

Artesanal Securitizadora de Créditos S.A.

**Demonstrações financeiras Patrimônio Separado da 1ª emissão da
1ª e 2ª séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários.**

25 de novembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Balancos patrimoniais

Demonstrações de resultado

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método Direto

Notas explicativas às demonstrações financeiras



RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos administradores e acionistas da:

ARTESANAL SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S/A

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **1ª Emissão (1ª e 2ª Séries) do Patrimônio Separado administrado pela ARTESANAL SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S/A** (“Securitizadora”) – Códigos IF Nº **24K2452334** e **24K2516972** (“Patrimônio Separado”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei 14.430 de 03 de agosto de 2022 e consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021 para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme nota explicativa nº 2.

Ênfase - Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e restrição de uso

Chamamos a atenção para as notas explicativas nº 1 e 2 que descreve que a base contábil dessas demonstrações financeiras foi elaborada considerando o período de existência do Patrimônio Separado, que se iniciou em 25 de novembro de 2024. Dessa forma, os saldos apresentados referem-se exclusivamente a esse intervalo, não abrangendo períodos anteriores. Além disso, conforme previsto na Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, e no Art. 50 da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, as demonstrações financeiras foram preparadas considerando o Patrimônio Separado como uma entidade autônoma e não consolidada, ou seja, segregada do patrimônio da Emissora. Conseqüentemente, as demonstrações financeiras podem não ser apropriadas para outras finalidades que não



aquelas exigidas pela regulamentação aplicável à securitização. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Lastro dos direitos creditórios (Nota Explicativa nº 5)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um dos Principais assuntos de auditoria

O Patrimônio Separado possui valores a receber no valor líquido de R\$ 376.684 mil referentes às suas emissões de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs), emitidos com regime fiduciário. A integralidade, valorização, alocação dos recebíveis que servem de lastro para os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) é fundamental para suportar os valores que serão registrados a títulos de valores a receber e as obrigações a pagar com investidores, e por esse motivo foi tratado como assunto relevante em nossa auditoria.



Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- Conciliação contábil da carteira;
- Recálculo do valor presente do recebível com base nas taxas de juros e demais condições pactuadas contratualmente em sua totalidade;
- Validação da existência por meio da verificação dos contratos por amostragem;
- testes documentais para os recebimentos financeiros dos direitos creditórios por amostragem; e
- análise da aderência das divulgações efetuadas das demonstrações financeiras atendem aos requisitos estabelecidos pela Resolução CVM nº 60/2021.

Responsabilidade da administração da Securitizadora pelas demonstrações financeiras

A administração da Securitizadora é responsável pela elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela Lei nº 14.430 e que também consideram as disposições previstas na Resolução nº 60 de 23 de dezembro de 2021, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração da Securitizadora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Lei nº 14.430, pela avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando conforme o Termo de Securitização dos Créditos, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam



influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Patrimônio Separado.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Patrimônio Separado. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Patrimônio Separado a não mais se manter em continuidade operacional.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as



eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Blumenau (SC), 21 de março de 2025.

Audifactor Auditores Independentes S/S
CRC/PR 005560/O-1 T-SC "S" SP
Sidení Moratelli – Sócio Responsável
Contador – CRC/SC – 19.206/O-7 "S" SP

Audifactor Auditores Independentes S/S
CRC/PR 005560/O-1 T-SC "S" SP
Juliano dos Santos Machado - Sócio
Contador – CRC/PR – 051229/O-8 "S" SP

Artesanal Securitizadora de Créditos S.A. – Patrimônio Separado.
Demonstrações financeiras de
25 de novembro de 2024 a 31 dezembro de 2024

Balço Patrimonial do período findo em:
(Valores expressos milhares reais)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2024</u>		<u>Nota</u>	<u>31/12/2024</u>
Ativo			Passivo		
Circulante			Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	4	6.059	Obrigações com fornecedores	6	641
Direitos creditórios - Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)	5	<u>149.963</u>	Obrigações tributárias	7	100
			Outras obrigações	8	<u>5.318</u>
		<u>156.022</u>			<u>6.059</u>
Não circulante			Não circulante		
Direitos creditórios - Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)	5	<u>226.721</u>	Captação de recursos obrigações por emissão de (CRI)	9	<u>376.684</u>
		<u>226.721</u>			<u>376.684</u>
Total do ativo		<u><u>382.743</u></u>	Total do passivo		<u><u>382.743</u></u>
					-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstração do Resultado do período findo em:

