiduciário

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

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, São Paulo, SP

At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br;

af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

18.2 Consideração das Comunicações: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.



CLÁUSULA DÉCIMA NONA – RISCOS

19.1 Riscos: Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros. Isso porque o investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, ao CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

(a) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Investidores dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos CRI dos montantes devido depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelo Investidores dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Investidores dos CRI.

(b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores dos CRI.



(c) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Investidores dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final.

(d) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujo patrimônio são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, os Investidores dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Investidores dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

(e) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

(f) Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia securitizadora junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.

(g) Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode



assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

(h) A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a sua capacidade de geração de resultado.

(i) Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis: A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

(j) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI: O pagamento aos Investidores dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Contabilizadora Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Investidores dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como agente escriturador, agente de liquidação e própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Investidores dos CRI acarretará em prejuízos para os investidores dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Investidores dos CRI pelos Investidores dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

(k) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende





exclusivamente do pagamento pela Devedora: Os CRI são lastreados pela CCI, representativas dos Créditos Imobiliários decorrentes da emissão das Notas Comerciais pela Devedora, vinculadas aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas no Termo de Emissão, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

(l) Outros Riscos Relacionados à Emissora: Outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no website da CVM (www.cvm.gov.br) e no website de relações com investidores da Emissora.

(m) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI tem o caráter de "operação estruturada" desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulado através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Investidores dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

(n) Risco da capacidade da Devedora de honrar suas obrigações: A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar suas obrigações. Os Titulares dos CRI poderão perder total ou parcialmente seu investimento realizado nos CRI, caso a Devedora não tenha recursos suficientes para honrar o pagamento das Notas Comerciais. A Devedora poderá não conseguir gerar fluxo de caixa suficiente a partir de suas operações para atender às suas exigências de caixa. Ainda, suas necessidades de capital poderão diferir de forma substancial das estimativas de sua administração, caso, por exemplo, os investimentos da Devedora não atinjam os níveis planejados de retorno ou se tiver que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter a competitividade da Devedora no mercado. Caso isso ocorra, a Devedora poderá necessitar de capital ou financiamentos adicionais antes do previsto ou ser obrigada a adiar alguns de seus novos planos de investimento ou, ainda,

renunciar a oportunidades de mercado. É provável que futuros instrumentos de empréstimo, como linhas de crédito, contenham cláusulas restritivas principalmente devido à recente crise econômica e à falta de disponibilidade de crédito e/ou exijam que a Devedora tenha que hipotecar ativos como garantia dos empréstimos tomados. A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar, impedir a expansão ou afetar adversamente os negócios da Devedora.

(o) Riscos Relativos à Devedora e aos Garantidores: Os Titulares dos CRI correm o risco de crédito da Devedora e dos Garantidores e, em função das solidariedades, que poderá afetar os pagamentos feitos dentro da curva de amortização dos CRI. Este risco consiste na possibilidade de Devedora e dos Garantidores deixarem de arcar com as obrigações de pagamento e/ou de solidariedade, conforme consta no Termo de Emissão. Uma vez que a Emissão de CRI é feita sob Regime Fiduciário, apartando os recursos dos Créditos Imobiliários do patrimônio da Emissora, a fonte de recursos da Emissora para honrar as obrigações dos CRI consubstancia-se nos Créditos Imobiliários e nas Garantias, os quais poderão não ser suficientes. Se Devedora e os Garantidores não tiverem patrimônio suficiente para honrar suas obrigações poderá haver falta de recursos para pagar os CRI. Não há obrigação real e/ou pessoal por parte da Devedora e aos Garantidores e/ou de seus controladores de manutenção de níveis mínimos de liquidez, de capitalização, de patrimônio. A Emissora não realizou nenhuma análise de crédito da Devedora e Garantidores. Saliente-se que a Devedora e os Garantidores, nos termos da legislação aplicável não publicaram suas demonstrações financeiras, razão pela qual não há como se analisar os índices de liquidez e endividamento das mesmas.

(p) Concentração: Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos valores devidos no âmbito do Lastro. Não há garantia que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito do Lastro. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito do Lastro, a Securitizadora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

(q) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros poderá reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.



(r) Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Investidores do CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

(s) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos Investidores do CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

(t) Risco em Função do Rito de Registro Automático da Oferta: A Oferta dos CRI, esta submetida ao rito automático de registro perante a CVM nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pela Emissora e o Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

(u) Risco de Amortização Extraordinária Compulsória ou Resgate Antecipado Total: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Amortização Extraordinária Compulsória ou Resgate Antecipado Total. A efetivação destes eventos poderão resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Investidores dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

(v) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta Centralizadora: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Investidores dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização.

(w) Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial de Investidores dos CRI necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode





não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

(x) Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI: As deliberações a serem tomadas em assembleias especiais de Investidores dos CRI são aprovadas por quóruns qualificados em relação ao CRI. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Investidor do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Investidores dos CRI, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência das deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

(y) O risco de crédito da Devedora pode afetar adversamente os CRI: A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade da Devedora em cumprir com as obrigações no âmbito dos Documentos da Operação, inclusive obrigações de pagamento oriundas da resolução da cessão dos Créditos Imobiliários. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

(z) Risco pela Inexistência de Rating: Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de rating, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros;

(aa) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica conduzida por escritório de advocacia especializado foi realizada nos meses de maio e junho de 2025, na ocasião e para os fins da presente Emissão, nos termos contratados, com escopo limitado à Devedora, ao Fidor, aos Imóveis Alienados Fiduciariamente, aos Contratos de Locação (com exclusividade finalizada de verificar a possibilidade de cessão dos Créditos Cédidos Fiduciariamente de alienação fiduciária dos Imóveis Alienados Fiduciariamente) e aos Empreendimentos Alvo. Conforme escopo definido para a *due diligence*, foram analisados os relatórios de advogados para os processos judiciais de natureza cível, fiscal e trabalhistas, bem como de quaisquer ações civis públicas e ações de naturezas diversas, tais como criminais, ambientais, falimentares, dentre outras e ainda de todas as ações relacionadas aos Imóveis Alienados Fiduciariamente (se existentes), independentemente do valor da causa. A *due diligence* teve seu escopo limitado, de acordo com as informações acima, e há o risco de que fatos, informações ou documentos que



não tenham sido levados ao conhecimento e à análise do assessor legal, bem como fatos supervenientes, que revelem contingências não informadas afetem negativamente os CRI.

(bb) Risco relacionado à guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Cedidos Fiduciariamente: No curso da Emissão, caberá à Devedora a guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, de modo que, caso ocorra qualquer deterioração de mencionados documentos comprobatórios, pode haver impacto negativo sobre arrecadação e, sobretudo, possibilidade de cobrança judicial e/ou extrajudicial, dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e, por conseguinte, sobre a segurança adicional representada pela Cessão Fiduciária.

(cc) Risco da Suficiência das Garantias: Não há como garantir que no caso de execução das garantias a Emissora terá recursos suficientes para adimplemento das Titulares de CRI. Não há como garantir que em eventual execução as garantias serão suficientes para arcar com os valores devidos, bem como que (a) a garantia fidejussória pode ser afetada pela existência de outras garantias fidejussórias em favor de terceiros, bem como por credores de natureza fiscal trabalhista e com algum tipo de preferência e (b) as informações patrimoniais disponibilizadas pela Devedora e pelo Fiador podem não contemplar os eventuais ônus e/ou dívidas dos mesmos. Por fim, na hipótese de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora iniciará processo de excussão das garantias, e não é possível afirmar se tais garantias serão executadas de forma célere, nos termos previstos nos respectivos instrumentos de constituição das referidas garantias.

(dd) Risco relacionado às obrigações constantes da matrícula nº 191.456 do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Nos termos da Av.1, de 07 de julho de 2016 da matrícula nº 191.456 do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, foram impostas à Devedora nos títulos aquisitivos que deram origem às matrículas anteriores determinadas condições em favor da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE CURITIBA - CURITIBA S.A.**. Considerando que não foi possível avaliar o documento, há o risco de existirem determinadas obrigações que impedem a constituição da alienação fiduciária ou podem impactar na excussão de tal garantia, que podem não corresponder ao valor ou à qualidade jurídica inicialmente esperada pelos Titulares dos CRI.

(ee) Risco relacionado a Termo de Compromisso celebrado com a Secretaria do Meio Ambiente de Curitiba, no âmbito da aprovação municipal para a instalação de empreendimento de comércio atacadista no imóvel objeto da matrícula nº 191.456 do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. No âmbito da auditoria jurídica, conforme melhor detalhado no relatório de auditoria, foi verificada a existência de Termo de Compromisso celebrado com a Secretaria do Meio Ambiente de Curitiba relativo ao imóvel objeto da matrícula nº 191.456 do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. No entanto, não foi possível verificar os termos e condições do compromisso. Assim, há risco de que



eventuais obrigações não cumpridas tempestivamente obstem a obtenção do certificado de conclusão de obras (Habite-se) das construções em curso no referido imóvel, a obtenção das licenças para o funcionamento do empreendimento e ainda a eventual aplicação de multa pela municipalidade. Ademais, a ausência de Habite-se poderá ter impacto negativo na Cessão Fiduciária.

(ff) Riscos relacionados a débitos de IPTU sobre o imóvel objeto de matrícula nº 191.456 do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. No âmbito da auditoria jurídica, foi verificada Certidão Positiva de Débitos Tributários e Dívida Ativa Municipal Referente ao imóvel objeto da matrícula nº 191.456 do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. No entanto, não foi possível apurar o passivo envolvido. Os débitos poderão ensejar a cobrança do tributo por meio de ação de execução fiscal ajuizada pelo Município, que poderá resultar na penhora do imóvel, ainda que esse já tenha sido alienado, o que afetaria negativamente as garantias imobiliárias prestadas no âmbito desta Emissão.

(gg) Risco relacionado à área construída não averbada na matrícula nº 191.456 do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. No âmbito da auditoria jurídica, foi verificada a existência de edificação não averbada na matrícula nº 191.456 do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Não é possível avaliar a regularidade da construção, e, em caso de construções realizadas em desconformidade com a legislação municipal, poderá ser exigida a reforma ou demolição. Além disso, não é possível verificar se todos os recolhimentos relativos à obra foram realizados, o que poderá ensejar cobrança posterior. Em caso de excussão, poderá ser atribuído valor de venda do imóvel menor que o esperado, o que pode impactar negativamente a garantia, que poderá não corresponder ao valor ou à qualidade jurídica inicialmente esperada pelos Titulares dos CRI.

(hh) Risco relacionado à Divergência de Área Construída. No âmbito da auditoria jurídica, foi verificada uma divergência entre a área construída dos imóveis objeto de matrícula nº 75.490 do Registro de Imóveis de Birigui/SP e de matrícula nº 39.398 do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Catanduva/SP. Há o risco de, caso a construção seja irregular, seja cominada multa e, em caso de construções realizadas em desconformidade com a legislação municipal, a necessidade de reforma ou demolição. Além disso, não é possível verificar se todos os recolhimentos relativos à obra foram realizados, o que poderá ensejar cobrança posterior. Em caso de excussão, poderá ser atribuído valor de venda do imóvel menor que o esperado, o que pode impactar negativamente a garantia, que poderá não corresponder ao valor ou à qualidade jurídica inicialmente esperada pelos Titulares dos CRI.

(ii) Risco relacionado à Divergência de Área de Terreno. No âmbito da auditoria jurídica, foi verificada uma divergência entre a área de terreno que consta na certidão de valor venal emitida e na matrícula nº 39.398 do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Catanduva/SP. Há risco de que



o imóvel venha a ser objeto de exigência de regularizações e sofra tributação, e, em caso de excussão, poderá ser atribuído valor de venda do imóvel menor que o esperado, o que pode impactar negativamente a garantia, que poderá não corresponder ao valor ou à qualidade jurídica inicialmente esperada pelos Titulares dos CRI.

