

ARTESANAL SECURITIZADORA DE CREDITOS S.A.

2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários

1ª Série

Relatório Anual do Agente Fiduciário

Exercício de 2025

Data Base 31/12/2025

PARTICIPANTES

EMISSORA	ARTESANAL SECURITIZADORA DE CREDITOS S.A.
INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DO LASTRO	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
COORDENADOR(ES)	Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
ESCRITURADOR	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
LIQUIDANTE	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

DATA DE EMISSÃO	12/06/2025
DATA DE VENCIMENTO	21/06/2035
VOLUME TOTAL DO CRI NA DATA DE EMISSÃO	R\$184.000.000,00
QUANTIDADE DE CRI's	184.000
NÚMERO DE SÉRIES	1
PUBLICAÇÃO	Todos os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores dos CRI deverão ser disponibilizados por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores (http://www.artesanalsec.com.br/).

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS:

Segundo informações obtidas junto aos administradores da Emissora, A totalidade dos recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão destinados integralmente para o custeio de despesas de naturezas imobiliárias futuras vinculadas a atinentes à construção dos empreendimentos registrados sobre matrículas de nº (i) 49.842 do 3º Registro de Imóveis de Cascavel/PR; e (ii) 102.688 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS.

CARACTERÍSTICAS DA(S) SÉRIE(S)

Série Única

CÓDIGO DO ATIVO	25F2703942
CÓDIGO DO ISIN	BRASECCRI022
DATA DE EMISSÃO	12/06/2025
DATA DE VENCIMENTO	21/06/2035
VOLUME NA DATA DE EMISSÃO	R\$184.000.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO NA DATA DE EMISSÃO	R\$1.000,00
PREÇO UNITÁRIO NO ÚLTIMO DIA ÚTIL DO ANO	R\$1.004,55
QUANTIDADE DE CRI's	184.000

REGISTRO CVM	Registro com base na Resolução 160/2022
NEGOCIAÇÃO	CETIP
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA ATUAL	Não há
REMUNERAÇÃO ATUAL	100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252 no período de 27/06/2025 até 21/06/2035.
PAGAMENTO DE JUROS ATUAL	A remuneração será paga mensalmente, sendo certo de que o primeiro pagamento será realizado no dia 21/07/2025 e o último na Data de Vencimento.
PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO ATUAL	O Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, será amortizado mensalmente, sendo certo de que a primeira amortização será realizada no dia 22/01/2026 e a última na Data de Vencimento.
RATING	Não há.

PAGAMENTOS EFETUADOS POR CRI(S) EM 2025 (EM VALORES UNITÁRIOS)

Série Única		
DATA DE APURAÇÃO DO PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	JUROS
21/07/2025	0,00	10,44
21/08/2025	0,00	15,04
19/09/2025	0,00	13,73
21/10/2025	0,00	14,38
24/11/2025	0,00	15,04
19/12/2025	0,00	12,41

POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31/12/2025

Série	Colocadas	Em circulação	Em tesouraria	Convertidas	Resgatadas	Canceladas
Única	184.000	184.000	0	0	0	0