(Valores expressos milhares reais)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2024</u>
Receitas da intermediação financeira		
Rendas de aquisição de crédito imobiliário		3.334
Total das receitas da intermediação financeira		3.334
Despesas da intermediação financeira		
Juros e atualização de CRI		(3.334)
Total das despesas da intermediação financeira		(3.334)
Resultado bruto da intermediação financeira		-
Outras receitas (despesas) operacionais		
Outras despesas		
Taxa de Administração	10	(191)
Outras despesas administrativas	11	(9)
Total de outras receitas (despesas) operacionais		(200)
Resultado financeiro		
Receitas financeiras		28
Despesas financeiras		-
Resultado financeiro líquido		28
Resultado de obrigações sujeitas a regime fiduciário	12	172
Resultado líquido do exercício		-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Artesanal Securitizadora de Créditos S.A. – Patrimônio Separado.

Demonstrações financeiras de

25 de novembro de 2024 a 31 dezembro de 2024

Demonstração do fluxo de caixa do período findo em:

(Valores expressos milhares reais)

	<u>31/12/2024</u>
Fluxo de caixa líquido - método direto	
Entradas de caixa	
Recebimento de juros	28
Emissão do CRI	300.000
Total das entradas de caixa	<u>300.028</u>
Saídas de caixa	
Aquisição de direitos creditórios cedidos	(277.437)
Despesas de estruturação da operação	(16.235)
Pagamento de fornecedores	(294)
Retenção de Impostos aplicações	(3)
Total das saídas de caixa	<u>(293.969)</u>
Variação líquida no caixa do patrimônio separado	6.059
Caixa e equivalente de caixa no início do período	-
Caixa e equivalente de caixa no final do período	6.059

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações contábeis.

São Paulo - SP, 21 de março de 2025.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Valores expressos em milhares Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

A ARTESANAL SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S/A é uma sociedade anônima de capital fechado, não financeira, fundada em 14 de novembro de 2023 e tem por objeto específico a exploração do negócio de securitização de direitos creditórios comerciais, industriais, financeiros, agronegócio e imobiliários, assim compreendida a compra, venda e prestação da respectivas garantias em créditos imobiliários; emissão e colocação no mercado público ou privado (sem intermediação de instituição financeira) de títulos e valores mobiliários e de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) e certificados de recebíveis do agronegócio (“CRA”); prestação de serviços e realização de outros negócios referentes a operações de créditos imobiliários, de acordo com a Lei 14.430 de 03 de agosto de 2022 e das normas que vierem a alterá-la, substituí-la ou complementá-la; realizar negócios e prestação de serviços de seleção, administração e cobrança de direitos de créditos lastreados nos títulos e valores mobiliários relacionados à atividade de securitização de créditos; prestação de serviços de análise de crédito, cobranças extrajudiciais, informações cadastrais e atividades de administração de carteira de títulos e valores para terceiros.

Em complemento, registramos a seguir outras informações relacionadas ao Patrimônio Separado citado:

- a) **Datas de início e término da emissão:** 25/11/2024 à 20/12/2028.
- b) **Sumário das operações efetuadas:** Emissão lastreada em direitos creditórios oriundos do segmento imobiliário, concedidos pelo Artesanal Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC). Os recebíveis vinculados são compostos por CCBs Derivadas Cedidas e Notas Comerciais Cedidas, devidamente registradas e custodiadas.
- c) **Critérios previstos para revolvência dos direitos creditórios:** A securitizadora pode utilizar os recursos originados pelos créditos imobiliários depositados na Conta do Patrimônio Separado para aquisição de novos direitos creditórios, desde que atendam às seguintes condições: **i)** Não alterar a remuneração dos CRI para menor; **ii)** Não reduzir o montante total de Créditos Imobiliários vinculados à emissão; **iii)** Não postergar a data de vencimento dos CRI. **iv)** Os novos direitos creditórios devem ser originados para financiamento de empreendimento imobiliário residencial e não podem ter parcelas em atraso. **v)** A concentração máxima de direitos creditórios de um mesmo devedor não pode ultrapassar 20% do total da emissão. **vi)** Após 24 meses da emissão, a revolvência não será permitida, e os recursos excedentes serão destinados à amortização extraordinária dos CRI.
- d) **Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos:** A emissão não conta com a contratação de instrumentos financeiro derivativos, motivo pelo qual não foram identificados riscos relacionados à contratação desses instrumentos na estrutura da Emissão.