(jj) Risco relacionado a Débitos Imobiliários relativos ao imóvel objeto de matrícula nº 73.874 do Ofício do Registro de Imóveis de Fernandópolis/SP. No âmbito da auditoria jurídica, não foi possível avaliar a existência de débitos imobiliários relativos ao imóvel objeto de matrícula nº 73.874 do Ofício do Registro de Imóveis de Fernandópolis/SP. Caso existam débitos vinculados a este imóvel, a respectiva dívida poderá ser objeto de cobrança pelo poder público, que poderá resultar na penhora do imóvel, ainda que esse já tenha sido alienado, o que afetaria negativamente as garantias imobiliárias prestadas no âmbito desta Emissão.

(kk) Risco Relacionado ao Não Recebimento do Habite-se de determinados Imóveis Alienados Fiduciariamente. No âmbito da auditoria jurídica, conforme melhor detalhado no relatório de auditoria, não foi possível verificar a existência de Habite-se dos seguintes Imóveis Alienados Fiduciariamente: imóvel objeto da matrícula nº 75.490 do Registro de Imóveis de Birigui/SP; imóvel objeto da matrícula nº 39.398 do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Catanduva/SP; imóvel objeto da matrícula nº 183.386 do 1º Ofício do Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP; e imóvel objeto da matrícula nº 65.016 do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Presidente Prudente/SP. Há risco de que o imóvel esteja irregular perante o poder público, o que impediria a emissão do Habite-se, e ensejaria a necessidade de regularização ou recolhimento de tributos. Em caso de excussão, poderá ser atribuído valor de venda do imóvel menor que o esperado, o que pode impactar negativamente a garantia, que poderá não corresponder ao valor ou à qualidade jurídica inicialmente esperada pelos Titulares dos CRI. Ademais, a ausência de Habite-se poderá ter impacto negativo na Cessão Fiduciária.

(ll) Risco relacionado à Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 191.456 do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Há o risco de não formalização da Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 191.456 do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, considerando que, na Data de Emissão, a proprietária do imóvel não é a Devedora. Caso não seja comprovado o registro da Devedora como proprietária matricular do referido imóvel, a garantia não poderá ser constituída e não irá proporcionar a segurança jurídica esperada pelos Titulares dos CRI, sem prejuízo da configuração de Hipótese de Vencimento Antecipado.

(mm) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, de forma positiva ou negativa durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas



predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.

(nn) Risco relacionado à ausência de registro das Garantias: Na presente data, as garantias outorgadas nos termos dos Documentos da Operação não se encontram devidamente formalizadas, na medida em que há contratos já formalizados que ainda não foram registrados nos cartórios competentes e, por outro lado, há, também, contratos de garantia que ainda serão formalizados. Os prazos para obtenção dos referidos registros e/ou formalização dos referidos contratos se encontram especificados nos respectivos instrumentos. Contudo, há o risco de (i) atrasos para a obtenção de registros dado à burocracia e exigências cartorárias, e/ou (ii) atrasos para a devida formalização das referidas garantias.

(oo) Risco relacionado a débitos fiscais federais da Devedora. No âmbito da auditoria jurídica foi constatada a existência de débitos de IRPJ e CSLL a vencer da Devedora, cujo inadimplemento poderá impactar negativamente a situação financeira da Devedora e, por conseguinte, a sua capacidade de honrar pontualmente as obrigações decorrentes das Notas Comerciais, podendo frustrar o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

(pp) Risco relacionado a possíveis contingências judiciais e fiscais da Devedora. No âmbito da auditoria jurídica, não foi possível avaliar a existência de contingências judiciais e/ou a existência de débitos relativos à tributos mobiliários da Devedora em algumas das comarcas onde estão localizados os Imóveis Alienados Fiduciariamente. Assim, a depender do patrimônio e da situação da Devedora no momento de constituição das Garantias, pode haver a configuração de fraude contra credores, caso se considere que estava insolvente, ou que pela constituição das Garantias se fez insolvente. Além disso, caso a Devedora precise arcar com débitos ou contingências, seu patrimônio poderá ser insuficiente para honrar pontualmente as obrigações decorrentes das Notas Comerciais, podendo frustrar o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

(qq) Risco relacionado a possíveis contingências judiciais e fiscais do Fiador. No âmbito da auditoria jurídica, não foi possível avaliar a existência de contingências judiciais, bem como a situação fiscal do Fiador. A depender do montante de contingências, há o risco de, na eventual necessidade de ser compelido ao pagamento pontual dos valores devidos pela Devedora no âmbito das Notas Comerciais, o Fiador ter patrimônio insuficiente, o que afetaria adversamente o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

(rr) Risco relacionado à ausência de AVCB dos Imóveis Alienados Fiduciariamente. No âmbito da auditoria jurídica, conforme melhor detalhado no Relatório de Auditoria, não foi possível verificar a existência de AVCB válido para os Imóveis Alienados Fiduciariamente. Dessa forma



há risco de, em caso de sinistro, recusa de cobertura pela seguradora, e perecimento do bem, assim como de, não havendo AVCB válido, não ser emitido o correspondente "Habite-se", o que teria impacto negativo na Cessão Fiduciária.

(ss) Risco relacionado à impossibilidade de verificação acerca de desapropriação, tombamento, APPs, Contaminação, Débitos Ambientais Estaduais e Municipais, Licenças Ambientais e SPU dos Imóveis Alienados Fiduciariamente. Em decorrência da ausência de recebimento de determinadas certidões dos Imóveis Alienados Fiduciariamente no âmbito da auditoria jurídica, conforme melhor detalhado no Relatório de Auditoria, não foi possível realizar uma análise completa da situação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente. Assim, há o risco de que os Imóveis Alienados Fiduciariamente venham a ser objeto de autuações, exigência de regularizações, ou venham a responder por débitos ou sofram perda de valor comercial, o que pode impactar negativamente a garantia, que poderá não corresponder ao valor ou à qualidade jurídica inicialmente esperada pelos Titulares dos CRI.

(tt) Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

CLAUSULA VIGÉSIMA – DISPOSIÇÕES FINAIS

20.1 Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Investidores dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

20.2 O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

20.3 O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Investidores dos CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.



20.4 A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguinte do Código de Processo Civil. 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.

20.5 As Partes declaram que o Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Securitização, celebrados no âmbito de uma operação estruturada, razão pela qual nenhum dos Documentos da Securitização poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

20.6 Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexequível em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, comprometendo-se as partes, em boa fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível produza o mesmo efeito.

20.7 O Agente Fiduciário responde perante os Investidores dos CRI pelos prejuízos que lhe causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado da qual não caiba mais recursos.

20.8 Assinatura Digital. A assinatura deste Termo de Securitização poderá ocorrer sob forma eletrônica, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-BRASIL, conforme disposto na Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Contrato tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil. 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.

20.8.1. Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

21.1 Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.



21.2 As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Profissionais e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – FORO E LEI APLICÁVEL

22.1 Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste instrumento, renunciando as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

22.2 Lei Aplicável: Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

22.3 Execução Específica: A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Novo Código de Processo Civil.

O presente Termo de Securitização é firmado em formato digital.

São Paulo, 12 de junho de 2025.



(Página de assinaturas do 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.)

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: 011.155.984-73112



ANEXO I

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 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

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 12 de junho de 2025	
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
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.					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
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.					
3. DEVEDORA					
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.					
4. GARANTIAS – A CCI não contém garantias. No âmbito das Notas Comerciais, contudo, foi constituída Fiança, Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóvel.					
5. DESCRIÇÃO DO TÍTULO: A " <i>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.</i> " 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 175.000 (cento e setenta e cinco mil) notas comerciais (" <u>Notas Comerciais</u> "), no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor de R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais) (" <u>Valor Total da Emissão</u> ").					
6. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais)					



milhões de reais), na Data de Emissão, correspondentes às Notas Comerciais.	
IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS ALVO: (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.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO EM DIAS CORRIDOS E DATA DE VENCIMENTO FINAL	3.661 (três mil, seiscentos e sessenta e um) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto em 21 de junho de 2035;
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais conforme o caso, será atualizado monetariamente anualmente a partir da primeira Data de Integralização ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Aniversário (exclusive), pela variação positiva acumulada do IPCA, calculado de forma <i>pro rata temporis</i> , base 252 (duzentos e cinquenta e dois Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária das Notas Comerciais será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, de acordo com a fórmula prevista no Termo de Emissão.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, ou o seu saldo, incidirão juros remuneratórios equivalentes à 10,00% (dez inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, calculados de acordo com a fórmula prevista no Termo de Emissão.
7.4. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO	Os Juros Remuneratórios serão pagos mensalmente, e o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais será amortizado, mensalmente, conforme cronograma de pagamentos previsto abaixo desta tabela.

Esse documento foi assinado por NELSON RAPOSO LEITE, BIANCA GALDINO BATTISTELLA, RAFAEL CRISTIANO MARCICIANO e BRENO ROSEMBERG SARTORIETTO. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validade/CPJBL-F4QAH-529G9-DRQVV>



7.5. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
7.6. ENCARGOS	(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.



ANEXO II

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

Cronograma de Pagamento dos CRI

Nº Ordem	Data	Juros	Incorpora	Amortização	%AM
1	21/07/2025	SIM	NÃO	SIM	0,5003%
2	21/08/2025	SIM	NÃO	SIM	0,5069%
3	19/09/2025	SIM	NÃO	SIM	0,5135%
4	21/10/2025	SIM	NÃO	SIM	0,5203%
5	24/11/2025	SIM	NÃO	SIM	0,5272%
6	19/12/2025	SIM	NÃO	SIM	0,5342%
7	22/01/2026	SIM	NÃO	SIM	0,5413%
8	24/02/2026	SIM	NÃO	SIM	0,5486%
9	20/03/2026	SIM	NÃO	SIM	0,5561%
10	23/04/2026	SIM	NÃO	SIM	0,5636%
11	22/05/2026	SIM	NÃO	SIM	0,5713%
12	22/06/2026	SIM	NÃO	SIM	0,5792%
13	21/07/2026	SIM	NÃO	SIM	0,5872%
14	21/08/2026	SIM	NÃO	SIM	0,5954%
15	22/09/2026	SIM	NÃO	SIM	0,6037%
16	22/10/2026	SIM	NÃO	SIM	0,6123%
17	24/11/2026	SIM	NÃO	SIM	0,6209%
18	21/12/2026	SIM	NÃO	SIM	0,6298%
19	22/01/2027	SIM	NÃO	SIM	0,6388%
20	23/02/2027	SIM	NÃO	SIM	0,6481%
21	19/03/2027	SIM	NÃO	SIM	0,6575%
22	22/04/2027	SIM	NÃO	SIM	0,6671%
23	21/05/2027	SIM	NÃO	SIM	0,6770%
24	21/06/2027	SIM	NÃO	SIM	0,6870%
25	21/07/2027	SIM	NÃO	SIM	0,6973%
26	20/08/2027	SIM	NÃO	SIM	0,7078%
27	22/09/2027	SIM	NÃO	SIM	0,7185%
28	22/10/2027	SIM	NÃO	SIM	0,7295%