GARANTIAS

Garantias: (i) Fiança - Fiança cedida por José Eduardo Muffato; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Birigui) - Alienação fiduciária de imóvel registrado sobre matrícula de nº 75.490 do Registro de Imóveis de Birigui/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Catanduva) - Alienação fiduciária de imóvel registrado sobre matrícula de nº 39.398 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Catanduva/SP; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis (Fernandópolis) - Alienação fiduciária de imóvel registrado sobre matrícula de nº 73.874 do Ofício do Registro de Imóveis de Fernandópolis/SP; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis (Francisco Beltrão) - Alienação fiduciária de imóvel registrado sobre matrícula de nº 35.362 do 2º Ofício da Comarca de Francisco Beltrão/PR; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis (Paranavaí) - Alienação fiduciária de imóvel registrado sobre matrícula de nº 15.077 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Paranavaí/PR; (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Presidente Prudente) - Alienação fiduciária de imóvel, registrado sobre matrícula de nº 65.016 do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Presidente Prudente/SP; (viii) Alienação Fiduciária de Imóveis (São José) - Alienação fiduciária de imóvel, registrado sobre matrícula de nº 183.386 do 1º Ofício do Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP; (ix) Alienação Fiduciária de Imóveis (Shopping) - Alienação fiduciária de imóvel, registrado sobre as matrículas nºs 35.162 e 35.163 do 2º Registro de Imóveis de Presidente Prudente/SP; e (x) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre a propriedade resolúvel e a posse indireta da totalidade dos aluguéis devidos pela Irmãos Muffato S.A. à JRM Administradora de Imóveis Ltda. por força dos Contratos de Locação descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Regime Fiduciário e Patrimônio Separado	Sim	Sim	Sim (R\$ 184.838.000,95 em 31/12/2025)
Conforme informações disponibilizadas pela Securitizadora, através do relatório mensal do Fundos.net			

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Alienação Fiduciária de Imóveis - Catanduva	Sim	Sim	Não aplicável
Alienação fiduciária de imóvel registrado sobre matrícula de nº 39.398 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Catanduva/SP. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Catanduva), o valor da garantia foi fixado em R\$ 13.647.000,00, com base no Laudo de Avaliação emitidos pela Dexter Engenharia no dia 05/06/2025. Conforme disposto na cláusula 5.1 do referido contrato o valor mínimo de garantia fia definido em R\$ 13.647.000,00. Não há previsão de verificação periódica do valor de garantia.			

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Alienação Fiduciária de Imóveis - Birigui	Sim	Sim	Não aplicável
Alienação fiduciária de imóvel registrado sobre matrícula de nº 75.490 do Registro de Imóveis de Birigui/SP. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Birigui), o valor da garantia foi fixado em R\$ 34.506.000,00, com base no Laudo de Avaliação emitido pela Dexter Engenharia no dia 09/06/2025. Conforme disposto na cláusula 5.1 do referido contrato, o valor mínimo de garantia fica definido em R\$ 34.506.000,00. Não há previsão de verificação periódica do valor de garantia.			

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Fiança	Sim	Sim	Não aplicável
Fiança cedida por José Eduardo Muffato. A garantia pessoal, de natureza fidejussória, independe de registro em RTD, formaliza-se pelas assinaturas no título avalizado e pode ser prestada em favor de terceiros.			

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Alienação Fiduciária de Imóveis - Fernandópolis	Sim	Sim	Não aplicável
Alienação fiduciária de imóvel registrado sobre matrícula de nº 73.874 do Ofício do Registro de Imóveis de Fernandópolis/SP. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Fernandópolis), o valor da garantia foi fixado em R\$ 24.518.000,00, com base no Laudo de Avaliação emitido pela Dexter Engenharia no dia 09/06/2025. Conforme disposto na cláusula 5.1 do referido contrato, o valor mínimo de garantia fica definido em R\$ 24.518.000,00. Não há previsão de verificação periódica do valor de garantia.			

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Alienação Fiduciária de Imóveis - Francisco Beltrão	Sim	Sim	Não aplicável
Alienação fiduciária de imóvel registrado sobre matrícula de nº 35.362 do 2º Ofício da Comarca de Francisco Beltrão/PR. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Francisco Beltrão), o valor de garantia foi fixado em R\$ 29.875.000,00, com base no Laudo de Avaliação emitido pela Dexter Engenharia no dia 10/06/2025. Conforme disposto na cláusula 5.1 do referido contrato, o valor mínimo de garantia fica definido em R\$ 29.875.000,00. Não há previsão de verificação periódica do valor de garantia.			

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Alienação Fiduciária de Imóveis - Paranavaí	Sim	Sim	Não aplicável
Alienação fiduciária de imóvel registrado sobre matrícula de nº 15.077 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Paranavaí/PR. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Paranavaí), o valor de garantia foi fixado em R\$ 40.526.000,00, com base no Laudo de Avaliação emitido pela Dexter Engenharia no dia 10/06/2025. Conforme disposto na cláusula 5.1 do referido contrato, o valor mínimo de garantia fica definido em R\$ 40.526.000,00. Não há previsão de verificação periódica do valor de garantia.			