- e) **Mecanismos de retenção de risco utilizados na estrutura da securitização, tais como garantias reais ou fidejussórias, subordinação ou coobrigação, assim como, se for o caso, a utilização desses mecanismos durante o exercício:**
- i) Alienação Fiduciária de Imóveis:** Os imóveis vinculados ao lastro da operação são registrados em nome da securitizadora, garantindo que, em caso de inadimplência, possam ser executados para satisfazer as obrigações dos CRI;
 - ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis:** Os recebíveis imobiliários são cedidos ao patrimônio separado e utilizados exclusivamente para os pagamentos dos CRI.
 - iii) Fundo de Reserva:** Conta destinada a cobrir possíveis insuficiências de fluxo de caixa.
 - iv) Alienação Fiduciária de Quotas ou Ações:** Controle fiduciário sobre participações societárias vinculadas à operação.
 - v) Garantia Fidejussória:** Possibilidade de fiança ou aval de terceiros para reforçar a segurança da estrutura.
 - vi) Durante o exercício,** as garantias foram mantidas conforme a estrutura definida no Termo de Securitização, e os imóveis passaram por avaliação via laudo técnico dentro do Regime Fiduciário.

2 Base para preparação

As informações anuais individuais do Patrimônio Separado foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados (nota 3), de acordo com os requerimentos do art. 50 da Instrução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 e o Ofício Circular nº 2/2019/CVM/SIN/SNC.

As demonstrações financeiras do patrimônio separado da 1ª emissão da 1ª e 2ª séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia relativas ao período findo em 31 de dezembro de 2024 foram autorizadas pela Diretoria em 21 de março de 2025.

2.1 Moeda Funcional e moeda de apresentação:

As demonstrações financeiras estão apresentadas em milhares de Reais (R\$), que é a moeda funcional da Emissora. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade mais próxima de Reais, exceto quando indicado de outra forma.

2.2 Uso de estimativas e julgamento

A preparação das informações anuais individuais exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas, quando necessárias, são revistas de maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas.

3 Principais práticas contábeis

As demonstrações financeiras foram elaboradas com o apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras são apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo, provisão para receitas incorridas que ainda não foram faturadas, assim como da análise dos demais

riscos para determinação de outras provisões.

As demonstrações financeiras são elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

3.1 Reconhecimento de receita

- i) **Receita de juros:** Para todos os instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado e ativos financeiros que rendem juros, a receita ou despesa financeira é contabilizada utilizando-se a taxa de juros efetiva, que desconta exatamente os pagamentos ou recebimentos futuros estimados de caixa ao longo da vida estimada do instrumento financeiro ou em um período mais curto, quando aplicável, ao valor contábil líquido do ativo ou passivo financeiro. A receita de juros é incluída na rubrica “Receita financeira” nas demonstrações do resultado.

3.2 Impostos e contribuições

Impostos de renda pessoa jurídica e contribuição social sobre o lucro líquido – Corrente: Em decorrência do disposto na legislação tributária vigente dos eventuais resultados do Patrimônio Separado é realizada em base consolidada com os resultados registrados pela emissora. Nesse sentido, não são evidenciados gastos relacionados a tributação a título de Imposto de Renda e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.

3.3 Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração

Os ativos financeiros da Companhia são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado a valor justo, acrescidos dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro.

Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, bancos conta movimento e aplicações de liquidez imediata.

3.4 Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “*impairment*”)

Os valores contábeis dos ativos da Emissora são revisados a cada data de balanço para determinar se há sinal de perda em relação ao valor dos ativos. Caso exista a referida indicação, estima-se o valor a recuperar do ativo. Reconhece-se a perda no valor de recuperação, caso o valor contábil do ativo seja superior ao seu valor recuperável.

O julgamento da Administração é de que não houve evidência objetiva de que ativos financeiros tiveram perda de valor recuperável nesse exercício, portanto, não houve indício de *impairment*.