29	23/11/2027	SIM	NÃO	SIM	0,7407%
30	21/12/2027	SIM	NÃO	SIM	0,7522%
31	21/01/2028	SIM	NÃO	SIM	0,7639%
32	21/02/2028	SIM	NÃO	SIM	0,7759%
33	21/03/2028	SIM	NÃO	SIM	0,7883%
34	25/04/2028	SIM	NÃO	SIM	0,8009%
35	22/05/2028	SIM	NÃO	SIM	0,8138%
36	22/06/2028	SIM	NÃO	SIM	0,8270%
37	21/07/2028	SIM	NÃO	SIM	0,8405%
38	21/08/2028	SIM	NÃO	SIM	0,8544%
39	22/09/2028	SIM	NÃO	SIM	0,8686%
40	23/10/2028	SIM	NÃO	SIM	0,8832%
41	24/11/2028	SIM	NÃO	SIM	0,8982%
42	21/12/2028	SIM	NÃO	SIM	0,9136%
43	22/01/2029	SIM	NÃO	SIM	0,9294%
44	23/02/2029	SIM	NÃO	SIM	0,9456%
45	21/03/2029	SIM	NÃO	SIM	0,9622%
46	20/04/2029	SIM	NÃO	SIM	0,9793%
47	22/05/2029	SIM	NÃO	SIM	0,9969%
48	21/06/2029	SIM	NÃO	SIM	1,0149%
49	20/07/2029	SIM	NÃO	SIM	1,0335%
50	21/08/2029	SIM	NÃO	SIM	1,0526%
51	24/09/2029	SIM	NÃO	SIM	1,0723%
52	22/10/2029	SIM	NÃO	SIM	1,0926%
53	26/11/2029	SIM	NÃO	SIM	1,1135%
54	21/12/2029	SIM	NÃO	SIM	1,1350%
55	22/01/2030	SIM	NÃO	SIM	1,1572%
56	21/02/2030	SIM	NÃO	SIM	1,1800%
57	25/03/2030	SIM	NÃO	SIM	1,2036%
58	22/04/2030	SIM	NÃO	SIM	1,2280%
59	22/05/2030	SIM	NÃO	SIM	1,2532%
60	24/06/2030	SIM	NÃO	SIM	1,2792%
61	19/07/2030	SIM	NÃO	SIM	1,3061%
62	21/08/2030	SIM	NÃO	SIM	1,3340%
63	20/09/2030	SIM	NÃO	SIM	1,3628%
64	21/10/2030	SIM	NÃO	SIM	1,3926%
65	25/11/2030	SIM	NÃO	SIM	1,4236%
66	20/12/2030	SIM	NÃO	SIM	1,4557%

67	22/01/2031	SIM	NÃO	SIM	1,4889%
68	21/02/2031	SIM	NÃO	SIM	1,5235%
69	21/03/2031	SIM	NÃO	SIM	1,5594%
70	23/04/2031	SIM	NÃO	SIM	1,5967%
71	22/05/2031	SIM	NÃO	SIM	1,6356%
72	23/06/2031	SIM	NÃO	SIM	1,6760%
73	21/07/2031	SIM	NÃO	SIM	1,7182%
74	21/08/2031	SIM	NÃO	SIM	1,7622%
75	19/09/2031	SIM	NÃO	SIM	1,8081%
76	21/10/2031	SIM	NÃO	SIM	1,8561%
77	24/11/2031	SIM	NÃO	SIM	1,9062%
78	19/12/2031	SIM	NÃO	SIM	1,9588%
79	22/01/2032	SIM	NÃO	SIM	2,0139%
80	24/02/2032	SIM	NÃO	SIM	2,0716%
81	19/03/2032	SIM	NÃO	SIM	2,1323%
82	22/04/2032	SIM	NÃO	SIM	2,1962%
83	21/05/2032	SIM	NÃO	SIM	2,2634%
84	21/06/2032	SIM	NÃO	SIM	2,3343%
85	21/07/2032	SIM	NÃO	SIM	2,4091%
86	20/08/2032	SIM	NÃO	SIM	2,4883%
87	22/09/2032	SIM	NÃO	SIM	2,5721%
88	22/10/2032	SIM	NÃO	SIM	2,6611%
89	23/11/2032	SIM	NÃO	SIM	2,7556%
90	21/12/2032	SIM	NÃO	SIM	2,8563%
91	21/01/2033	SIM	NÃO	SIM	2,9637%
92	21/02/2033	SIM	NÃO	SIM	3,0786%
93	22/03/2033	SIM	NÃO	SIM	3,2017%
94	25/04/2033	SIM	NÃO	SIM	3,3340%
95	20/05/2033	SIM	NÃO	SIM	3,4765%
96	22/06/2033	SIM	NÃO	SIM	3,6304%
97	21/07/2033	SIM	NÃO	SIM	3,7972%
98	19/08/2033	SIM	NÃO	SIM	3,9786%
99	22/09/2033	SIM	NÃO	SIM	4,1765%
100	24/10/2033	SIM	NÃO	SIM	4,3932%
101	23/11/2033	SIM	NÃO	SIM	4,6318%
102	21/12/2033	SIM	NÃO	SIM	4,8954%
103	20/01/2034	SIM	NÃO	SIM	5,1885%
104	23/02/2034	SIM	NÃO	SIM	5,5160%

105	21/03/2034	SIM	NÃO	SIM	5,8846%
106	25/04/2034	SIM	NÃO	SIM	6,3024%
107	22/05/2034	SIM	NÃO	SIM	6,7800%
108	22/06/2034	SIM	NÃO	SIM	7,3311%
109	21/07/2034	SIM	NÃO	SIM	7,9741%
110	21/08/2034	SIM	NÃO	SIM	8,7342%
111	22/09/2034	SIM	NÃO	SIM	9,6464%
112	23/10/2034	SIM	NÃO	SIM	10,7614%
113	24/11/2034	SIM	NÃO	SIM	12,1553%
114	21/12/2034	SIM	NÃO	SIM	13,9476%
115	22/01/2035	SIM	NÃO	SIM	16,3375%
116	23/02/2035	SIM	NÃO	SIM	19,6836%
117	21/03/2035	SIM	NÃO	SIM	24,7029%
118	20/04/2035	SIM	NÃO	SIM	33,0689%
119	22/05/2035	SIM	NÃO	SIM	49,8014%
120	21/06/2035	SIM	NÃO	SIM	100,0000%



ANEXO III

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 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.

Declaração da Emissora

ARTESANAL SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A., companhia securitizadora, registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários sob 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, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra identificado ("Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única de sua 2ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, em que a **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, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), **DECLARA**, para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 1ª Série da sua 2ª Emissão ("Emissão"):

- (i) nos termos da Lei nº 14.430, de 15 de março de 2022, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, pela Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóveis, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva pela Conta Centralizadora e pelos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos;
- (ii) nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e artigo 44 da Resolução CVM 60 verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no *"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 entre a Emissora e o Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Investidores de CRI ("Termo de Securitização");





(iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração deste Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 12 de junho de 2025.

ARTESANAL SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Nome: Rafael Marcicano
CPF: 387.412.688-90

Nome: Breno Rosemberg Sartoretto
CPF: 417.284.518-50





ANEXO IV

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.

Declaração da Instituição Custodiante

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 estatuto social, por seus representantes legais infra identificado ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante da *"Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural"* por meio da qual foi emitida pela **ARTESANAL SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.** companhia securitizadora, registrada perante a Comissão de Valor Mobiliários sob 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 ("Emissora" ou "Securitizadora") a CCI ("Escritura de Emissão de CCI") **DECLARA**, que lhe foi entregue, para custódia: 1 (uma) via digital do Termo de Emissão (conforme definido no Termo de Securitização) e 1 (uma) via digital da Escritura de Emissão de CCI, bem como que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 2ª Emissão da Emissora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), foi realizada por meio do *Termo de Securitização de Crédito Imobiliários 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.*, firmado em 12 de junho de 2025 entre a Emissora e Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"). O Termo de Securitização, a Escritura de Emissão de CCI e o Termo de Emissão encontram-se custodiado nesta Instituição Custodiante, nos termos do inciso I do artigo 33 e artigo 34 da Resolução CVM nº 60 e do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004, respectivamente.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 12 de junho de 2025.





OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A

Nome: Bianca Galdino
Batistela
CPF: 090.766.477-63

Nome: Nilson Raposo Leite
CPF: 011.155.984-73112





ANEXO V

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 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.

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses Agente Fiduciário Cadastrado na CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
RG nº 109.003 OAB/RJ
CPF nº: 001.362.577-20
E-mail: af.assinaturas@oliveiratrust.com.br

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 2ª
Número da Série: 1ª
Emissor: Artesanal Securitizadora de Créditos S.A.
Quantidade: 175.000 (cento e setenta e cinco mil)
Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/21, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada e se compromete a comunicar à CVM, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha alterar referida situação.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001



São Paulo, 12 de junho de 2025.

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

Nome: Antonio Amaro Ribeiro de
Oliveira e Silva
Cargo: Diretor
CPF: 001.362.577-20



ANEXO VI

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 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.

Declaração do Coordenador Líder

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ nº 03.751.794/0001-13, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta dos Certificados de Recebíveis Imobiliários Série Única da 2ª Emissão da **ARTESANAL SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.** companhia securitizadora, registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários sob 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 ("Emissora"), **DECLARA**, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 para todos os fins e efeitos, ter tomado todas as cautelas e agido com elevados padrões de diligência para, nos termos do art. 24, §1º, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 assegurar que as informações prestadas pela **Emissora** no "*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 na presente data, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001

São Paulo, 12 de junho de 2025.

ARTESANAL SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Nome: Rafael Marcicano

Nome: Breno Rosemberg Sartoretto



CPF: 387.412.688-90

CPF: 417.284.518-50



ANEXO VII

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.

Outras Emissões da Emissora nas quais o Agente Fiduciário atua

Declaração acerca da existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que o Agente Fiduciário tenha atuado como agente fiduciário no período.

Emissora: ARTESANAL SECURITIZADORA DE CREDITOS S/A	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00	Quantidade de ativos: 300000
Data de Vencimento: 20/12/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis	

Emissora: ARTESANAL SECURITIZADORA DE CREDITOS S/A	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75000
Data de Vencimento: 20/12/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis	

ANEXO VIII

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.

TABELA 1 – EMPREENDIMENTOS ALVO

Empreendimento Imobiliário/Matrícula/RGI	Proprietário	Possui Habite-Se?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Matrícula nº 49.842 do 3º Registro de Imóveis de Cascavel/PR	APIÚNA PARTICIPAÇÕES S.A.	Não	135.500.000,00	77,43%	N/A	Não
Matrícula nº 102.688 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS	JRM ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA.	Não	39.500.000,00	22,57%	N/A	Não

TABELA 2 - CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS AO EMPREENDIMENTO ALVO



Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados nos Empreendimentos Alvo (R\$)	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal
	2025	2026	2026	2027	2027
	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Matrícula nº 102.688 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS	-	31.000.000,00	8.500.000,00	-	-
Matrícula nº 49.842 do 3º Registro de Imóveis de Cascavel/PR	11.600.000,00	32.600.000,00	37.700.000,00	47.100.000,00	6.500.000,00

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo.



observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em uma Hipótese de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.



ANEXO IX

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.

Relatório Semestral Acerca da Aplicação dos Recursos da Emissão

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

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, São Paulo/SP
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Tel.: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

Cc

ARTESANAL SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

venida Dra. Ruth Cardoso, 4777, Andar 7, Jardim Universidade Pinheiros
CEP 05.477-903, São Paulo – SP
At.: Felipe Vieira / Luis Saito
Telefone: (11) 3512-1460
E-mail: estruturacao@artesanalsec.com.br

Período de [•] a [•]:

[1ª/2ª/3ª/4ª] Comprovação





Período de [•] a [•]:

JRM ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Cascavel, estado do Paraná, Rua Taroba, 2119, bairro Maria Luíza, CEP 85.819-550, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 52.865.172/0001-21, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Paraná (“JUCEPAR”) sob NIRE 41212084140, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais infra identificados (“Devedora”), vem, por meio do presente, declarar que os recursos recebidos em virtude das Notas Comerciais foram utilizados, no último semestre, para a finalidade prevista na Cláusula 3.1 do Termo de Emissão, conforme descrito no Anexo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes que acompanham o presente relatório.

Em resumo:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]





[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total destinado no semestre									R\$ [•]
Valor total desembolsado à Devedora									R\$ [•]
Saldo a destinar									R\$ [•]
Valor Total da Oferta									R\$ [•]

Acompanham a presente declaração os documentos comprobatórios da destinação dos recursos, nos termos do anexo.

A Devedora declara que os Documentos Comprobatórios, e demais documentos acima elencados, não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

São Paulo, [•] de [•] de 20[•].