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Alienação Fiduciária de Imóveis - Presidente Prudente	Sim	Sim	Não aplicável
Alienação fiduciária de imóvel, registrado sobre matrícula de nº 65.016 do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Presidente Prudente/SP. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Presidente Prudente), o valor de garantia foi fixado em R\$ 30.690.000,00, com base no Laudo de Avaliação emitido pela Dexter Engenharia no dia 06/06/2025.			

Conforme disposto na cláusula 5.1 do referido contrato, o valor mínimo de garantia fica definido em R\$ 30.690.000,00. Não há previsão de verificação periódica do valor de garantia.

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Alienação Fiduciária de Imóveis - São José	Sim	Sim	Não aplicável

Alienação fiduciária de imóvel, registrado sobre matrícula de nº 183.386 do 1º Ofício do Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (São José), o valor de garantia foi fixado em R\$ 32.741.000,00, com base no Laudo de Avaliação emitido pela Dexter Engenharia no dia 05/06/2025. Conforme disposto na cláusula 5.1 do referido contrato, o valor mínimo de garantia fica definido em R\$ 32.741.000,00. Não há previsão de verificação periódica do valor de garantia.

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	Sim	Sim	Não aplicável

Cessão fiduciária sobre a propriedade resolúvel e a posse indireta da totalidade dos aluguéis devidos pela Irmãos Muffato S.A. à JRM Administradora de Imóveis Ltda. por força dos Contratos de Locação descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, o valor de garantia será considerado o saldo devedor dos Contratos de Locação. Não há previsão de verificação periódica do valor de garantia.

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Alienação Fiduciária de Imóvel (Shopping)	Sim	Sim	Não foi possível atestar.

Conforme deliberado na assembleia realizada no dia 24/07/2025, houve a substituição da alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 191.456 do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR (?Imóvel Curitiba?), pelo imóvel objeto das matrículas nºs 35.162 e 35.163 do 2º Registro de Imóveis de Presidente Prudente/SP (?Shopping de Presidente Prudente?).

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS DA EMISSORA:

Não ocorreram alterações estatutárias durante o exercício de 2025.

ACOMPANHAMENTO DO LASTRO

De acordo com informações disponibilizadas pela Securitizadora, o valor presente dos créditos imobiliários objeto do lastro desta operação, considerando o último dia útil do ano corrente:

Valor presente dos recebíveis lastro (A)	R\$ 184.838.000,95
Saldo em conta (B)	R\$ 7.981.054,01
Saldo devedor dos CRI (C)	R\$ 184.838.000,95
Razão entre (A + B) e (C)	104,32%
Excesso do lastro:	R\$ 7.981.054,01

INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS FACE AO DISPOSTO NA RESOLUÇÃO CVM 17/2021 E ARTIGO 68, PARÁGRAFO 1º, ALÍNEA B DA LEI 6.404/76:

Inciso XXII do art. 11º da Resolução CVM 17/2021 - verificação dos procedimentos adotados pelo emissor para assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade.	Segundo declarado pelo emissor, este assegurou a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, os quais se encontram custodiados ou são objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade nos termos dos documentos da oferta, conforme declaração de custódia do custodiante.
---	---