3.5 Provisão para redução ao valor de recuperação de títulos a receber

Os títulos a receber são classificados de acordo com o julgamento da Administração quanto ao nível de risco, levando em consideração a conjuntura econômica, a experiência passada e os riscos específicos em relação à operação, que requer a análise da carteira quanto ao atraso das operações, conforme regras e procedimentos definidos na Instrução normativa 1.700 da Receita Federal em seu art. 71.

3.6 Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulantes, conforme CPC 26

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

3.8 Informações por segmento

O CPC 22 requer que as operações por segmento sejam identificadas com base em relatórios internos utilizados pelos tomadores de decisão com a finalidade de alocar recursos aos segmentos e avaliar sua performance.

A Administração efetuou a análise mencionada e concluiu que a Companhia opera num único segmento (securitização de créditos imobiliários) e por isso não há a necessidade de nenhuma divulgação adicional.

3.9 Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes na data-base das demonstrações financeiras.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

4 Caixa e equivalentes de caixa

O Caixa e equivalentes de caixa incluem os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez e com risco insignificante de mudança de valor, sendo o saldo apresentado líquido de saldos de contas garantidas na demonstração dos fluxos de caixa, se aplicável. Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a

compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. O caixa e equivalentes de caixa existentes na sociedade compõem-se da seguinte forma:

	<u>31/12/2024</u>
Conta corrente	2
Aplicações financeiras (i)	6.057
Total	<u>6.059</u>

- (i) *As aplicações financeiras classificadas como equivalentes de caixa podem ser aplicadas em títulos públicos federais; operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; 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 no Termo de Securitização, o que abrange, inclusive, a possibilidade de sua utilização para a Revolvência. Os rendimentos financeiros que decorram de tais aplicações serão reconhecidos pela Securitizadora, conforme o artigo 22 da Resolução CVM nº 60. As aplicações financeiras estão nos fundos CDB DI Itaú e Itaú Index Simples Selic Emp RF, cuja taxa de remuneração varia entre 98% e 100% do CDI.*

5 Direitos creditórios

Representam valores de operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuadas de acordo com a Lei 14.430 de 03 de agosto de 2022, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário. Essas operações são formalizadas por meio de Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) e vinculadas a Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), conforme estabelecido no Termo de Securitização.

Os recebíveis vinculados ao Regime Fiduciário constituem o lastro dos CRI emitidos nesse regime. Pela fidúcia, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora, passando a compor um Patrimônio Separado, com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores, exceto os com regime fiduciário com coobrigação.

a) Descrição dos direitos creditórios imobiliários:

A emissão é lastreada em direitos creditórios imobiliários, representativos de créditos decorrentes de contratos de compra e venda de imóveis, cedidos e vinculados em Regime Fiduciário para a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, 1ª EMISSÃO, 1ª e 2ª séries.

Os direitos creditórios são provenientes da cessão de Títulos Cedidos, formalizada pelo Cedente ao Patrimônio Separado, estando devidamente registrados na B3 e vinculados exclusivamente ao pagamento dos CRI e à cobertura das despesas operacionais do Patrimônio Separado.

Posição sintética de direitos creditórios relativa as operações sem aquisição substancial de riscos estão representadas por:

b) Valores a vencer, por classificação contábil:

	<u>31.12.2024</u>
CCI's - Vencimento no curto prazo	149.963
CCI's - Vencimento no curto longo prazo	226.721
Total	<u>376.684</u>

c) Posição analítica de direitos creditórios relativa as operações sem aquisição substancial de riscos estão representadas por:

Vencimentos	Vencidos	A vencer
31 e 60 dias	-	12.975
61 e 90 dias	-	2.318
91 e 120 dias	-	5.714
121 e 150 dias	-	12.610
151 e 180 dias	-	43.438
181 e 360 dias	-	72.908
Acima de 361 dias	-	226.721
	-	376.684

d) Montante da provisão constituída e a sua movimentação durante o exercício:

A Emissora, com base nas análises da carteira de créditos, não constituiu provisão para os ativos vinculados ao Patrimônio Separado, considerando a adequação das garantias e a metodologia de estruturação da securitização. Em 31 de dezembro de 2024, não havia créditos inadimplentes.

e) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios:

A emissão conta com garantia real de imóveis, devidamente vinculados e elencados no Termo de Securitização, conforme os créditos imobiliários cedidos.