CBA – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Esse documento foi assinado por NILSON RAPOSO LEITE, BIANCA GALDINO BASTOS, RAFAEL CRISTIANI, MARCIVANIO BRENO ROSEMBERG SARTORETTO. Para validar o documento e suas assinaturas, acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/CPJBL-F4QAH-529G9-DRQVV>



ANEXO X

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

Despesas FLAT	
<i>Despesa</i>	<i>Valor</i>
Estruturação	R\$ 3.831.417,62
Coordenador Líder	R\$ 71.942,45
Assessor Legal	R\$ 149.455,11
Taxa Registro Oferta Pública	R\$ 52.500,00
Registro B3 (CRI)	R\$ 43.250,00
Registro B3 (Lastro)	R\$ 1.750,00
Liquidação Financeira Cetip (CRI)	R\$ 1.750,00
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 Imóvel	R\$ 64.990,00
Custos Totais na Emissão	R\$ 4.272.832,07

Despesas Recorrentes		
<i>Custo</i>	<i>Valor Líquido</i>	<i>Periodicidade</i>
Agente Fiduciário	R\$ 17.000,00	anual
Agente Custodiante	R\$ 6.000,00	anual
Escrituração Nota Comercial	R\$ 5.000,00	anual
Escriturador e Liquidante	R\$ 8.000,00	anual
Verificação Destinação	R\$ 1.200,00	semestral
Auditor Patrimônio	R\$ 500,00	mensal
Taxa custódia B3 (Lastro)	0,0011% s/ Saldo Devedor	mensal



Taxa de Gestão	0,5% s/ Saldo Devedor	anual
----------------	-----------------------	-------



ANEXO XI

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.

DESCRIÇÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO

<i>Instrumento</i>	<i>Particular</i>	<i>De</i>	<i>Contrato</i>
De Locação Não Residencial E Outras Avenças (Matrícula 15.077 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Paranavaí/PR)			
Locador:	JRM Administradora de Imóveis Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 52.865.172/0001-21		
Locatária:	Irmãos Muffato S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 76.430.438/0001-71		
Objeto:	Imóvel descrito na Matrícula 15.077 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Paranavaí/PR, localizada na Avenida Distrito Federal, nº 1005, Centro, CEP: 87701-310, Paranavaí – PR		
Prazo:	20 (vinte) anos, com início em 01/10/2023 e término previsto para 01/10/2043, prorrogáveis automaticamente por igual período		
Data de Celebração:	27 de novembro de 2023		
Finalidade:	Finalidade exclusivamente comercial, especificamente para explorar em nome próprio ou de qualquer das empresas do seu grupo econômico, sob a marca “SUPER MUFFATO” e/ou “MAX ATACADISTA” e/ou qualquer outra marca ou bandeira do mesmo grupo econômico, as seguintes atividades: (i) Negócios Principais; e (ii) Sublocação ou Cessão de Direito de Uso, observadas as condições estabelecidas no Contrato e demais normas pertinentes.		
Aluguel:	O aluguel ajustado entre as partes, a ser pago mensalmente, será o maior dentro os seguintes: <ul style="list-style-type: none">• Valor do Aluguel Mínimo: R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais) ao mês;• Aluguel Percentual: 1,5% (um virgula cinco por cento) do faturamento bruto mensal		
Pagamento:	Início do pagamento aluguel (carência): 7 (sete) dias contados da assinatura do Contrato; Pagamento até o 10º (décimo) dia útil de cada mês, em relação ao mês-base imediatamente anterior, mediante depósito na conta do Locador. Servindo o comprovante de depósito como recibo de quitação.		

<p>Mora:</p>	<p>Em caso de atraso no pagamento do aluguel, obriga-se a Locatária a pagar o aluguel mensal e em atraso com os seguintes encargos e atualização monetária, calculados sempre sobre o valor total da obrigação:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atualização monetária calculada da seguinte forma: 1) se a parcela em atraso for paga no mesmo mês do seu vencimento, sobre o seu valor incidirá a variação "pró rata die" do índice de correção monetária incidente sobre o débito em atraso, entre a data do vencimento e a do efetivo pagamento; 2) se for paga posteriormente ao mês do vencimento, sobre ela incidirá a variação monetária do índice contratual então vigente, incidente sobre o valor do débito em atraso, desde o vencimento até o mês do efetivo pagamento, e, nesse mês, a variação "pró rata die" do referido índice de atualização monetária entre o primeiro dia do mês até o do efetivo pagamento da parcela da dívida em atraso; • Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre o total do débito monetariamente corrigido, da data de seu vencimento a data de seu efetivo pagamento; e • Multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor total da obrigação em atraso, compreendendo a importância devida monetariamente corrigida e os juros da mora.
<p>Reajuste:</p>	<p>Atualização anual pela variação média dos índices IGP-M, IPCA e INPC.</p>
<p>Despesas:</p>	<p>Todas as benfeitorias, instalações, decorações e alterações de que necessitar a loja, serão executadas e pagas pela Locatária, as quais ficam desde já autorizadas pelo Locador, ficando assente que as benfeitorias, instalações, decorações e alterações que não puderem ser removidas ao término do Contrato sem danos a estrutura do imóvel, nele restarão incorporados, sem que assista a Locatária direito a indenização, compensação ou retenção a qualquer título, eventuais direitos esses que a Locatária expressamente renunciou.</p>
<p>Seguro:</p>	<p>A Locatária se obrigou, a suas expensas, a manter seguro o Imóvel durante todo o prazo da Locação, contratando seguro patrimonial contra os riscos de incêndio, raio, queda de aeronave, vendaval e danos elétricos, em companhia seguradora idônea, pelo valor necessário para a reconstrução do Imóvel e sua reposição ao estado anterior ao sinistro, e deverá cobrir danos causado a terceiros ("Seguro Patrimonial"), sendo a Locatária a beneficiária do seguro, porém mantendo-se sua obrigação de utilizar eventuais recebimentos da seguradora em benefício do IMÓVEL, nos termos do Contrato.</p>
<p>Rescisão Antecipada:</p>	<p>Caso haja interesse da Locatária em rescindir o Contrato antes do término da locação, ela ficará obrigada a pagar ao Locador uma multa rescisória no valor</p>

	<p>de 30% (trinta por cento) do valor total da soma dos alugueres mensais a serem pagos até o término do prazo do Contrato, limitados ao valor da soma dos últimos 06 (seis) meses do valor dos aluguéis devidos pela Locatária ao Locador nos termos do Contrato.</p> <p>Caso a Locatária pretenda pela rescisão do contrato após o 20º (vigésimo) mês da locação, não haverá qualquer multa contratual, bastando que a Locatária notifique o Locador da sua intenção com pelo menos 90 (noventa) dias de antecedência da devolução do móvel.</p>
<p>Multa por infração:</p>	<p>Fica estipulada uma multa no valor correspondente ao valor do aluguel mensal pago no mês imediatamente anterior à época do inadimplemento, na qual incorrerá a parte e seus eventuais sucessores que infringirem qualquer cláusula do Contrato ou qualquer formalidade legal.</p> <p>Independentemente do acima exposto, a parte prejudicada não poderá cobrar qualquer penalidade ou rescindir o Contrato sem antes notificar previamente e por escrito a parte inadimplente com relação ao descumprimento contratual ou legal, facultando-lhe o prazo de 30 (trinta) dias para quita a obrigação inadimplida.</p>
<p>Cessão de Direitos e de Recebíveis:</p>	<p>A Locatária poderá sublocar, ceder ou transferir a locação, no todo em parte, com todos os seus direitos e obrigações em favor das empresas do mesmo grupo econômico desta, dispensando-a de comunicação ou anuência em relação às sublocações/cessões.</p> <p>Na hipótese de cessão ou transferência da locação a terceiros não integrantes do grupo econômico da Locatária, deverá esta notificar por escrito o Locador, apresentando-lhe documentação que comprove a idoneidade econômica e financeira dos Cessionários. Os Cessionários terão a prerrogativa de, a seu critério, oferecer garantia real ou seguro fiança em valor correspondente a um ano de locação, caso em que ficarão dispensados da comprovação de idoneidade financeira. Uma vez atendidos tais requisitos, os Cessionários ficarão automaticamente sub-rogados em todos os direitos e obrigações derivados do Contrato de Locação, mediante elaboração de termo aditivo, com a consequente extinção das responsabilidades da atual Locatária.</p> <p>Fica a Locatária autorizada, outrossim, a sublocar ou ceder parcialmente espaços dentro do imóvel locado, para a exploração de atividades acessórias, com o fim de atrair clientela e incrementar o faturamento do seu negócio, para</p>



	estas hipóteses, fica a Locatária dispensada de comunicação expressa em relação às sublocações/cessões. Rescindida a locação, qualquer que seja a sua causa, resolvem-se as cessões de uso ou sublocações, sem que haja qualquer direito dos cessionários/sublocatários de reclamarem indenização do Locador.
--	---

<i>Instrumento</i>	<i>Particular</i>	<i>De</i>	<i>Contrato</i>
De Locação Não Residencial E Outras Avenças (Matrícula nº 73.874 do Ofício do Registro de Imóveis de Fernandópolis/SP)			
Locador:	JRM Administradora de Imóveis Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 52.865.172/0001-21		
Locatária:	Irmãos Muffato S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 76.430.438/0001-71		
Objeto:	Imóvel descrito na Matrícula nº 73.874 do Ofício do Registro de Imóveis de Fernandópolis/SP, localizado em Avenida Luiz Brambatti, nº 3938, Jardim Brasilândia, CEP: 15606-172, na cidade de Fernandópolis – SP		
Prazo:	20 (vinte) anos, com início em 01/10/2023 e término previsto para 01/10/2043, prorrogáveis automaticamente por igual período		
Data de Celebração:	27 de novembro de 2023		
Finalidade:	Finalidade exclusivamente comercial, especificamente para explorar em nome próprio ou de qualquer das empresas do seu grupo econômico, sob a marca “SUPER MUFFATO” e/ou “MAX ATACADISTA” e/ou qualquer outra marca ou bandeira do mesmo grupo econômico, as seguintes atividades: (i) Negócios Principais; e (ii) Sublocação ou Cessão de Direito de Uso, observadas as condições estabelecidas no Contrato e demais normas pertinentes.		
Aluguel:	O aluguel ajustado entre as partes, a ser pago mensalmente, será o maior dentro os seguintes: <ul style="list-style-type: none"> • Valor do Aluguel Mínimo: R\$ 166.000,00 (cento e sessenta e seis mil reais) ao mês; • Aluguel Percentual: 1,5% (um virgula cinco por cento) do faturamento bruto mensal 		
Pagamento:	Início do pagamento aluguel (carência): 7 (sete) dias contados da assinatura do Contrato; Pagamento até o 10º (décimo) dia útil de cada mês, em relação ao mês-base imediatamente anterior, mediante depósito na conta do Locador. Servindo o comprovante de depósito como recibo de quitação.		