Inciso XXIII do art. 11º da Resolução CVM 17/2021 - verificação dos procedimentos adotados pelo emissor para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros	Segundo declarado pelo emissor, (i) este assegurou que adota procedimentos internos para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, não sejam cedidos a terceiros e (ii) mantém custodiados ou são objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade.
Inciso I do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - "cumprimento pelo emissor das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento";	Não temos ciência de qualquer omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Companhia ou eventual inadimplemento ou atraso na prestação de informações da Companhia, exceto pelo exposto no presente relatório.
Inciso II do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - "alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares de valores mobiliários";	Não houve alteração estatutária conforme disposto acima, no item "Alterações Estatutárias da Emissora".
Inciso III do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - "comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital previstos nos documentos da emissão relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares dos valores mobiliários e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pelo emissor";	Não há previsão desta obrigação nos Instrumentos de Emissão.
Inciso IV do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - quantidade de valores mobiliários emitidos, quantidade de valores mobiliários em circulação e saldo cancelado no período;	Informações dispostas no item "Posição de Ativos", conforme obtido junto, conforme o caso, ao Banco Escriturador ou à Câmara de Liquidação e Custódia na qual o ativo esteja registrado para negociação no secundário.
Inciso V do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos valores mobiliários realizados no período;	Durante o exercício em referência, não houve resgate parcial, não existem ativos em tesouraria, conforme item "Posição de Ativos" acima. Os pagamentos de juros e amortizações, encontram-se dispostos no presente relatório junto ao item "Pagamentos Efetuados"
Inciso VI do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver;	Não foi constituído fundo de amortização.
Inciso VII do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - destinação dos recursos captados por meio da emissão, conforme informações prestadas pelo emissor;	Informação contida no item "Destinação dos Recursos".
Inciso VIII do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver;	Não foram entregues bens e valores à administração do Agente Fiduciário.
Inciso IX do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - cumprimento de outras obrigações assumidas pelo emissor, devedor, cedente ou garantidor na escritura de emissão, no termo de securitização de direitos creditórios ou em instrumento equivalente;	Eventuais descumprimentos encontram-se dispostos no presente relatório.
Inciso X do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias;	Informação contida no item "Garantias".
Inciso XI do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada,	Operações dispostas no ANEXO I

controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: a) denominação da companhia ofertante; b) valor da emissão; c) quantidade de valores mobiliários emitidos; d) espécie e garantias envolvidas; e) prazo de vencimento e taxa de juros; e f) inadimplemento no período.	
Inciso XII do art. 15º da Resolução CVM 17/2021 - declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função.	Declaração disposta abaixo.

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A Oliveira Trust declara que se encontra plenamente apta, não existindo situação de conflito de interesses que o impeça a continuar no exercício da função de Agente Fiduciário desta emissão de CRI da ARTESANAL SECURITIZADORA DE CREDITOS S.A..

Este relatório foi preparado visando o cumprimento do disposto no artigo 68, § primeiro, alínea "b" da Lei nº 6404/76 e da Resolução CVM 17/2021, com base nas informações prestadas pela Emissora. Embora tenhamos nos empenhado em prestar informações precisas e atualizadas, não há nenhuma garantia de sua exatidão na data em que forem recebidas. As informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos.

Para maiores informações e acesso aos documentos da emissão sugerimos acessar o site da Oliveira Trust www.oliveiratrust.com.br, especialmente em Informações Eventuais.

Salientamos que os valores expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca do Termo de Securitização e seus Aditamentos, se existentes, não implicando em compromisso legal ou financeiro.

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

ANEXO I - DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELO EMISSOR, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

Emissora: ARTESANAL SECURITIZADORA DE CREDITOS S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 125.000
Data de Vencimento: 22/06/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252 no período de 30/06/2025 até 22/06/2028.	
Atualização Monetária: Não há.	
Status: ATIVO	
Garantias: As Debêntures são da espécie quirografária, e não contam com garantias. Sem prejuízo, as Debêntures Lastro que constituem o lastro das Debêntures contam com garantia da Cessão Fiduciária.	

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.

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: 300.000
Data de Vencimento: 20/12/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252 no período de 19/12/2024 até 20/12/2028.	
Atualização Monetária: Não há.	
Status: ATIVO	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis	

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.

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: 75.000
Data de Vencimento: 20/12/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 10% a.a. na base 252 no período de 19/12/2024 até 20/12/2028.	
Atualização Monetária: Não há.	
Status: ATIVO	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis	

Informações detalhadas podem ser obtidas no relatório da respectiva série, disponível no site do Agente Fiduciário.