As garantias incluem:

- i) Alienação fiduciária de Imóveis sobre ativos financiados;
- ii) Cessão fiduciária dos recebíveis de unidades vinculadas aos empreendimentos;
- iii) Instrumentos de garantia fidejussória, se aplicáveis.

f) Procedimentos de cobrança dos direitos creditórios inadimplidos, incluindo a execução de garantias e custos envolvidos:

Os procedimentos de cobrança adotados pela Emissora são iniciados imediatamente após a verificação da inadimplência, de forma a minimizar impactos na liquidez do Patrimônio Separado.

- i) Notificação do devedor após o vencimento da parcela;
- ii) Adoção de medidas extrajudiciais para regularização da dívida;
- iii) Execução da garantia fiduciária, conforme previsto na estrutura do CRI;
- iv) Encaminhamento para cobrança judicial, quando aplicável;
- v) Monitoramento do impacto financeiro nos fluxos de pagamento dos CRI;

g) Eventos de pré-pagamento ocorridos durante o exercício e o impacto sobre o resultado e a rentabilidade dos investidores:

exercício analisado, não houve eventos de pré-pagamento das operações. Caso ocorra pré-pagamento, os recursos serão utilizados conforme a Ordem de Pagamentos disposta do Termo de Securitização.

h) Informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira, incluindo, a metodologia adotada pela Emissora para a definição dessa avaliação, os valores dos direitos creditórios adquiridos com ou sem retenção substancial de riscos e, para os direitos creditórios adquiridos sem retenção substancial de riscos, a segregação dos valores por entidade que reteve substancialmente os riscos e benefícios:

A Emissora não assume a retenção de riscos e benefícios vinculados às emissões dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), que são integralmente transferidos aos investidores.

Para avaliação da retenção de riscos, a Emissora adota a seguinte metodologia:

- i) Créditos cedidos sem retenção substancial de riscos são vinculados ao Regime Fiduciário, com segregação completa do Patrimônio Separado;
- ii) Os investidores assumem integralmente os riscos e benefícios dos CRI adquiridos, conforme previsto na estrutura da securitização.

Dessa forma, a responsabilidade pelos riscos e fluxos de recebíveis recai exclusivamente sobre os investidores, sem coobrigação da Emissora.

6 Obrigações com fornecedores

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo das obrigações com fornecedores está assim composto:

	<u>31.12.2024</u>
Despesas de estruturação	335
Fornecedores correntes	115
Taxa de administração	<u>191</u>
Total	<u>641</u>

As obrigações com fornecedores relacionadas às 'Despesas de Estruturação' e 'Fornecedores Correntes' são valores devidos pelo Patrimônio Separado a prestadores de serviço contratados para a manutenção e operação da estrutura securitizada, conforme estabelecido no Termo de Securitização. Os pagamentos devidos decorrem da prestação de serviços administrativos, jurídicos, operacionais e técnicos, essenciais para a gestão dos ativos securitizados e o cumprimento das obrigações do Patrimônio Separado. Em relação aos "Taxa de Administração", trata-se de uma taxa de administração pelo serviço de gestão do Patrimônio Separado.

Os montantes são registrados conforme os contratos firmados e os serviços efetivamente prestados, respeitando os critérios de desembolso e priorização previstos na Ordem de Pagamentos do Patrimônio Separado.

7 Obrigações tributárias

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo das obrigações tributárias está assim composto:

	<u>31.12.2024</u>
Impostos sob terceiros (PIS/COFINS/CSLL)	8
Impostos sob terceiros (IRRF)	<u>92</u>
Total	<u>100</u>

Referem-se exclusivamente aos impostos retidos na fonte sobre serviços prestados ao Patrimônio Separado, conforme as notas fiscais emitidas por terceiros contratados. Esses prestadores de serviços foram devidamente aprovados no Termo de Securitização, sendo suas atividades vinculadas à estruturação e manutenção dos ativos securitizados. Os tributos retidos devem ser recolhidos pela Emissora na qualidade de responsável tributária, seguindo a legislação aplicável.