<p>Mora:</p>	<p>Em caso de atraso no pagamento do aluguel, obriga-se a Locatária a pagar o aluguel mensal e em atraso com os seguintes encargos e atualização monetária, calculados sempre sobre o valor total da obrigação:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atualização monetária calculada da seguinte forma: 1) se a parcela em atraso for paga no mesmo mês do seu vencimento, sobre o seu valor incidirá a variação "pró rata die" do índice de correção monetária incidente sobre o débito em atraso, entre a data do vencimento e a do efetivo pagamento; 2) se for paga posteriormente ao mês do vencimento, sobre ela incidirá a variação monetária do índice contratual então vigente, incidente sobre o valor do débito em atraso, desde o vencimento até o mês do efetivo pagamento, e, nesse mês, a variação "pró rata die" do referido índice de atualização monetária entre o primeiro dia do mês até o do efetivo pagamento da parcela da dívida em atraso; • Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre o total do débito monetariamente corrigido, da data de seu vencimento a data de seu efetivo pagamento; e • Multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor total da obrigação em atraso, compreendendo a importância devida monetariamente corrigida e os juros da mora.
<p>Reajuste:</p>	<p>Atualização anual pela variação média dos índices IGP-M, IPCA e INPC.</p>
<p>Despesas:</p>	<p>Todas as benfeitorias, instalações, decorações e alterações de que necessitar a loja, serão executadas e pagas pela Locatária, as quais ficam desde já autorizadas pelo Locador, ficando assente que as benfeitorias, instalações, decorações e alterações que não puderem ser removidas ao término do Contrato sem danos a estrutura do imóvel, nele restarão incorporados, sem que assista a Locatária direito a indenização, compensação ou retenção a qualquer título, eventuais direitos esses que a Locatária expressamente renunciou.</p>
<p>Seguro:</p>	<p>A Locatária se obrigou, a suas expensas, a manter seguro o Imóvel durante todo o prazo da Locação, contratando seguro patrimonial contra os riscos de incêndio, raio, queda de aeronave, vendaval e danos elétricos, em companhia seguradora idônea, pelo valor necessário para a reconstrução do Imóvel e sua reposição ao estado anterior ao sinistro, e deverá cobrir danos causado a terceiros ("Seguro Patrimonial"), sendo a Locatária a beneficiária do seguro, porém mantendo-se sua obrigação de utilizar eventuais recebimentos da seguradora em benefício do IMÓVEL, nos termos do Contrato.</p>
<p>Rescisão Antecipada:</p>	<p>Caso haja interesse da Locatária em rescindir o Contrato antes do término da locação, ela ficará obrigada a pagar ao Locador uma multa rescisória no valor</p>

	<p>de 30% (trinta por cento) do valor total da soma dos alugueres mensais a serem pagos até o término do prazo do Contrato, limitados ao valor da soma dos últimos 06 (seis) meses do valor dos aluguéis devidos pela Locatária ao Locador nos termos do Contrato.</p> <p>Caso a Locatária pretenda pela rescisão do contrato após o 20º (vigésimo) mês da locação, não haverá qualquer multa contratual, bastando que a Locatária notifique o Locador da sua intenção com pelo menos 90 (noventa) dias de antecedência da devolução do móvel.</p>
<p>Multa por infração:</p>	<p>Fica estipulada uma multa no valor correspondente ao valor do aluguel mensal pago no mês imediatamente anterior à época do inadimplemento, na qual incorrerá a parte e seus eventuais sucessores que infringirem qualquer cláusula do Contrato ou qualquer formalidade legal.</p> <p>Independentemente do acima exposto, a parte prejudicada não poderá cobrar qualquer penalidade ou rescindir o Contrato sem antes notificar previamente e por escrito a parte inadimplente com relação ao descumprimento contratual ou legal, facultando-lhe o prazo de 30 (trinta) dias para quita a obrigação inadimplida.</p>
<p>Cessão de Direitos e de Recebíveis:</p>	<p>A Locatária poderá sublocar, ceder ou transferir a locação, no todo em parte, com todos os seus direitos e obrigações em favor das empresas do mesmo grupo econômico desta, dispensando-a de comunicação ou anuência em relação às sublocações/cessões.</p> <p>Na hipótese de cessão ou transferência da locação a terceiros não integrantes do grupo econômico da Locatária, deverá esta notificar por escrito o Locador, apresentando-lhe documentação que comprove a idoneidade econômica e financeira dos Cessionários. Os Cessionários terão a prerrogativa de, a seu critério, oferecer garantia real ou seguro fiança em valor correspondente a um ano de locação, caso em que ficarão dispensados da comprovação de idoneidade financeira. Uma vez atendidos tais requisitos, os Cessionários ficarão automaticamente sub-rogados em todos os direitos e obrigações derivados do Contrato de Locação, mediante elaboração de termo aditivo, com a consequente extinção das responsabilidades da atual Locatária.</p> <p>Fica a Locatária autorizada, outrossim, a sublocar ou ceder parcialmente espaços dentro do imóvel locado, para a exploração de atividades acessórias, com o fim de atrair clientela e incrementar o faturamento do seu negócio, para</p>



	estas hipóteses, fica a Locatária dispensada de comunicação expressa em relação às sublocações/cessões. Rescindida a locação, qualquer que seja a sua causa, resolvem-se as cessões de uso ou sublocações, sem que haja qualquer direito dos cessionários/sublocatários de reclamarem indenização do Locador.
--	---

Instrumento	Particular	De	Contrato
De Locação Não Residencial E Outras Avenças (Matrícula nº 183.386 do 1º Ofício do Registro de Imóveis de São José do Rio Preto)			
Locador:	JRM Administradora de Imóveis Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 52.865.172/0001-21		
Locatária:	Irmãos Muffato S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 76.430.438/0001-71		
Objeto:	Imóvel descrito na Matrícula nº 183.386 do 1º Ofício do Registro de Imóveis de São José do Rio Preto, localizado em Rua Nelson Sinibaldi, nº 1281, Parque São Miguel, CEP: 15057-500, na cidade de São José do Rio Preto – SP		
Prazo:	20 (vinte) anos, com início em 01/10/2023 e término previsto para 01/10/2043, prorrogáveis automaticamente por igual período		
Data de Celebração:	27 de novembro de 2023		
Finalidade:	Finalidade exclusivamente comercial, especificamente para explorar em nome próprio ou de qualquer das empresas do seu grupo econômico, sob a marca “SUPER MUFFATO” e/ou “MAX ATACADISTA” e/ou qualquer outra marca ou bandeira do mesmo grupo econômico, as seguintes atividades: (i) Negócios Principais; e (ii) Sublocação ou Cessão de Direito de Uso, observadas as condições estabelecidas no Contrato e demais normas pertinentes.		
Aluguel:	O aluguel ajustado entre as partes, a ser pago mensalmente, será o maior dentro os seguintes: <ul style="list-style-type: none"> • Valor do Aluguel Mínimo: R\$ 108.000,00 (cento e oito mil reais) ao mês; • Aluguel Percentual: 1,5% (um virgula cinco por cento) do faturamento bruto mensal 		
Pagamento:	Início do pagamento aluguel (carência): 7 (sete) dias contados da assinatura do Contrato; Pagamento até o 10º (décimo) dia útil de cada mês, em relação ao mês-base imediatamente anterior, mediante depósito na conta do Locador. Servindo o comprovante de depósito como recibo de quitação.		



<p>Mora:</p>	<p>Em caso de atraso no pagamento do aluguel, obriga-se a Locatária a pagar o aluguel mensal e em atraso com os seguintes encargos e atualização monetária, calculados sempre sobre o valor total da obrigação:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atualização monetária calculada da seguinte forma: 1) se a parcela em atraso for paga no mesmo mês do seu vencimento, sobre o seu valor incidirá a variação "pró rata die" do índice de correção monetária incidente sobre o débito em atraso, entre a data do vencimento e a do efetivo pagamento; 2) se for paga posteriormente ao mês do vencimento, sobre ela incidirá a variação monetária do índice contratual então vigente, incidente sobre o valor do débito em atraso, desde o vencimento até o mês do efetivo pagamento, e, nesse mês, a variação "pró rata die" do referido índice de atualização monetária entre o primeiro dia do mês até o do efetivo pagamento da parcela da dívida em atraso; • Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre o total do débito monetariamente corrigido, da data de seu vencimento a data de seu efetivo pagamento; e • Multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor total da obrigação em atraso, compreendendo a importância devida monetariamente corrigida e os juros da mora.
<p>Reajuste:</p>	<p>Atualização anual pela variação média dos índices IGP-M, IPCA e INPC.</p>
<p>Despesas:</p>	<p>Todas as benfeitorias, instalações, decorações e alterações de que necessitar a loja, serão executadas e pagas pela Locatária, as quais ficam desde já autorizadas pelo Locador, ficando assente que as benfeitorias, instalações, decorações e alterações que não puderem ser removidas ao término do Contrato sem danos a estrutura do imóvel, nele restarão incorporados, sem que assista a Locatária direito a indenização, compensação ou retenção a qualquer título, eventuais direitos esses que a Locatária expressamente renunciou.</p>
<p>Seguro:</p>	<p>A Locatária se obrigou, a suas expensas, a manter seguro o Imóvel durante todo o prazo da Locação, contratando seguro patrimonial contra os riscos de incêndio, raio, queda de aeronave, vendaval e danos elétricos, em companhia seguradora idônea, pelo valor necessário para a reconstrução do Imóvel e sua reposição ao estado anterior ao sinistro, e deverá cobrir danos causado a terceiros ("Seguro Patrimonial"), sendo a Locatária a beneficiária do seguro, porém mantendo-se sua obrigação de utilizar eventuais recebimentos da seguradora em benefício do IMÓVEL, nos termos do Contrato.</p>
<p>Rescisão Antecipada:</p>	<p>Caso haja interesse da Locatária em rescindir o Contrato antes do término da locação, ela ficará obrigada a pagar ao Locador uma multa rescisória no valor</p>

	<p>de 30% (trinta por cento) do valor total da soma dos alugueres mensais a serem pagos até o término do prazo do Contrato, limitados ao valor da soma dos últimos 06 (seis) meses do valor dos aluguéis devidos pela Locatária ao Locador nos termos do Contrato.</p> <p>Caso a Locatária pretenda pela rescisão do contrato após o 20º (vigésimo) mês da locação, não haverá qualquer multa contratual, bastando que a Locatária notifique o Locador da sua intenção com pelo menos 90 (noventa) dias de antecedência da devolução do móvel.</p>
<p>Multa por infração:</p>	<p>Fica estipulada uma multa no valor correspondente ao valor do aluguel mensal pago no mês imediatamente anterior à época do inadimplemento, na qual incorrerá a parte e seus eventuais sucessores que infringirem qualquer cláusula do Contrato ou qualquer formalidade legal.</p> <p>Independentemente do acima exposto, a parte prejudicada não poderá cobrar qualquer penalidade ou rescindir o Contrato sem antes notificar previamente e por escrito a parte inadimplente com relação ao descumprimento contratual ou legal, facultando-lhe o prazo de 30 (trinta) dias para quita a obrigação inadimplida.</p>
<p>Cessão de Direitos e de Recebíveis:</p>	<p>A Locatária poderá sublocar, ceder ou transferir a locação, no todo em parte, com todos os seus direitos e obrigações em favor das empresas do mesmo grupo econômico desta, dispensando-a de comunicação ou anuência em relação às sublocações/cessões.</p> <p>Na hipótese de cessão ou transferência da locação a terceiros não integrantes do grupo econômico da Locatária, deverá esta notificar por escrito o Locador, apresentando-lhe documentação que comprove a idoneidade econômica e financeira dos Cessionários. Os Cessionários terão a prerrogativa de, a seu critério, oferecer garantia real ou seguro fiança em valor correspondente a um ano de locação, caso em que ficarão dispensados da comprovação de idoneidade financeira. Uma vez atendidos tais requisitos, os Cessionários ficarão automaticamente sub-rogados em todos os direitos e obrigações derivados do Contrato de Locação, mediante elaboração de termo aditivo, com a consequente extinção das responsabilidades da atual Locatária.</p> <p>Fica a Locatária autorizada, outrossim, a sublocar ou ceder parcialmente espaços dentro do imóvel locado, para a exploração de atividades acessórias, com o fim de atrair clientela e incrementar o faturamento do seu negócio, para</p>



	estas hipóteses, fica a Locatária dispensada de comunicação expressa em relação às sublocações/cessões. Rescindida a locação, qualquer que seja a sua causa, resolvem-se as cessões de uso ou sublocações, sem que haja qualquer direito dos cessionários/sublocatários de reclamarem indenização do Locador.
--	---

Instrumento	Particular	De	Contrato
De Locação Não Residencial E Outras Avenças (Matrícula nº 75.490 do Registro de Imóveis de Birigui/SP)			
Locador:	JRM Administradora de Imóveis Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 52.865.172/0001-21		
Locatária:	Irmãos Muffato S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 76.430.438/0001-71		
Objeto:	Imóvel descrito na Matrícula 75.490 do Registro de Imóveis de Birigui/SP, localizado em Rua Bandeirantes, nº 711, Centro, CEP 16200-080, na cidade de Birigui – SP		
Prazo:	20 (vinte) anos, com início em 01/10/2023 e término previsto para 01/10/2043, prorrogáveis automaticamente por igual período		
Data de Celebração:	27 de novembro de 2023		
Finalidade:	Finalidade exclusivamente comercial, especificamente para explorar em nome próprio ou de qualquer das empresas do seu grupo econômico, sob a marca “SUPER MUFFATO” e/ou “MAX ATACADISTA” e/ou qualquer outra marca ou bandeira do mesmo grupo econômico, as seguintes atividades: (i) Negócios Principais; e (ii) Sublocação ou Cessão de Direito de Uso, observadas as condições estabelecidas no Contrato e demais normas pertinentes.		
Aluguel:	O aluguel ajustado entre as partes, a ser pago mensalmente, será o maior dentro os seguintes: <ul style="list-style-type: none"> • Valor do Aluguel Mínimo: R\$ 115.000,00 (cento e quinze mil reais) ao mês; • Aluguel Percentual: 1,5% (um virgula cinco por cento) do faturamento bruto mensal 		
Pagamento:	Início do pagamento aluguel (carência): 7 (sete) dias contados da assinatura do Contrato; Pagamento até o 10º (décimo) dia útil de cada mês, em relação ao mês-base imediatamente anterior, mediante depósito na conta do Locador. Servindo o comprovante de depósito como recibo de quitação.		



