

ARTESANAL SECURITIZADORA DE CREDITOS S/A

1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários

1ª e 2ª Séries

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)	EQI Partners Consultores Empresariais 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	25/11/2024
DATA DE VENCIMENTO	20/12/2028
VOLUME TOTAL DO CRI NA DATA DE EMISSÃO	R\$375.000.000,00
QUANTIDADE DE CRI's	375.000
NÚMERO DE SÉRIES	2
PUBLICAÇÃO	Todos 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 (www.artesanalsec.com.br).

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS:

Segundo informações obtidas junto aos administradores da Emissora, A totalidade dos recursos captados com a integralização dos CRI foram destinados para o pagamento do Preço de Cessão Líquido ao Cedente, com a finalidade de adquirir os Créditos Imobiliários originados e/ou subscritos pelos Cedentes.

CARACTERÍSTICAS DA(S) SÉRIE(S)

	1ª	2ª
CÓDIGO DO ATIVO	24K2452334	24K2516972
CÓDIGO DO ISIN	BRASECCRI006	BRASECCRI014
DATA DE EMISSÃO	25/11/2024	25/11/2024
DATA DE VENCIMENTO	20/12/2028	20/12/2028
VOLUME NA DATA DE EMISSÃO	R\$300.000.000,00	R\$75.000.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO NA DATA DE EMISSÃO	R\$1.000,00	R\$1.000,00
PREÇO UNITÁRIO NO ÚLTIMO DIA ÚTIL DO ANO	R\$1.187,82	R\$1.264,56
QUANTIDADE DE CRI's	300.000	75.000
REGISTRO CVM	Registro com base na Resolução 160/2022	Registro com base na Resolução 160/2022

NEGOCIAÇÃO	CETIP	CETIP
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA ATUAL	Não há	Não há
REMUNERAÇÃO ATUAL	100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252 no período de 19/12/2024 até 20/12/2028.	100% do CDI + 10% a.a. na base 252 no período de 19/12/2024 até 20/12/2028.
PAGAMENTO DE JUROS ATUAL	A remuneração será paga em parcela única, sendo certo que o pagamento será realizado na Data de Vencimento.	A remuneração será paga em parcela única, sendo certo que o pagamento será realizado na Data de Vencimento.
PAGAMENTO DA AMORTIZAÇÃO ATUAL	O Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, será amortizado em parcela única, sendo certo que a amortização será realizada na Data de Vencimento.	O Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, será amortizado em parcela única, sendo certo que a amortização será realizada na Data de Vencimento.
RATING	Não há.	Não há.

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

1ª SÉRIE		
DATA DE APURAÇÃO DO PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	JUROS
20/01/2025	-11,90	11,90
20/02/2025	-14,33	14,33
20/03/2025	-11,64	11,64
22/04/2025	-14,45	14,45
20/05/2025	-13,42	13,42
20/06/2025	-16,04	16,04
21/07/2025	-15,72	15,72
20/08/2025	-16,73	16,73
22/09/2025	-17,76	17,76
20/10/2025	-15,68	15,68
21/11/2025	-18,30	18,30
22/12/2025	-16,96	16,96
2ª SÉRIE		
DATA DE APURAÇÃO DO PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	JUROS
20/01/2025	-16,80	16,80
20/02/2025	-20,15	20,15
20/03/2025	-16,34	16,34
22/04/2025	-20,10	20,10
20/05/2025	-18,70	18,70
20/06/2025	-22,35	22,35
21/07/2025	-21,94	21,94
20/08/2025	-23,47	23,47
22/09/2025	-25,06	25,06
20/10/2025	-22,23	22,23
21/11/2025	-26,08	26,08
22/12/2025	-24,30	24,30

POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31/12/2025

Série	Colocadas	Em circulação	Em tesouraria	Convertidas	Resgatadas	Canceladas
1ª	300.000	300.000	0	0	0	0
2ª	75.000	75.000	0	0	0	0

GARANTIAS

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Alienação Fiduciária de Ações/Quotas	Sim	Sim	Sim (R\$ 26.292.000,00 em 31/12/2024)

No caso das CCBs Derivadas Cedidas ou das Notas Comerciais Cedidas em que foi constituída alienação fiduciária de quotas ou favor do Credor Original ou do Cedente, conforme o caso, conforme descritas no Anexo I ao Termo de Securitização. O valor é aquele informado pela Securitizadora e pode não ser suficiente em caso de inadimplemento da operação.

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Cessão Fiduciária de Recebíveis	Sim	Sim	Sim (R\$ 798.698.982,00 em 31/12/2024)

Todos os créditos lastro possuem garantia de cessão fiduciária, nos termos do Anexo I do Termo de Securitização. O valor foi aquele informado pela Securitizadora e pode não ser suficiente em caso de inadimplemento.

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Regime Fiduciário e Patrimônio Separado	Sim	Sim	Sim (R\$ 446.696.038,19 em 31/12/2025)

Conforme informações disponibilizadas pela Securitizadora, no relatório mensal divulgado no Fundos.net.

Garantia	Constituída	Exequível	Suficiente
Alienação Fiduciária de Imóvel	Sim	Sim	Sim (R\$ 314.647.935,91 em 31/12/2024)

Todos os créditos dados em garantia que contém Alienação Fiduciária nos termos do Anexo I do Termo de Securitização. O valor é aquele informado pela Securitizadora e pode não ser suficiente em caso de eventual inadimplemento da operação.

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\$ 446.696.038,19
Saldo em conta (B)	R\$ 3.867.957,38
Saldo devedor dos CRI (C)	R\$ 451.188.734,62
Razão entre (A + B) e (C)	99,86%
Insuficiência do lastro:	R\$ -624.739,05

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 Escriurador 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	Eventuais descumprimentos encontram-se dispostos no presente relatório.

emissão, no termo de securitização de direitos creditórios ou em instrumento equivalente;	
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, 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.	Dispostas no Anexo I
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: CRI	
Série: 1	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 184.000.000,00	Quantidade de ativos: 184.000
Data de Vencimento: 21/06/2035	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,5% a.a. na base 252 no período de 27/06/2025 até 21/06/2035.	
Atualização Monetária: Não há.	
Status: ATIVO	
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.	

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

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.