8 Outras obrigações

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo de outras obrigações está assim composto:

Descrição	31.12.2024
Fundo de despesas (i)	4.209
Resultado de obrigações sujeitas a regime fiduciário (ii)	1.109
Total	5.318

- (i) O “Fundo de despesas”, referem-se a montantes devidos aos originadores da operação, decorrentes dos aportes realizados para a constituição do fundo de despesa. Esse fundo está sob a custódia do Patrimônio Separado e mantido em aplicações financeiras permitidas, com a finalidade específica de garantir a manutenção dos prestadores de serviço do Patrimônio Separado, conforme elencado na cláusula 7.7 do Termo de Securitização. Os valores aportados no fundo de despesa seguem as diretrizes estabelecidas no Instrumento de Securitização, sendo utilizados exclusivamente para a cobertura de despesas operacionais, administrativas e tributárias relacionadas à manutenção dos ativos securitizados e à estrutura de funcionamento da operação.
- (ii) As informações sobre "Outras Obrigações do Resultado de Obrigações Sujeitas a Regime Fiduciário" são detalhadamente explicadas na Nota Explicativa 12.O “Resultado de obrigações sujeitas a regime fiduciário” é detalhada explicada na Nota Explicativa 12.

9 Informações sobre o passivo da emissão – Recursos de Certificados Imobiliários – CRI

Os passivos da emissão referem-se às operações de captação de recursos no mercado financeiro por meio da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). Os CRIs são títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários, e constituem uma promessa de pagamento em dinheiro.

Os CRIs emitidos sob o Regime Fiduciário são lastreados por créditos imobiliários vinculados ao patrimônio separado, garantindo a segregação dos ativos e a destinação exclusiva dos recursos para pagamento dos investidores e cobertura de despesas operacionais. O acompanhamento dos CRIs é realizado pelo Agente Fiduciário, responsável por atuar em prol dos investidores e garantir o cumprimento das obrigações da Emissora.

A totalidade dos títulos emitidos vinculados ao Patrimônio Separado apresenta as seguintes características:

a) Valores relativos à série e às suas principais respectivas características:

1ª e 2ª séries – Subordinados

Emissão: 1ª - Séries: 1ª e 2ª;

Quantidade de CRI Seniores: 375.000 (1ª Sênior – 300.000/ 2ª Subordinada – 75.000);

Valor Global da Emissão: R\$ 375.000.000,00 (1ª Sênior – R\$ 300.000.000,00/ 2ª Subordinada – R\$ 75.000.000,00);

Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais) por CRI na data de emissão;

Prazo de vencimento: 1.486 (um mil e quatrocentos e oitenta e seis dias);

Atualização Monetária: Somente os juros remuneratórios expostos abaixo.;

Juros Remuneratórios: 1ª Série CDI + 3,50% a.a./ 2ª Série CDI + 10,00% a.a.;

Período de Carência Inicial: Não há período de carência estipulado no Termo de Securitização;

Pagamento de Juros: Conforme Cronograma do Anexo II do Termo de Securitização;
Pagamento de Amortização: Ocorrerá integralmente na data do vencimento, exceto se houver evento extraordinário;

Regime Fiduciários: Sim;

Sistema de Registro, custódia eletrônica, distribuição e liquidação financeira: B3

Código do Ativo: 24K2452334 e 24K2516972;

Registro na CVM: Dispensa ICVM 160/22;

Conta centralizadora: A conta corrente nº 54325-1, agência nº 7307, mantida junto ao BANCO ITAÚ UNIBANCO S.A. (341), de titularidade da Securitizadora;

Data de Emissão: 25 de novembro de 2024;

Local de Emissão: Cidade e Estado de São Paulo;

Data de Vencimento Final: 20 de dezembro de 2028;

Taxa de amortização: Amortização dos CRI seguirá o cronograma estabelecido no Anexo III do Termo de Securitização, incluindo a possibilidade de amortização extraordinária compulsória caso haja excedente de fluxo de caixa na operação;

Garantia flutuante: Não há previsão de garantia flutuante na estrutura da emissão;

Garantias: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Os créditos imobiliários foram cedidos fiduciariamente em favor da Emissora e constituem lastro da emissão; Alienação Fiduciária de Imóveis: Os imóveis vinculados à operação foram alienados fiduciariamente como forma de reforço de garantia; Regime Fiduciário: Os créditos imobiliários e garantias vinculados ao CRI estão separados do patrimônio comum da Emissora e são destinados exclusivamente ao pagamento dos investidores; Aval do Avalista: Há previsão de fiança ou garantia fidejussória prestada pelos cedentes, sendo que a solvência dos garantidores pode impactar a operação;

b) Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado:

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) foram emitidos em **duas classes**:

CRI Sênior (1ª Série): Representam 80% da emissão total, possuindo preferência no recebimento de pagamentos e direitos sobre os fluxos financeiros dos créditos imobiliários cedidos.

CRI Subordinados (2ª Série): Correspondem a 20% da emissão total, sendo subordinados ao pagamento integral dos CRI Sênior. Os titulares dessa classe assumem um risco maior, mas podem ter uma remuneração diferenciada caso o fluxo de recebíveis permita.

c) Sumário das principais deliberações de investidores reunidos em assembleia durante o exercício:

Não houve assembleias de investidores no período das demonstrações financeiras.

10 Taxa de Administração

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo das obrigações com taxa de administração está composto da seguinte forma:

	<u>31.12.2024</u>
Taxa de Administração	<u>191</u>
Total	<u>191</u>

A taxa de administração é devida pelo Cedente e paga com recursos do Patrimônio Separado à 'Artesanal Securitizadora' pela prestação de serviços relacionados ao acompanhamento dos CRI. O pagamento ocorre a partir do primeiro dia útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI, conforme estabelecido no Termo de Securitização.

11 Outras despesas administrativas

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo dos custos da emissão está composto da seguinte forma:

	<u>31.12.2024</u>
Despesas de atualização fundo de despesa (nota 8)	<u>9</u>
Total	<u>9</u>

12 Resultado das operações sujeitas ao Regime Fiduciário

Conforme orientação do Ofício Circular nº 2/2019/CVM/SIN/SNC, a operação de securitização deve ter resultado igual a zero. A presente conta demonstra o valor (a maior ou a menor), que deve ser considerado para que a orientação do mencionado ofício seja cumprida.

13 Prestação de serviços

Para o cumprimento das obrigações relacionadas à emissão, o Patrimônio Separado conta, como prestadores de serviços, com as empresas relacionadas a seguir, cuja forma de remuneração segue igualmente demonstrada:

Natureza do serviço	Empresa	Periodicidade	Despesa do período
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM.	Anual	(30)
Auditoria	Audifactor Auditores	Mensal	-
Coordenador Líder	EQI Partners Consultores Empresariais Ltda.	Na Distribuição	(16.322)
Custódia e Registro	B3/CETIP	Mensal	-
Custodiante	Oliveira Trust DTVM.	Anual	-
Escriturador	Oliveira Trust DTVM.	Anual	-
Gestão do Patrimônio	Artesanal Securitizadora	Mensal	2% do PL do CRI
Assessorias legais	Freitas, Lete e Avvad Advogados	Na Distribuição	(145)
Taxa de registro de oferta	Ambima	Na Distribuição	(16)
Taxa de registro de distribuição	CVM	Na Distribuição	(90)
Cartórios	Interino Cristiano Duarte - Cartório de Registros	Na Distribuição	(24)

14 Classificação de risco da emissão

Não houve contratação para o período das demonstrações financeiras.

15 Relacionamento com os auditores independentes

Para o adequado gerenciamento e divulgação da existência de eventuais conflitos de interesse, a Emissora, como parte de suas práticas de governança corporativa, evidencia que não contratou quaisquer outros serviços, além da auditoria independente de suas demonstrações financeiras, dentre as quais estão consideradas as demonstrações financeiras desse Patrimônio Separado, junto à empresa Audifactor Auditores Independentes, ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.

Em complemento, a Emissora observa premissas que a orientam no relacionamento com os seus auditores independentes. Essas premissas estabelecem: (a) que o auditor não representa a companhia em quaisquer níveis; (b) que as atividades gerenciais são estritamente reservadas para serem desempenhadas por funcionários da própria

companhia, sendo responsabilidade destes o resultado do trabalho realizado; e (c) que os trabalhos a serem auditados foram realizados por profissionais sem quaisquer vínculos, diretos ou indiretos, com a empresa de auditoria independente contratada para emitir uma opinião acerca desses trabalhos. Em consequência, a Emissora considera que estão preservadas a independência e objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

16 Eventos subsequentes

Não houve evento subsequente relevante após o período das demonstrações contábeis.