<p>Mora:</p>	<p>Em caso de atraso no pagamento do aluguel, obriga-se a Locatária a pagar o aluguel mensal e em atraso com os seguintes encargos e atualização monetária, calculados sempre sobre o valor total da obrigação:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atualização monetária calculada da seguinte forma: 1) se a parcela em atraso for paga no mesmo mês do seu vencimento, sobre o seu valor incidirá a variação "pró rata die" do índice de correção monetária incidente sobre o débito em atraso, entre a data do vencimento e a do efetivo pagamento; 2) se for paga posteriormente ao mês do vencimento, sobre ela incidirá a variação monetária do índice contratual então vigente, incidente sobre o valor do débito em atraso, desde o vencimento até o mês do efetivo pagamento, e, nesse mês, a variação "pró rata die" do referido índice de atualização monetária entre o primeiro dia do mês até o do efetivo pagamento da parcela da dívida em atraso; • Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre o total do débito monetariamente corrigido, da data de seu vencimento a data de seu efetivo pagamento; e • Multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor total da obrigação em atraso, compreendendo a importância devida monetariamente corrigida e os juros da mora.
<p>Reajuste:</p>	<p>Atualização anual pela variação média dos índices IGP-M, IPCA e INPC.</p>
<p>Despesas:</p>	<p>Todas as benfeitorias, instalações, decorações e alterações de que necessitar a loja, serão executadas e pagas pela Locatária, as quais ficam desde já autorizadas pelo Locador, ficando assente que as benfeitorias, instalações, decorações e alterações que não puderem ser removidas ao término do Contrato sem danos a estrutura do imóvel, nele restarão incorporados, sem que assista a Locatária direito a indenização, compensação ou retenção a qualquer título, eventuais direitos esses que a Locatária expressamente renunciou.</p>
<p>Seguro:</p>	<p>A Locatária se obrigou, a suas expensas, a manter seguro o Imóvel durante todo o prazo da Locação, contratando seguro patrimonial contra os riscos de incêndio, raio, queda de aeronave, vendaval e danos elétricos, em companhia seguradora idônea, pelo valor necessário para a reconstrução do Imóvel e sua reposição ao estado anterior ao sinistro, e deverá cobrir danos causado a terceiros ("Seguro Patrimonial"), sendo a Locatária a beneficiária do seguro, porém mantendo-se sua obrigação de utilizar eventuais recebimentos da seguradora em benefício do IMÓVEL, nos termos do Contrato.</p>
<p>Rescisão Antecipada:</p>	<p>Caso haja interesse da Locatária em rescindir o Contrato antes do término da locação, ela ficará obrigada a pagar ao Locador uma multa rescisória no valor</p>

	<p>de 30% (trinta por cento) do valor total da soma dos alugueres mensais a serem pagos até o término do prazo do Contrato, limitados ao valor da soma dos últimos 06 (seis) meses do valor dos aluguéis devidos pela Locatária ao Locador nos termos do Contrato.</p> <p>Caso a Locatária pretenda pela rescisão do contrato após o 20º (vigésimo) mês da locação, não haverá qualquer multa contratual, bastando que a Locatária notifique o Locador da sua intenção com pelo menos 90 (noventa) dias de antecedência da devolução do móvel.</p>
<p>Multa por infração:</p>	<p>Fica estipulada uma multa no valor correspondente ao valor do aluguel mensal pago no mês imediatamente anterior à época do inadimplemento, na qual incorrerá a parte e seus eventuais sucessores que infringirem qualquer cláusula do Contrato ou qualquer formalidade legal.</p> <p>Independentemente do acima exposto, a parte prejudicada não poderá cobrar qualquer penalidade ou rescindir o Contrato sem antes notificar previamente e por escrito a parte inadimplente com relação ao descumprimento contratual ou legal, facultando-lhe o prazo de 30 (trinta) dias para quita a obrigação inadimplida.</p>
<p>Cessão de Direitos e de Recebíveis:</p>	<p>A Locatária poderá sublocar, ceder ou transferir a locação, no todo em parte, com todos os seus direitos e obrigações em favor das empresas do mesmo grupo econômico desta, dispensando-a de comunicação ou anuência em relação às sublocações/cessões.</p> <p>Na hipótese de cessão ou transferência da locação a terceiros não integrantes do grupo econômico da Locatária, deverá esta notificar por escrito o Locador, apresentando-lhe documentação que comprove a idoneidade econômica e financeira dos Cessionários. Os Cessionários terão a prerrogativa de, a seu critério, oferecer garantia real ou seguro fiança em valor correspondente a um ano de locação, caso em que ficarão dispensados da comprovação de idoneidade financeira. Uma vez atendidos tais requisitos, os Cessionários ficarão automaticamente sub-rogados em todos os direitos e obrigações derivados do Contrato de Locação, mediante elaboração de termo aditivo, com a consequente extinção das responsabilidades da atual Locatária.</p> <p>Fica a Locatária autorizada, outrossim, a sublocar ou ceder parcialmente espaços dentro do imóvel locado, para a exploração de atividades acessórias, com o fim de atrair clientela e incrementar o faturamento do seu negócio, para</p>



	estas hipóteses, fica a Locatária dispensada de comunicação expressa em relação às sublocações/cessões. Rescindida a locação, qualquer que seja a sua causa, resolvem-se as cessões de uso ou sublocações, sem que haja qualquer direito dos cessionários/sublocatários de reclamarem indenização do Locador.
--	---

<i>Instrumento</i>	<i>Particular</i>	<i>De</i>	<i>Contrato</i>
De Locação Não Residencial E Outras Avenças (Matrícula nº 191.456 do 8º Registro de Imóveis de Curitiba)			
Locador:	JRM Administradora de Imóveis Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 52.865.172/0001-21		
Locatária:	Irmãos Muffato S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 76.430.438/0001-71		
Objeto:	Imóvel descrito na matrícula nº 191.456 do 8º Registro de Imóveis de Curitiba, localizado em Avenida Jucelino Kubitschek de Oliveira, nº 2651, CIC, CEP: 81270-200, na cidade de Curitiba – PR		
Prazo:	20 (vinte) anos, com início em 01/10/2023 e término previsto para 01/10/2043, prorrogáveis automaticamente por igual período		
Data de Celebração:	27 de novembro de 2023		
Finalidade:	Finalidade exclusivamente comercial, especificamente para explorar em nome próprio ou de qualquer das empresas do seu grupo econômico, sob a marca “SUPER MUFFATO” e/ou “MAX ATACADISTA” e/ou qualquer outra marca ou bandeira do mesmo grupo econômico, as seguintes atividades: (i) Negócios Principais; e (ii) Sublocação ou Cessão de Direito de Uso, observadas as condições estabelecidas no Contrato e demais normas pertinentes.		
Aluguel:	O aluguel ajustado entre as partes, a ser pago mensalmente, será o maior dentro os seguintes: <ul style="list-style-type: none"> • Valor do Aluguel Mínimo: R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais) ao mês; • Aluguel Percentual: 1,5% (um virgula cinco por cento) do faturamento bruto mensal 		
Pagamento:	Início do pagamento aluguel (carência): 7 (sete) dias contados da assinatura do Contrato; Pagamento até o 10º (décimo) dia útil de cada mês, em relação ao mês-base imediatamente anterior, mediante depósito na conta do Locador. Servindo o comprovante de depósito como recibo de quitação.		



<p>Mora:</p>	<p>Em caso de atraso no pagamento do aluguel, obriga-se a Locatária a pagar o aluguel mensal e em atraso com os seguintes encargos e atualização monetária, calculados sempre sobre o valor total da obrigação:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atualização monetária calculada da seguinte forma: 1) se a parcela em atraso for paga no mesmo mês do seu vencimento, sobre o seu valor incidirá a variação "pró rata die" do índice de correção monetária incidente sobre o débito em atraso, entre a data do vencimento e a do efetivo pagamento; 2) se for paga posteriormente ao mês do vencimento, sobre ela incidirá a variação monetária do índice contratual então vigente, incidente sobre o valor do débito em atraso, desde o vencimento até o mês do efetivo pagamento, e, nesse mês, a variação "pró rata die" do referido índice de atualização monetária entre o primeiro dia do mês até o do efetivo pagamento da parcela da dívida em atraso; • Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre o total do débito monetariamente corrigido, da data de seu vencimento a data de seu efetivo pagamento; e • Multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor total da obrigação em atraso, compreendendo a importância devida monetariamente corrigida e os juros da mora.
<p>Reajuste:</p>	<p>Atualização anual pela variação média dos índices IGP-M, IPCA e INPC.</p>
<p>Despesas:</p>	<p>Todas as benfeitorias, instalações, decorações e alterações de que necessitar a loja, serão executadas e pagas pela Locatária, as quais ficam desde já autorizadas pelo Locador, ficando assente que as benfeitorias, instalações, decorações e alterações que não puderem ser removidas ao término do Contrato sem danos a estrutura do imóvel, nele restarão incorporados, sem que assista a Locatária direito a indenização, compensação ou retenção a qualquer título, eventuais direitos esses que a Locatária expressamente renunciou.</p>
<p>Seguro:</p>	<p>A Locatária se obrigou, a suas expensas, a manter seguro o Imóvel durante todo o prazo da Locação, contratando seguro patrimonial contra os riscos de incêndio, raio, queda de aeronave, vendaval e danos elétricos, em companhia seguradora idônea, pelo valor necessário para a reconstrução do Imóvel e sua reposição ao estado anterior ao sinistro, e deverá cobrir danos causado a terceiros ("Seguro Patrimonial"), sendo a Locatária a beneficiária do seguro, porém mantendo-se sua obrigação de utilizar eventuais recebimentos da seguradora em benefício do IMÓVEL, nos termos do Contrato.</p>
<p>Rescisão Antecipada:</p>	<p>Caso haja interesse da Locatária em rescindir o Contrato antes do término da locação, ela ficará obrigada a pagar ao Locador uma multa rescisória no valor</p>

	<p>de 30% (trinta por cento) do valor total da soma dos alugueres mensais a serem pagos até o término do prazo do Contrato, limitados ao valor da soma dos últimos 06 (seis) meses do valor dos aluguéis devidos pela Locatária ao Locador nos termos do Contrato.</p> <p>Caso a Locatária pretenda pela rescisão do contrato após o 20º (vigésimo) mês da locação, não haverá qualquer multa contratual, bastando que a Locatária notifique o Locador da sua intenção com pelo menos 90 (noventa) dias de antecedência da devolução do móvel.</p>
<p>Multa por infração:</p>	<p>Fica estipulada uma multa no valor correspondente ao valor do aluguel mensal pago no mês imediatamente anterior à época do inadimplemento, na qual incorrerá a parte e seus eventuais sucessores que infringirem qualquer cláusula do Contrato ou qualquer formalidade legal.</p> <p>Independentemente do acima exposto, a parte prejudicada não poderá cobrar qualquer penalidade ou rescindir o Contrato sem antes notificar previamente e por escrito a parte inadimplente com relação ao descumprimento contratual ou legal, facultando-lhe o prazo de 30 (trinta) dias para quita a obrigação inadimplida.</p>
<p>Cessão de Direitos e de Recebíveis:</p>	<p>A Locatária poderá sublocar, ceder ou transferir a locação, no todo em parte, com todos os seus direitos e obrigações em favor das empresas do mesmo grupo econômico desta, dispensando-a de comunicação ou anuência em relação às sublocações/cessões.</p> <p>Na hipótese de cessão ou transferência da locação a terceiros não integrantes do grupo econômico da Locatária, deverá esta notificar por escrito o Locador, apresentando-lhe documentação que comprove a idoneidade econômica e financeira dos Cessionários. Os Cessionários terão a prerrogativa de, a seu critério, oferecer garantia real ou seguro fiança em valor correspondente a um ano de locação, caso em que ficarão dispensados da comprovação de idoneidade financeira. Uma vez atendidos tais requisitos, os Cessionários ficarão automaticamente sub-rogados em todos os direitos e obrigações derivados do Contrato de Locação, mediante elaboração de termo aditivo, com a consequente extinção das responsabilidades da atual Locatária.</p> <p>Fica a Locatária autorizada, outrossim, a sublocar ou ceder parcialmente espaços dentro do imóvel locado, para a exploração de atividades acessórias, com o fim de atrair clientela e incrementar o faturamento do seu negócio, para</p>



	estas hipóteses, fica a Locatária dispensada de comunicação expressa em relação às sublocações/cessões. Rescindida a locação, qualquer que seja a sua causa, resolvem-se as cessões de uso ou sublocações, sem que haja qualquer direito dos cessionários/sublocatários de reclamarem indenização do Locador.
--	---

