

ANÚNCIO DE INÍCIO

da

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS EM SÉRIE ÚNICA DA 2ª EMISSÃO DA



ARTESANAL SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Securitizadora S2

CNPJ nº 52.890.908/0001-11

no montante total de

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

Lastreados em créditos imobiliários decorrentes de 184.000 (cento e oitenta e quatro mil) notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantias real e fidejussória, emitidas em série única, da Devedora, para colocação privada, emitidas no âmbito da 1ª emissão da **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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 52.865.172/0001-21; (“Notas Comerciais” e “Devedora” respectivamente), totalizando o valor total de emissão de R\$ 184.000.000,00 (cento e oitenta e quatro milhões de reais) os quais compreendem, sem limitar, a obrigação de pagamento pela Devedora do valor nominal unitário das Notas Comerciais acrescido dos juros remuneratórios, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelas Devedoras 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, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e 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.**

CÓDIGO ISIN DOS CRI: BRASECCRI022

Registro Automático da Oferta na CVM sob o nº

CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2025/352, realizado em 25 de junho de 2025

Foi dispensada divulgação de um prospecto para a realização desta oferta.

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 ("Coordenador Líder"), em conjunto com a **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 ("Emissora" ou "Securitizadora"), por meio do presente anúncio ("Anúncio de Início"), **COMUNICAM** o início da distribuição pública de 184.000 (cento e oitenta e quatro mil) certificados de recebíveis imobiliários em série única da 2ª emissão da Emissora ("CRI") todos nominativos e escriturais, perfazendo o montante total de R\$ 184.000.000,00 (cento e oitenta e quatro milhões de reais) ("Oferta"). Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), e a sua distribuição será realizada sob rito automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "a" da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática por se tratar de oferta de CRI emitidos por companhia securitizadora registrada perante a CVM, destinada a exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 26, inciso II, alínea a), da Resolução CVM 160.

Serão considerados "Investidores Profissionais" ou "Investidores" as pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde que se enquadrem no conceito de investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 e, conforme aplicável, o artigo 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

A Oferta observará o seguinte cronograma indicativo:

Nº	Eventos	Data de Realização / Data Prevista
1	Registro da Oferta pela CVM Protocolo dos Documentos da Oferta na B3.	25/06/2025
2	Divulgação do Anúncio de Início	25/06/2025
3	Data de Liquidação financeira dos CRI ⁽⁴⁾	26/06/2025
4	Data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽⁵⁾	22/12/2025

As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio.

Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

Data de Início da Oferta, a ser anunciada por meio do Anúncio de Início a ser disponibilizado no *website* da Emissora, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM.

Data de Encerramento da Oferta, a ser anunciada por meio do Anúncio de Encerramento a ser disponibilizado no *website* da Emissora, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM.

INFORMAÇÕES DA OFERTA

Maiores informações sobre a distribuição podem ser obtidas, também, nos endereços do Coordenador Líder, da Emissora, da B3 e da CVM, nos endereços abaixo:

Coordenador Líder

Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar , CEP 05401-400, São Paulo- SP

Website: <https://www.terrainvestimentos.com.br/>.

Emissora

Endereço: Av. Dra. Ruth Cardoso, 4777 - 7º andar - Jardim Universidade Pinheiros, São Paulo - SP, 05477-000, São Paulo - SP

Website: <https://www.artesanalinvestimentos.com.br/>

CVM (Fundos NET)

Endereço: Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro – RJ

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo – SP

Website: www.gov.br/cvm (neste website, clicar no ícone de menu da Comissão de Valores Imobiliários, acessar "Assuntos", clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Companhias", clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)", e clicar no link "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)". Na página clicar no canto superior esquerdo em "Exibir Filtros", em "Tipo de Certificado" selecionar "CRI" e em "Securizadora" buscar "Artesanal Securizadora de Créditos S.A." Em seguida clicar "categoria" e selecionar "Termo de Securitização" e no "Período de Entrega", inserir o período de 01/10/2019 até a data da busca. Localizar a categoria: "Termo de Securitização" e selecionar o "Download");

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Endereço: Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro

CEP 01010-010, São Paulo – SP

Website: www.b3.com.br (nesse website, clicar em "Produtos e Serviços" no canto superior esquerdo; em seguida, na coluna "Negociação", clicar no item "Renda Fixa"; em seguida, no menu "Títulos Privados", clicar em "Saiba Mais"; em seguida, na barra no canto superior esquerdo, clicar em "CRI" e, à direita da página, no menu "Sobre o CRI", clicar em "CRIs segmento Balcão"; em seguida, selecionar "Emissor" e "Buscar" por "Artesanal Securizadora de Créditos S.A.", selecionando a Oferta.

DEFINIÇÕES

Todos os termos aqui não definidos terão os mesmos significados a eles atribuídos no *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 2ª Emissão da Artesanal Securizadora de Créditos S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela JRM Administradora de Imóveis Ltda."* celebrado entre a Emissora e a **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 sob o nº 36.113.876/0004-34., na data de 12 de junho de 2025 ("Termo de Securitização").

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS.

AS INFORMAÇÕES DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO ESTÃO EM CONFORMIDADE COM O TERMO DE SECURITIZAÇÃO, MAS NÃO O SUBSTITUEM.

OS CRI ESTÃO SUJEITOS ÀS RESTRIÇÕES DE NEGOCIAÇÃO PREVISTAS NA RESOLUÇÃO CVM 160 E NA RESOLUÇÃO CVM 60. NOTADAMENTE, OS CRI PODERÃO SER NEGOCIADOS EM MERCADOS ORGANIZADOS DE VALORES MOBILIÁRIOS A QUALQUER TEMPO APENAS POR INVESTIDORES PROFISSIONAIS, PORÉM NÃO PODERÃO SER NEGOCIADOS PARA INVESTIDORES QUALIFICADOS E PÚBLICO EM GERAL, EM OBSERVÂNCIA AO ARTIGO 43-A, PARÁGRAFO 2º, INCISO II DA RESOLUÇÃO CVM Nº 60, §10 E §11 DO ARTIGO 33 DA RESOLUÇÃO CVM 60, E O INCISO III DO ARTIGO 51 DA RESOLUÇÃO CVM 60.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER CONDIÇÃO, COMO HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Maiores esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto à Emissora e/ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início.

São Paulo, 25 de junho de 2025.