<i>Instrumento</i>	<i>Particular</i>	<i>De</i>	<i>Contrato</i>
De Locação Não Residencial E Outras Avenças (Matrícula nº 39398 do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Catanduva/SP)			
Locador:	JRM Administradora de Imóveis Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 52.865.172/0001-21		
Locatária:	Irmãos Muffato S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 76.430.438/0001-71		
Objeto:	Imóvel descrito na Matrícula nº 39398 do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Catanduva/SP, localizado em Praça Conde Francisco Matarazzo, nº 01, Centro, CEP:15800-031, na cidade de Catanduva – SP		
Prazo:	20 (vinte) anos, com início em 01/10/2023 e término previsto para 01/10/2043, prorrogáveis automaticamente por igual período		
Data de Celebração:	27 de novembro de 2023		
Finalidade:	Finalidade exclusivamente comercial, especificamente para explorar em nome próprio ou de qualquer das empresas do seu grupo econômico, sob a marca “SUPER MUFFATO” e/ou “MAX ATACADISTA” e/ou qualquer outra marca ou bandeira do mesmo grupo econômico, as seguintes atividades: (i) Negócios Principais; e (ii) Sublocação ou Cessão de Direito de Uso, observadas as condições estabelecidas no Contrato e demais normas pertinentes.		
Aluguel:	O aluguel ajustado entre as partes, a ser pago mensalmente, será o maior dentro os seguintes: <ul style="list-style-type: none"> • Valor do Aluguel Mínimo: R\$ 77.000,00 (setenta e sete mil reais) ao mês; • Aluguel Percentual: 1,5% (um virgula cinco por cento) do faturamento bruto mensal 		
Pagamento:	Início do pagamento aluguel (carência): 7 (sete) dias contados da assinatura do Contrato; Pagamento até o 10º (décimo) dia útil de cada mês, em relação ao mês-base imediatamente anterior, mediante depósito na conta do Locador. Servindo o comprovante de depósito como recibo de quitação.		



<p>Mora:</p>	<p>Em caso de atraso no pagamento do aluguel, obriga-se a Locatária a pagar o aluguel mensal e em atraso com os seguintes encargos e atualização monetária, calculados sempre sobre o valor total da obrigação:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atualização monetária calculada da seguinte forma: 1) se a parcela em atraso for paga no mesmo mês do seu vencimento, sobre o seu valor incidirá a variação "pró rata die" do índice de correção monetária incidente sobre o débito em atraso, entre a data do vencimento e a do efetivo pagamento; 2) se for paga posteriormente ao mês do vencimento, sobre ela incidirá a variação monetária do índice contratual então vigente, incidente sobre o valor do débito em atraso, desde o vencimento até o mês do efetivo pagamento, e, nesse mês, a variação "pró rata die" do referido índice de atualização monetária entre o primeiro dia do mês até o do efetivo pagamento da parcela da dívida em atraso; • Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre o total do débito monetariamente corrigido, da data de seu vencimento a data de seu efetivo pagamento; e • Multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor total da obrigação em atraso, compreendendo a importância devida monetariamente corrigida e os juros da mora.
<p>Reajuste:</p>	<p>Atualização anual pela variação média dos índices IGP-M, IPCA e INPC.</p>
<p>Despesas:</p>	<p>Todas as benfeitorias, instalações, decorações e alterações de que necessitar a loja, serão executadas e pagas pela Locatária, as quais ficam desde já autorizadas pelo Locador, ficando assente que as benfeitorias, instalações, decorações e alterações que não puderem ser removidas ao término do Contrato sem danos a estrutura do imóvel, nele restarão incorporados, sem que assista a Locatária direito a indenização, compensação ou retenção a qualquer título, eventuais direitos esses que a Locatária expressamente renunciou.</p>
<p>Seguro:</p>	<p>A Locatária se obrigou, a suas expensas, a manter seguro o Imóvel durante todo o prazo da Locação, contratando seguro patrimonial contra os riscos de incêndio, raio, queda de aeronave, vendaval e danos elétricos, em companhia seguradora idônea, pelo valor necessário para a reconstrução do Imóvel e sua reposição ao estado anterior ao sinistro, e deverá cobrir danos causado a terceiros ("Seguro Patrimonial"), sendo a Locatária a beneficiária do seguro, porém mantendo-se sua obrigação de utilizar eventuais recebimentos da seguradora em benefício do IMÓVEL, nos termos do Contrato.</p>
<p>Rescisão Antecipada:</p>	<p>Caso haja interesse da Locatária em rescindir o Contrato antes do término da locação, ela ficará obrigada a pagar ao Locador uma multa rescisória no valor</p>

	<p>de 30% (trinta por cento) do valor total da soma dos alugueres mensais a serem pagos até o término do prazo do Contrato, limitados ao valor da soma dos últimos 06 (seis) meses do valor dos aluguéis devidos pela Locatária ao Locador nos termos do Contrato.</p> <p>Caso a Locatária pretenda pela rescisão do contrato após o 20º (vigésimo) mês da locação, não haverá qualquer multa contratual, bastando que a Locatária notifique o Locador da sua intenção com pelo menos 90 (noventa) dias de antecedência da devolução do móvel.</p>
<p>Multa por infração:</p>	<p>Fica estipulada uma multa no valor correspondente ao valor do aluguel mensal pago no mês imediatamente anterior à época do inadimplemento, na qual incorrerá a parte e seus eventuais sucessores que infringirem qualquer cláusula do Contrato ou qualquer formalidade legal.</p> <p>Independentemente do acima exposto, a parte prejudicada não poderá cobrar qualquer penalidade ou rescindir o Contrato sem antes notificar previamente e por escrito a parte inadimplente com relação ao descumprimento contratual ou legal, facultando-lhe o prazo de 30 (trinta) dias para quita a obrigação inadimplida.</p>
<p>Cessão de Direitos e de Recebíveis:</p>	<p>A Locatária poderá sublocar, ceder ou transferir a locação, no todo em parte, com todos os seus direitos e obrigações em favor das empresas do mesmo grupo econômico desta, dispensando-a de comunicação ou anuência em relação às sublocações/cessões.</p> <p>Na hipótese de cessão ou transferência da locação a terceiros não integrantes do grupo econômico da Locatária, deverá esta notificar por escrito o Locador, apresentando-lhe documentação que comprove a idoneidade econômica e financeira dos Cessionários. Os Cessionários terão a prerrogativa de, a seu critério, oferecer garantia real ou seguro fiança em valor correspondente a um ano de locação, caso em que ficarão dispensados da comprovação de idoneidade financeira. Uma vez atendidos tais requisitos, os Cessionários ficarão automaticamente sub-rogados em todos os direitos e obrigações derivados do Contrato de Locação, mediante elaboração de termo aditivo, com a consequente extinção das responsabilidades da atual Locatária.</p> <p>Fica a Locatária autorizada, outrossim, a sublocar ou ceder parcialmente espaços dentro do imóvel locado, para a exploração de atividades acessórias, com o fim de atrair clientela e incrementar o faturamento do seu negócio, para</p>



	estas hipóteses, fica a Locatária dispensada de comunicação expressa em relação às sublocações/cessões. Rescindida a locação, qualquer que seja a sua causa, resolvem-se as cessões de uso ou sublocações, sem que haja qualquer direito dos cessionários/sublocatários de reclamarem indenização do Locador.
--	---

Instrumento	Particular	De	Contrato
De Locação Não Residencial E Outras Avenças (Matrícula nº 35362 do 2º Ofício da Comarca de Francisco Beltrão/PR)			
Locador:	JRM Administradora de Imóveis Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 52.865.172/0001-21		
Locatária:	Irmãos Muffato S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 76.430.438/0001-71		
Objeto:	Imóvel descrito na Matrícula nº 35362 do 2º Ofício da Comarca de Francisco Beltrão/PR, localizado em Rua Guaporé, nº 301, Presidente Kennedy, CEP 85605-315, na cidade de Francisco Beltrão – PR		
Prazo:	20 (vinte) anos, com início em 01/10/2023 e término previsto para 01/10/2043, prorrogáveis automaticamente por igual período		
Data de Celebração:	27 de novembro de 2023		
Finalidade:	Finalidade exclusivamente comercial, especificamente para explorar em nome próprio ou de qualquer das empresas do seu grupo econômico, sob a marca “SUPER MUFFATO” e/ou “MAX ATACADISTA” e/ou qualquer outra marca ou bandeira do mesmo grupo econômico, as seguintes atividades: (i) Negócios Principais; e (ii) Sublocação ou Cessão de Direito de Uso, observadas as condições estabelecidas no Contrato e demais normas pertinentes.		
Aluguel:	O aluguel ajustado entre as partes, a ser pago mensalmente, será o maior dentro os seguintes: <ul style="list-style-type: none">• Valor do Aluguel Mínimo: R\$ 139.000,00 (cento e trinta e nove mil reais) ao mês;• Aluguel Percentual: 1,5% (um virgula cinco por cento) do faturamento bruto mensal		
Pagamento:	Início do pagamento aluguel (carência): 7 (sete) dias contados da assinatura do Contrato; Pagamento até o 10º (décimo) dia útil de cada mês, em relação ao mês-base imediatamente anterior, mediante depósito na conta do Locador. Servindo o comprovante de depósito como recibo de quitação.		

<p>Mora:</p>	<p>Em caso de atraso no pagamento do aluguel, obriga-se a Locatária a pagar o aluguel mensal e em atraso com os seguintes encargos e atualização monetária, calculados sempre sobre o valor total da obrigação:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atualização monetária calculada da seguinte forma: 1) se a parcela em atraso for paga no mesmo mês do seu vencimento, sobre o seu valor incidirá a variação "pró rata die" do índice de correção monetária incidente sobre o débito em atraso, entre a data do vencimento e a do efetivo pagamento; 2) se for paga posteriormente ao mês do vencimento, sobre ela incidirá a variação monetária do índice contratual então vigente, incidente sobre o valor do débito em atraso, desde o vencimento até o mês do efetivo pagamento, e, nesse mês, a variação "pró rata die" do referido índice de atualização monetária entre o primeiro dia do mês até o do efetivo pagamento da parcela da dívida em atraso; • Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre o total do débito monetariamente corrigido, da data de seu vencimento a data de seu efetivo pagamento; e • Multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor total da obrigação em atraso, compreendendo a importância devida monetariamente corrigida e os juros da mora.
<p>Reajuste:</p>	<p>Atualização anual pela variação média dos índices IGP-M, IPCA e INPC.</p>
<p>Despesas:</p>	<p>Todas as benfeitorias, instalações, decorações e alterações de que necessitar a loja, serão executadas e pagas pela Locatária, as quais ficam desde já autorizadas pelo Locador, ficando assente que as benfeitorias, instalações, decorações e alterações que não puderem ser removidas ao término do Contrato sem danos a estrutura do imóvel, nele restarão incorporados, sem que assista a Locatária direito a indenização, compensação ou retenção a qualquer título, eventuais direitos esses que a Locatária expressamente renunciou.</p>
<p>Seguro:</p>	<p>A Locatária se obrigou, a suas expensas, a manter seguro o Imóvel durante todo o prazo da Locação, contratando seguro patrimonial contra os riscos de incêndio, raio, queda de aeronave, vendaval e danos elétricos, em companhia seguradora idônea, pelo valor necessário para a reconstrução do Imóvel e sua reposição ao estado anterior ao sinistro, e deverá cobrir danos causado a terceiros ("Seguro Patrimonial"), sendo a Locatária a beneficiária do seguro, porém mantendo-se sua obrigação de utilizar eventuais recebimentos da seguradora em benefício do IMÓVEL, nos termos do Contrato.</p>
<p>Rescisão Antecipada:</p>	<p>Caso haja interesse da Locatária em rescindir o Contrato antes do término da locação, ela ficará obrigada a pagar ao Locador uma multa rescisória no valor</p>

	<p>de 30% (trinta por cento) do valor total da soma dos alugueres mensais a serem pagos até o término do prazo do Contrato, limitados ao valor da soma dos últimos 06 (seis) meses do valor dos aluguéis devidos pela Locatária ao Locador nos termos do Contrato.</p> <p>Caso a Locatária pretenda pela rescisão do contrato após o 20º (vigésimo) mês da locação, não haverá qualquer multa contratual, bastando que a Locatária notifique o Locador da sua intenção com pelo menos 90 (noventa) dias de antecedência da devolução do móvel.</p>
<p>Multa por infração:</p>	<p>Fica estipulada uma multa no valor correspondente ao valor do aluguel mensal pago no mês imediatamente anterior à época do inadimplemento, na qual incorrerá a parte e seus eventuais sucessores que infringirem qualquer cláusula do Contrato ou qualquer formalidade legal.</p> <p>Independentemente do acima exposto, a parte prejudicada não poderá cobrar qualquer penalidade ou rescindir o Contrato sem antes notificar previamente e por escrito a parte inadimplente com relação ao descumprimento contratual ou legal, facultando-lhe o prazo de 30 (trinta) dias para quita a obrigação inadimplida.</p>
<p>Cessão de Direitos e de Recebíveis:</p>	<p>A Locatária poderá sublocar, ceder ou transferir a locação, no todo em parte, com todos os seus direitos e obrigações em favor das empresas do mesmo grupo econômico desta, dispensando-a de comunicação ou anuência em relação às sublocações/cessões.</p> <p>Na hipótese de cessão ou transferência da locação a terceiros não integrantes do grupo econômico da Locatária, deverá esta notificar por escrito o Locador, apresentando-lhe documentação que comprove a idoneidade econômica e financeira dos Cessionários. Os Cessionários terão a prerrogativa de, a seu critério, oferecer garantia real ou seguro fiança em valor correspondente a um ano de locação, caso em que ficarão dispensados da comprovação de idoneidade financeira. Uma vez atendidos tais requisitos, os Cessionários ficarão automaticamente sub-rogados em todos os direitos e obrigações derivados do Contrato de Locação, mediante elaboração de termo aditivo, com a consequente extinção das responsabilidades da atual Locatária.</p> <p>Fica a Locatária autorizada, outrossim, a sublocar ou ceder parcialmente espaços dentro do imóvel locado, para a exploração de atividades acessórias, com o fim de atrair clientela e incrementar o faturamento do seu negócio, para</p>



	estas hipóteses, fica a Locatária dispensada de comunicação expressa em relação às sublocações/cessões. Rescindida a locação, qualquer que seja a sua causa, resolvem-se as cessões de uso ou sublocações, sem que haja qualquer direito dos cessionários/sublocatários de reclamarem indenização do Locador.
--	---

<i>Instrumento</i>	<i>Particular</i>	<i>De</i>	<i>Contrato</i>
De Locação Não Residencial E Outras Avenças (Matrícula nº 65016 do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Presidente Prudente/SP)			
Locador:	JRM Administradora de Imóveis Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 52.865.172/0001-21		
Locatária:	Irmãos Muffato S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 76.430.438/0001-71		
Objeto:	Imóvel descrito na Matrícula nº 65016 do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Presidente Prudente/SP, localizado em Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira, 7764, Jardim Guanabara, CEP 19033-390, na cidade de Presidente Prudente – SP		
Prazo:	20 (vinte) anos, com início em 01/10/2023 e término previsto para 01/10/2043, prorrogáveis automaticamente por igual período		
Data de Celebração:	27 de novembro de 2023		
Finalidade:	Finalidade exclusivamente comercial, especificamente para explorar em nome próprio ou de qualquer das empresas do seu grupo econômico, sob a marca “SUPER MUFFATO” e/ou “MAX ATACADISTA” e/ou qualquer outra marca ou bandeira do mesmo grupo econômico, as seguintes atividades: (i) Negócios Principais; e (ii) Sublocação ou Cessão de Direito de Uso, observadas as condições estabelecidas no Contrato e demais normas pertinentes.		
Aluguel:	O aluguel ajustado entre as partes, a ser pago mensalmente, será o maior dentro os seguintes: <ul style="list-style-type: none"> • Valor do Aluguel Mínimo: R\$ 164.000,00 (cento e sessenta e quatro mil reais) ao mês; • Aluguel Percentual: 1,5% (um virgula cinco por cento) do faturamento bruto mensal 		
Pagamento:	Início do pagamento aluguel (carência): 7 (sete) dias contados da assinatura do Contrato;		



	Pagamento até o 10º (décimo) dia útil de cada mês, em relação ao mês-base imediatamente anterior, mediante depósito na conta do Locador. Servindo o comprovante de depósito como recibo de quitação.
Mora:	<p>Em caso de atraso no pagamento do aluguel, obriga-se a Locatária a pagar o aluguel mensal e em atraso com os seguintes encargos e atualização monetária, calculados sempre sobre o valor total da obrigação:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atualização monetária calculada da seguinte forma: 1) se a parcela em atraso for paga no mesmo mês do seu vencimento, sobre o seu valor incidirá a variação "pró rata die" do índice de correção monetária incidente sobre o débito em atraso, entre a data do vencimento e a do efetivo pagamento; 2) se for paga posteriormente ao mês do vencimento, sobre ela incidirá a variação monetária do índice contratual então vigente, incidente sobre o valor do débito em atraso, desde o vencimento até o mês do efetivo pagamento, e, nesse mês, a variação "pró rata die" do referido índice de atualização monetária entre o primeiro dia do mês até o do efetivo pagamento da parcela da dívida em atraso; • Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre o total do débito monetariamente corrigido, da data de seu vencimento a data de seu efetivo pagamento; e • Multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor total da obrigação em atraso, compreendendo a importância devida monetariamente corrigida e os juros da mora.
Reajuste:	Atualização anual pela variação média dos índices IGP-M, IPCA e INPC.
Despesas:	Todas as benfeitorias, instalações, decorações e alterações de que necessitar a loja, serão executadas e pagas pela Locatária, as quais ficam desde já autorizadas pelo Locador, ficando assente que as benfeitorias, instalações, decorações e alterações que não puderem ser removidas ao término do Contrato sem danos a estrutura do imóvel, nele restarão incorporados, sem que assista a Locatária direito a indenização, compensação ou retenção a qualquer título, eventuais direitos esses que a Locatária expressamente renunciou.
Seguro:	A Locatária se obrigou, a suas expensas, a manter seguro o Imóvel durante todo o prazo da Locação, contratando seguro patrimonial contra os riscos de incêndio, raio, queda de aeronave, vendaval e danos elétricos, em companhia seguradora idônea, pelo valor necessário para a reconstrução do Imóvel e sua reposição ao estado anterior ao sinistro, e deverá cobrir danos causado a terceiros ("Seguro Patrimonial"), sendo a Locatária a beneficiária do seguro,

	<p>porém mantendo-se sua obrigação de utilizar eventuais recebimentos da seguradora em benefício do IMÓVEL, nos termos do Contrato.</p>
Rescisão Antecipada:	<p>Caso haja interesse da Locatária em rescindir o Contrato antes do término da locação, ela ficará obrigada a pagar ao Locador uma multa rescisória no valor de 30% (trinta por cento) do valor total da soma dos alugueres mensais a serem pagos até o término do prazo do Contrato, limitados ao valor da soma dos últimos 06 (seis) meses do valor dos aluguéis devidos pela Locatária ao Locador nos termos do Contrato.</p> <p>Caso a Locatária pretenda pela rescisão do contrato após o 20º (vigésimo) mês da locação, não haverá qualquer multa contratual, bastando que a Locatária notifique o Locador da sua intenção com pelo menos 90 (noventa) dias de antecedência da devolução do móvel.</p>
Multa por infração:	<p>Fica estipulada uma multa no valor correspondente ao valor do aluguel mensal pago no mês imediatamente anterior à época do inadimplemento, na qual incorrerá a parte e seus eventuais sucessores que infringirem qualquer cláusula do Contrato ou qualquer formalidade legal.</p> <p>Independentemente do acima exposto, a parte prejudicada não poderá cobrar qualquer penalidade ou rescindir o Contrato sem antes notificar previamente e por escrito a parte inadimplente com relação ao descumprimento contratual ou legal, facultando-lhe o prazo de 30 (trinta) dias para quita a obrigação inadimplida.</p>
Cessão de Direitos e de Recebíveis:	<p>A Locatária poderá sublocar, ceder ou transferir a locação, no todo em parte, com todos os seus direitos e obrigações em favor das empresas do mesmo grupo econômico desta, dispensando-a de comunicação ou anuência em relação às sublocações/cessões.</p> <p>Na hipótese de cessão ou transferência da locação a terceiros não integrantes do grupo econômico da Locatária, deverá esta notificar por escrito o Locador, apresentando-lhe documentação que comprove a idoneidade econômica e financeira dos Cessionários. Os Cessionários terão a prerrogativa de, a seu critério, oferecer garantia real ou seguro fiança em valor correspondente a um ano de locação, caso em que ficarão dispensados da comprovação de idoneidade financeira. Uma vez atendidos tais requisitos, os Cessionários ficarão automaticamente sub-rogados em todos os direitos e obrigações derivados do Contrato de Locação, mediante elaboração de termo aditivo, com a consequente extinção das responsabilidades da atual Locatária.</p>



	<p>Fica a Locatária autorizada, outrossim, a sublocar ou ceder parcialmente espaços dentro do imóvel locado, para a exploração de atividades acessórias, com o fim de atrair clientela e incrementar o faturamento do seu negócio, para estas hipóteses, fica a Locatária dispensada de comunicação expressa em relação às sublocações/cessões. Rescindida a locação, qualquer que seja a sua causa, resolvem-se as cessões de uso ou sublocações, sem que haja qualquer direito dos cessionários/sublocatários de reclamarem indenização do Locador.</p>
--	---

Assinado digitalmente por:
NILSON RAPOSO LEITE
CPF: 011.155.984-73
Data: 12/06/2025 16:46:48 -03:00



Assinado digitalmente por:
BIANCA GALDINO BATISTELA
CPF: 090.766.477-63
Data: 12/06/2025 16:50:02 -03:00



Assinado digitalmente por:
RAFAEL CRISTIANO MARCICANO
CPF: 387.412.688-90
Data: 12/06/2025 19:12:51 -03:00

Assinado digitalmente por:
BRENO ROSEMBERG SARTORETTO
CPF: 417.284.518-50
Data: 12/06/2025 19:19:05 -03:00





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: CPJBL-F4QAH-529G9-DRQVV

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ NILSON RAPOSO LEITE (CPF 011.155.984-73) em 12/06/2025 16:46 -
Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- ✓ BIANCA GALDINO BATISTELA (CPF 090.766.477-63) em 12/06/2025 16:50 -
Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- ✓ RAFAEL CRISTIANO MARCICANO (CPF 387.412.688-90) em 12/06/2025
19:12 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- ✓ BRENO ROSEMBERG SARTORETTO (CPF 417.284.518-50) em 12/06/2025
19:19 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil

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

<https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/CPJBL-F4QAH-529G9-DRQVV>

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

<https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate>