

**Patrimônio Separado dos Créditos Imobiliários dos
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) das
Classes Sênior e Subordinada da 1ª Emissão da
Artesanal Securitizadora de Créditos S.A., cedidos
pelo Artesanal Recebíveis Imobiliários Fundo de
Investimento em Direitos Creditórios**

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2025**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Balances patrimoniais vinculados ao patrimônio separado

Demonstrações de resultados vinculados ao patrimônio separado

Demonstrações dos fluxos de caixa vinculados ao patrimônio separado

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 – CRI – EQI - (1ª e 2ª Classes) do Patrimônio Separado administrado pela ARTESANAL SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S/A** (“Securitizadora”) – Códigos IF N° **24K2452334** e **24K2516972** (“Patrimônio Separado”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 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 2025 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei 14.430/2022 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 a nota explicativa nº 2 que descreve que a base contábil dessas demonstrações contábeis, elaboradas exclusivamente para atendimento da Lei nº 14.430/2022 e do Art. 50 da Resolução nº 60 de 23 de dezembro de 2021, que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta e fica dispensa a comparação na sua base inicial. Consequentemente, as demonstrações contábeis podem não servir para outra finalidade. 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.

Perda por redução ao valor recuperável (impairment) dos direitos creditórios (Nota Explicativa nº 3.3) e nº 5)

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

O valor recuperável dos direitos creditórios detidos pelo Patrimônio Separado é determinado por meio de estudo técnico, o qual contempla a utilização de julgamentos e premissas relevantes, que incluem análises sobre fatores externos, condições econômicas gerais e capacidade de liquidação futura pelo devedor/cedente, bem como fatores internos, tais como histórico de pagamentos e garantias. Esses fatores são considerados na identificação de indícios de perda por redução ao valor recuperável dos direitos creditórios bem como no cálculo do valor recuperável. Devido à relevância e ao nível de julgamento inerente à determinação do valor recuperável dos direitos creditórios, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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

- Avaliação da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse estudo, tais como históricos de pagamentos, capacidade de liquidação futura e avaliações das garantias; e;
- Avaliação dos cálculos matemáticos incluídos em tais estudos; e
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos dos direitos creditórios no tocante à sua recuperabilidade, bem como as divulgações relacionadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2025.

Lastro dos direitos creditórios (Nota Explicativa nº 5)

Devido à relevância do saldo em direitos creditórios, detidos pelo Patrimônio Separado em 31 de dezembro de 2025 e, pelo fato de não existir uma câmara de liquidação ou um mercado organizado de negociação de direitos creditórios no país, por meio do qual seja possível efetuar o controle da custódia de acordo com as negociações efetuadas, consideramos a verificação da existência dos lastros dos direitos creditórios como um assunto significativo para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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

- Teste de existência por meio da inspeção da totalidade dos documentos que comprovam os lastros desses direitos creditórios;
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos dos direitos creditórios no tocante à sua existência, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2025.

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.
- Concluimos 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), 30 de março de 2026.

JULIANO DOS
SANTOS
MACHADO:9027
1823968

Assinado de forma digital
por JULIANO DOS
SANTOS
MACHADO:90271823968
Dados: 2026.03.31
17:05:10 -03'00'

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

JULIANO DOS
SANTOS
MACHADO:902718
23968

Assinado de forma digital
por JULIANO DOS SANTOS
MACHADO:90271823968
Dados: 2026.03.31 17:05:22
-03'00'

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

Balanco Patrimonial vinculado ao patrimônio separado dos Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das Classes Sênior e Subordinada da 1ª Emissão da Artesanal Securitizadora de Créditos S.A., cedidos pelo Artesanal Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento em Direitos Creditórios
Em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	31/12/2025	31/12/2024	Passivo	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Circulante		300.073	156.022	Circulante		(3.868)	(6.059)
Caixa e equivalentes de caixa	4	3.868	6.059	Captação de recursos		-	-
				Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário	5.b	-	-
Direitos creditórios		296.205	149.962	Outras contas a pagar		(3.868)	(6.059)
Recebíveis com regime fiduciário	5.b	296.205	149.962	Outras obrigações	4	(3.868)	(6.059)
Não circulante		154.984	226.721	Não circulante		(451.189)	(376.684)
Direitos creditórios		154.984	226.721	Captação de recursos		(451.189)	(376.684)
Recebíveis com regime fiduciário	5.b	154.984	226.721	Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário	5.b	(451.189)	(376.684)
Total do ativo		455.057	382.743	Total do passivo		(455.057)	(382.743)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Artesanal Securitizadora de Créditos S/A

Demonstrações de resultados vinculado ao patrimônio separado dos Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das Classes Sênior e Subordinada da 1ª Emissão da Artesanal Securitizadora de Créditos S.A., cedidos pelo Artesanal Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento em Direitos Creditórios
Em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Receitas da intermediação financeira			
Direitos creditórios	5.c	<u>104.628</u>	<u>3.535</u>
Total das receitas da intermediação financeira		<u>104.628</u>	<u>3.535</u>
Despesas da intermediação financeira			
Captação no mercado	6.b	<u>(96.215)</u>	<u>(3.334)</u>
Total das despesas da intermediação financeira		<u>(96.215)</u>	<u>(3.334)</u>
Resultado bruto da intermediação financeira		<u>8.413</u>	<u>200</u>
Outras receitas (despesas) operacionais			
Outras despesas operacionais	5.c	<u>(8.413)</u>	<u>(200)</u>
Total de outras receitas (despesas) operacionais		<u>(8.413)</u>	<u>(200)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>-</u>	<u>-</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Artesanal Securitizadora de Créditos S/A

Demonstrações do fluxo de caixa vinculado ao patrimônio separado dos Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das Classes Sênior e Subordinada da 1ª Emissão da Artesanal Securitizadora de Créditos S.A., cedidos pelo Artesanal Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento em Direitos Creditórios
Em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais)

Fluxo de caixa líquido - método direto

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(-) Pagamentos de despesas	(6.902)	(207)
(-) Agente fiduciário	(86)	(28)
(-) Assessor legal	(18)	(136)
(-) Despesas regulatórias	-	(16)
(-) Service	(50)	-
(-) Serviços advocatícios	(110)	-
(-) Taxa de administração	(6.123)	-
(-) Despesas operacionais	(516)	(27)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(6.902)	(207)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(-) Aquisição de direitos creditórios	(52.618)	(277.437)
(+) Recebimento de direitos creditórios	55.729	-
(+) Rendimento aplicação financeira	1.693	28
Caixa líquido proveniente das atividades de investimento	4.804	(277.408)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Emissão de certificado de recebíveis imobiliários (CRI)	-	300.000
(-) Pagamento de custos de distribuição da Emissão	-	(16.235)
(-) Coordenador líder e distribuidor	-	(16.235)
(-) Taxas regulatórias e de mercado da Emissão	(94)	(90)
(-) CVM	-	(90)
(-) CETIP	(94)	-
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	(94)	283.675
Variação líquida no caixa do patrimônio separado	(2.191)	6.059
Caixa e equivalente de caixa no início do período	6.059	-
Caixa e equivalente de caixa no final do período	3.868	6.059

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações contábeis.

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 (“Companhia” ou “Securitizadora”), é uma sociedade anônima de capital fechado, não financeira, tem sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dra. Ruth Cardoso, nº 4777, andar 7, Bairro Jardim Universidade Pinheiros, CEP: 05.477-903, inscrita no CNPJ sob nº 52.890.908/0001-11. A Companhia foi constituída em 14 de novembro de 2023 e tem por objeto social a exploração do negócio de securitização de direitos creditórios comerciais, industriais, financeiros, agronegócio e imobiliários, assim compreendida a compra, venda e prestação das 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”); certificados de recebíveis do agronegócio (“CRA”); certificados de recebíveis (CR), de acordo com a Lei 9.514 de 20.11.1997 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.

No desempenho do seu objeto social e na condição de companhia securitizadora de créditos e em cumprimento ao disposto da Lei nº 9514/1997 com as alterações da Lei nº 14.430/2022 e da Resolução CVM nº 60, publicada em 23 de dezembro de 2021, entrando em vigor na data de 02 de maio de 2022, com as alterações da Resolução CVM nº 194/2023, a Artesanal Securitizadora de Créditos S/A, constituiu o Patrimônio separado (“Patrimônio Separado”) aos quais se referem as demonstrações financeiras ora disponibilizadas, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Em complemento, registramos a seguir outras informações relacionadas ao Patrimônio Separado citado, embora estruturada em série única, a emissão contempla duas classes de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), denominadas Sênior e Subordinada, com diferentes níveis de subordinação, conforme previsto no Termo de Securitização:

- a) **Datas de início e término da emissão:** 25/11/2024 até 20/12/2028
- b) **Sumário das operações:** Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), em duas classes (Sênior e Subordinada), lastreados em créditos imobiliários, representados por Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI), originados de Contratos de Abertura de Crédito e Termos de Emissão de Notas Comerciais, destinados ao financiamento de empreendimentos imobiliários residenciais, cedidos pelo Artesanal Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) à Artesanal Securitizadora de Créditos S.A.

Os CRI da Classe Sênior foram objeto de oferta pública, realizada sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, enquanto os CRI da Classe Subordinada foram distribuídos por meio de colocação privada, exclusivamente ao Cedente.

A operação foi estruturada nos termos da Lei nº 9.514/1997, da Lei nº 14.430/2022 e da Resolução CVM nº 60, com a instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado, composto pelos créditos imobiliários, garantias e conta do patrimônio separado, destinado exclusivamente ao pagamento das obrigações dos CRI e das despesas da operação, em benefício dos respectivos titulares.

- c) Critérios previstos para a revolvência:** A estrutura da operação prevê a possibilidade de revolvência dos créditos imobiliários, permitindo que os recursos provenientes do pagamento dos créditos integrantes do lastro sejam utilizados para a aquisição de novos direitos creditórios imobiliários, observados integralmente os critérios de elegibilidade previstos no Termo de Securitização, incluindo, entre outros: (i) manutenção da remuneração dos CRI; (ii) não postergação da data de vencimento; (iii) destinação dos créditos ao financiamento de empreendimentos imobiliários residenciais; e (iv) limite máximo de 20% de concentração por devedor.

A revolvência poderá ocorrer até o 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão (até 21/12/2026). Após esse período, os recursos excedentes depositados na Conta do Patrimônio Separado deverão ser utilizados da seguinte forma: 75% (setenta e cinco por cento) obrigatoriamente destinados à amortização extraordinária compulsória ou resgate antecipado total dos CRI, e 25% (vinte e cinco por cento) poderão ser utilizados para revolvência, observado o prazo máximo contratual.

Os valores não utilizados dentro desse prazo deverão ser integralmente direcionados à amortização extraordinária dos CRI, conforme a ordem de alocação de recursos prevista contratualmente.

- d) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos:** A operação não prevê a utilização de instrumentos derivativos financeiros para fins de proteção (hedge).

Dessa forma, os fluxos financeiros da operação permanecem integralmente expostos às variações da Taxa DI, que indexa a remuneração dos CRI, bem como aos riscos de taxa de juros, inadimplência dos devedores dos créditos imobiliários e ao eventual descasamento temporal entre os fluxos de recebimento do lastro e as obrigações de pagamento dos CRI.

Tais riscos são mitigados, de forma parcial, pelos mecanismos contratuais de subordinação entre classes, fundo de despesas, regras de revolvência, amortização extraordinária compulsória e diversificação do lastro.

- e) Garantias envolvidas na estruturação da securitização:** A operação contempla os seguintes mecanismos de mitigação de risco, integrantes do patrimônio separado: (i) Garantias reais e fidejussórias vinculadas aos créditos imobiliários, incluindo alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de quotas ou ações, cessão fiduciária de recebíveis e garantia fidejussória, conforme aplicável a cada crédito; (ii) Regime fiduciário e patrimônio separado, que asseguram a segregação dos créditos imobiliários, garantias e recursos da operação em relação ao patrimônio comum da securitizadora; (iii) Fundo de Despesas, constituído para suportar o pagamento das despesas operacionais, recorrentes e extraordinárias da operação; (iv) Mecanismos de subordinação, pelos quais os CRI Subordinados absorvem perdas antes dos CRI Sênior; e (v) Critérios de

elegibilidade, diversificação e limites de concentração do lastro, bem como mecanismos de substituição de créditos desenquadrados, recompra compulsória e amortização extraordinária obrigatória, conforme previsto no Termo de Securitização.

2 Base de preparação

As demonstrações financeiras da Companhia foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados (nota explicativa nº3), para atendimento da Lei nº 9.514/1997 com as alterações da lei nº 14.430/2022 e de acordo com os requerimentos da Resolução CVM nº 80/2022, Instrução CVM nº 60/2021 e da Resolução 194/2023.

A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 18 de março de 2026.

2.1 Moeda funcional

As demonstrações financeiras estão apresentadas em milhares de Reais (R\$), que é a moeda funcional do Patrimônio Separado. Ao definir a moeda funcional, a Administração considerou qual moeda influencia significativamente o valor de seus serviços e a moeda na qual a maior parte dos custos são incorridos. Todos os saldos foram arredondados para a unidade mais próxima de Reais, exceto quando indicado de outra forma.

2.2 Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras requer que a Administração faça julgamentos e utilize estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de ativos, passivos, receitas e despesas, bem como as divulgações de passivos contingentes na data-base das demonstrações financeiras. Os resultados efetivos podem divergir dessas estimativas. As estimativas e premissas são revisadas de forma contínua e, quando aplicável, os efeitos das revisões são reconhecidos prospectivamente.

A incerteza inerente a essas estimativas e premissas pode resultar em ajustes relevantes nos valores contábeis de ativos e passivos em períodos futuros.

3 Políticas contábeis materiais aplicações aos patrimônios separados

As políticas contábeis descritas abaixo foram aplicadas de forma consistente no período apresentados, no que se refere aos patrimônios separados administrados pela Emissora.

3.1 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. 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.

3.2 Instrumentos financeiros

i. Ativos financeiros não derivativos

São classificados nas seguintes categorias: (i) ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado; e (ii) ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

A Emissora baixa um ativo financeiro relacionado ao Patrimônio Separado, se for o caso, quando tem seus direitos contratuais retirados ou cancelados.

ii. Classificação e mensuração subsequente

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado:

- ao custo amortizado;
- ao Valor justo por meio de outros resultados abrangentes - “VJORA” – instrumento de dívida; ou
- ao “VJORA” – instrumento patrimonial; ou ao Valor justo por meio de resultado - “VJR”.

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Empresa mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado quando:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é receber fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram fluxos de caixa que são exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o principal em aberto (critério SPPI).

Um instrumento de dívida é mensurado ao VJORA quando:

- é mantido em um modelo de negócios cujo objetivo combina recebimento de fluxos de caixa contratuais e venda de ativos financeiros; e
- seus termos contratuais atendem ao critério SPPI.

Caixa e equivalentes de caixa são classificados na categoria a custo amortizado e os investimentos são classificados ao valor justo por meio do resultado – “VJR”.

iii. Passivos financeiros não derivativos

São representados substancialmente pelas obrigações decorrentes da emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) das Classes Sênior e Subordinada, nos termos do respectivo Termo de Securitização. Os passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescido dos custos de transação diretamente atribuíveis, na data de sua integralização. Subsequentemente, são mensurados pelo custo amortizado, utilizando-se o método da taxa de juros efetiva, com base nos fluxos de caixa contratuais estimados até a liquidação.

As obrigações relativas aos CRI são baixadas quando liquidadas por meio de amortização, amortização extraordinária compulsória, resgate antecipado total ou na data de vencimento final, conforme aplicável e nos termos previstos no Termo de Securitização.

3.3 Avaliação do valor recuperável (“impairment”)

O Patrimônio Separado revisa 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 Patrimônio Separado considera um ativo financeiro como inadimplente quando é pouco provável que o devedor pague integralmente suas obrigações de crédito, sem recorrer a ações como realização de garantias.

A Administração avaliou os ativos na data-base e concluiu que não foram identificados indícios de perda de valor recuperável no exercício, razão pela qual nenhuma perda por impairment foi reconhecida.

3.4 Resultado

i. Receita de intermediação financeira

A receita de intermediação financeira decorre da remuneração dos créditos imobiliários que compõem o lastro da operação e é reconhecida ao longo do tempo, com base no método da taxa de juros efetiva, considerando os fluxos contratuais estimados dos ativos financeiros. Essa receita compreende, principalmente, a apropriação de juros incidentes sobre os créditos imobiliários, bem como eventuais encargos acessórios, tais como multas contratuais e encargos moratórios, quando efetivamente incorridos, observados os critérios de recuperabilidade.

O reconhecimento da receita é efetuado quando há evidência convincente de que (i) os benefícios econômicos futuros associados aos créditos imobiliários fluirão para o patrimônio separado e (ii) tais benefícios possam ser mensurados de forma confiável, em conformidade com o Termo de Securitização e com as práticas contábeis aplicáveis.

ii. Despesa de intermediação financeira

A despesa de intermediação financeira corresponde aos encargos incorridos sobre as obrigações representadas pelos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) das Classes Sênior e Subordinada emitidos no âmbito da operação. Essa despesa é reconhecida ao longo do tempo, com base no método da taxa de juros efetiva, e compreende, principalmente, a apropriação da remuneração dos CRI, indexada à Taxa DI, acrescida do respectivo spread contratual.

Incluem-se, ainda, os custos de transação diretamente atribuíveis à emissão dos CRI, os quais são apropriados ao resultado ao longo do prazo das respectivas obrigações financeiras, pelo critério do custo amortizado, em conformidade com o Termo de Securitização.

3.5 Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário

O resultado de operações sujeitas a regime fiduciário decorre do processo de segregação patrimonial entre as demonstrações financeiras dos Patrimônios Separados constituídos no âmbito das operações de securitização e aquelas da Securitizadora, em observância à legislação e à regulamentação aplicáveis.

Esse resultado representa o desempenho econômico-financeiro apurado no exercício dos respectivos Patrimônios Separados, o qual é integralmente destinado aos fluxos de pagamento dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, conforme a ordem de prioridade estabelecida nos documentos da operação.

Em situações de eventual insuficiência de recursos do Patrimônio Separado, tal resultado evidencia impactos que podem afetar as expectativas de retorno dos investidores da respectiva emissão, bem como os valores a serem apurados no encerramento da operação, nos termos das disposições legais e contratuais aplicáveis.

4 Caixa e Equivalentes de Caixa

Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, a composição do saldo de caixa e equivalentes de caixa está assim composta:

Caixa e equivalentes de caixa	31/12/2025	31/12/2024
Disponibilidade	5	2
Aplicações financeiras (i)	3.863	6.057
Total	3.868	6.059

- (i) Refere-se exclusivamente a recursos do Patrimônio Separado da operação de securitização de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), mantidos sob regime fiduciário, conforme previsto nos documentos da operação, as aplicações financeiras estão classificadas como equivalentes de caixa, por apresentarem alta liquidez, pronta conversibilidade em caixa e risco insignificante de mudança de valor.

Os recursos aplicados têm destinação específica e vinculada, nos termos contratuais, sendo R\$ 1.937 mil correspondentes aos recursos destinados à revolvência dos créditos imobiliários, mantidos temporariamente aplicados até sua efetiva utilização para a aquisição de novos direitos creditórios imobiliários, observados os critérios, limites e prazos estabelecidos no Termo de Securitização; e R\$ 1.926 mil correspondentes ao Fundo de Despesas, cuja finalidade é assegurar a liquidez do Patrimônio Separado e o custeio das despesas operacionais, administrativas, recorrentes e extraordinárias da estrutura da securitização, permanecendo tais recursos aplicados até sua efetiva utilização, conforme previsto contratualmente.

5 Informações sobre os direitos creditórios – Regime Fiduciário

Os créditos imobiliários integram o Patrimônio Separado constituído no âmbito da operação de securitização, em observância ao regime fiduciário instituído pela Emissora, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, e da Resolução CVM nº 60.

Tais créditos encontram-se segregados do patrimônio comum da Securitizadora, não se confundindo com este para quaisquer fins, e são destinados de forma exclusiva ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) das Classes Sênior e Subordinada emitidos no âmbito da operação, bem como ao pagamento das despesas, encargos e demais obrigações previstos nos documentos da operação, em benefício dos respectivos titulares dos CRI, observada a ordem de alocação de recursos contratualmente estabelecida.

a. Descrição dos direitos creditórios

A emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) é lastreada em créditos imobiliários, representados por Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI), originados de Contratos de Abertura de Crédito e de Termos de Emissão de Notas Comerciais, destinados ao financiamento de empreendimentos imobiliários residenciais.

Os créditos imobiliários foram cedidos à Emissora pelo Artesanal Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, nos termos do respectivo Contrato de Cessão, e atendem aos critérios de elegibilidade, limites de concentração, condições de revolvência e demais requisitos previstos no Termo de Securitização, incluindo, entre outros, a diversificação do lastro e o limite máximo de concentração por devedor.

Os créditos imobiliários contam, conforme aplicável, com garantias reais e fidejussórias, incluindo alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de quotas ou ações, cessão fiduciária de recebíveis e garantia fidejussória, as quais integram o Patrimônio Separado e têm por finalidade mitigar os riscos de crédito da operação.

b. Valores vencidos e a vencer, por faixa de vencimento, incluído os montantes a vencer com parcelas vencidas:

Créditos vinculados		
Por prazo de vencimento (a vencer)	31/12/2025	31/12/2024
até 30 dias	43.057	-
de 31 e 60 dias	47.376	12.975
de 61 e 90 dias	26.085	2.318
de 91 e 120 dias	47.265	5.714
de 121 e 150 dias	13.034	12.610
de 151 e 180 dias	56.937	43.438
Acima de 180 dias (i)	217.435	299.628
Total Adimplentes e Inadimplentes (ii)	451.189	376.684
Ativo Circulante	296.205	149.962
Ativo Não Circulante	154.984	226.722

- (i) Do montante classificado na faixa, parcela corresponde a créditos imobiliários a performar, integrantes do Patrimônio Separado, mantidos até sua aquisição faseada ou eventual utilização em processos de revolvência, nos termos do Termo de Securitização. Em 31 de dezembro de 2025, os créditos a performar totalizavam R\$ 4.492 mil. Em 31 de dezembro de 2024, esse montante era de R\$ 22.161 mil.
- (ii) Do total de direitos creditórios vinculados à operação em 31 de dezembro de 2025, o montante de R\$ 125.732 mil refere-se a créditos inadimplentes, os quais permanecem registrados no Patrimônio Separado e sujeitos aos mecanismos contratuais de mitigação de risco, incluindo, conforme aplicável, critérios de substituição de créditos, obrigações de recompra, execução de garantias e amortização extraordinária compulsória, nos termos do Termo de Securitização.

c. Movimentação dos Direitos Creditórios

Movimentação dos Direitos Creditórios

Movimentação	31/12/2025	31/12/2024
Saldo Inicial	376.684	-
(+) Aquisição de direitos creditórios (i)	-	277.437
(+) Revolvência (ii)	52.617	-
(+/-) Créditos a performar (iii)	4.493	22.162
(+) Juros e correção	81.719	77.320
(-) Recebimentos	(55.729)	-
(-) Rendimento de aplicação	(1.693)	(28)
(+/-) Outras receitas (despesas) operacionais	(6.902)	(207)
Total	451.189	376.684

- (i) O valor registrado refere-se à aquisição de créditos imobiliários vinculados à emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) das Classes Sênior e Subordinada, cedidos à Emissora pelo Artesanal Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, nos termos do Contrato de Cessão e do Termo de Securitização. Os créditos imobiliários são reconhecidos inicialmente pelo custo amortizado, com base no método da taxa de juros efetiva, e refletem os valores efetivamente adquiridos e integralizados no âmbito da operação. O saldo dos direitos creditórios é ajustado ao longo do tempo pela apropriação de juros, atualização contratual, recebimentos ocorridos no período e demais variações previstas contratualmente, razão pela qual pode divergir do valor nominal originalmente cedido.
- (ii) O valor registrado refere-se à aquisição de novos créditos imobiliários por meio do mecanismo de revolvência, realizada com recursos provenientes dos pagamentos dos créditos integrantes do lastro, depositados na Conta do Patrimônio Separado, conforme os critérios, limites e prazos estabelecidos no Termo de Securitização. Os recursos não utilizados para revolvência dentro dos prazos contratuais são obrigatoriamente destinados à amortização extraordinária compulsória ou ao resgate antecipado dos CRI, conforme aplicável.
- (iii) O valor registrado refere-se à variação dos créditos imobiliários a performar, integrantes do Patrimônio Separado, que ainda não foram efetivamente adquiridos ou alocados ao lastro da operação na data-base, permanecendo registrados como ativos até sua aquisição faseada ou eventual utilização em processos de revolvência, nos termos do Termo de Securitização.

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

Na avaliação da Emissora, realizada com base no histórico de adimplência dos créditos imobiliários, nos critérios de elegibilidade, nos limites de concentração por devedor, bem como nos mecanismos contratuais de mitigação de risco previstos no Termo de Securitização, não foi identificada a necessidade de constituição de provisão para perdas esperadas sobre os créditos imobiliários integrantes do Patrimônio Separado nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025.

e. Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios:

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) não contam com garantias próprias. A mitigação de risco da operação decorre das garantias reais e fidejussórias vinculadas aos créditos imobiliários que compõem o lastro da emissão, integrantes do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização.

Adicionalmente, a mitigação de risco da operação é reforçada por mecanismos estruturais, dentre os quais se destacam: (i) a subordinação entre os CRI Sênior e Subordinados; (ii) o regime fiduciário e o Patrimônio Separado, que asseguram a segregação dos ativos e recursos da operação em relação ao patrimônio da Securitizadora; (iii) os fundos vinculados ao Patrimônio Separado, destinados à gestão de liquidez, à revolvência e ao custeio das despesas operacionais; e (iv) os critérios de elegibilidade, diversificação e limites de concentração do lastro.

Em 31 de dezembro de 2025, a operação encontrava-se em conformidade com os parâmetros e limites previstos nos documentos da securitização, não tendo sido necessária a adoção de medidas extraordinárias de recomposição de lastro ou de liquidez no período.

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

Na hipótese de inadimplemento dos créditos imobiliários, são adotados, conforme o caso, procedimentos extrajudiciais e judiciais de cobrança, conduzidos pelo Cedente, pelo Agente de Garantias ou por terceiros por eles contratados, nos termos e condições estabelecidos no Termo de Securitização, no Contrato de Cessão e nos instrumentos de garantia.

Tais procedimentos podem incluir, dentre outros, a execução das garantias reais e fidejussórias vinculadas aos créditos imobiliários, a exigibilidade das obrigações de recompra compulsória, quando aplicável, bem como a adoção das medidas legais cabíveis para a recuperação dos valores devidos, observados os prazos, condições e a ordem de prioridade de pagamentos contratualmente estabelecida. Os custos incorridos com a cobrança, incluindo despesas judiciais e extrajudiciais, honorários advocatícios e demais encargos, são suportados pelo Patrimônio Separado, conforme previsto contratualmente, não gerando obrigação adicional à Securitizadora ou aos titulares dos CRI.

g. Informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira:

A Emissora não retém substancialmente os riscos e benefícios econômicos associados aos direitos creditórios, os quais são transferidos aos investidores por meio do regime fiduciário.

6 Informações sobre o passivo da emissão – Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Os passivos da emissão referem-se à captação de recursos no mercado de capitais, realizada por meio da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) da 1ª (primeira) emissão da Artesanal Securitizadora de Créditos S.A., estruturada em duas classes (Sênior e Subordinada), lastreadas em créditos imobiliários, representados por Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI), cedidos pelo Artesanal Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, nos termos da Lei nº 9.514/1997, da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, da Resolução CVM nº 60 e demais normas aplicáveis.

Os CRI encontram-se vinculados a regime fiduciário, com a constituição de Patrimônio Separado, destinado exclusivamente ao cumprimento das obrigações decorrentes da respectiva emissão, bem como ao pagamento das despesas da operação, em benefício dos titulares dos CRI, conforme estabelecido no Termo de Securitização.

A Data de Emissão dos CRI é 25 de novembro de 2024, com vencimento final em 20 de dezembro de 2028, ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária compulsória ou resgate antecipado total, conforme previstas no Termo de Securitização.

a. Valores reativos a série e às suas principais respectivas características

Emissão: Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) da 1ª (primeira) emissão em 2 (duas) classes – Classe Sênior e Classe Subordinada – em série única, códigos IF N° 24K2452334 e 24K2516972 da Artesanal Securitizadora de Créditos S.A.

Quantidade: 375.000

- CRI Sênior: 300.000
- CRI Subordinados: 75.000

Valor nominal unitário: R\$ 1.000,00

Valor total da emissão: R\$ 375.000.000,00

- CRI Sênior: R\$ 300.000.000,00
- CRI Subordinados: R\$ 75.000.000,00

Prazo de vencimento: 20 de dezembro de 2028.

Taxa de juros efetiva (CRI Sênior): Remuneração correspondente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 dias úteis, calculada de forma exponencial, com base no método da taxa de juros efetiva, conforme previsto no Termo de Securitização.

Taxa de juros efetiva (CRI Subordinado): Remuneração correspondente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 10,00% (dez inteiros por cento) ao ano, base 252 dias úteis, calculada pelo método da taxa de juros efetiva, podendo ainda fazer jus ao Prêmio de Subordinação, conforme previsto contratualmente.

Periodicidade da Indexação: Diária, com base na Taxa DI divulgada pela B3.

Periodicidade de pagamento da remuneração: Conforme cronograma previsto no Anexo II do Termo de Securitização, observadas as hipóteses de amortização extraordinária e resgate antecipado.

Cronograma de amortização: A amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI ocorrerá integralmente na data de vencimento, na forma de amortização programada (bullet), sem prejuízo da ocorrência de amortização extraordinária compulsória ou resgate antecipado total, conforme previsto no Termo de Securitização e observado o mecanismo de subordinação entre as classes.

b. Movimentação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI

Movimentação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	31/12/2025	31/12/2024
Saldo Inicial	376.684	-
(+) Emissão de CRI (i)	-	300.000
(+) Juros e correção	74.505	76.684
(-) Pagamentos	-	-
Total	451.189	376.684

- (i) O saldo apresentado reflete o valor contábil dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), apurado com base no método da taxa de juros efetiva, considerando os valores reconhecidos na data-base. Em razão desse critério de mensuração, os valores apresentados neste quadro podem divergir do valor nominal total previsto no Termo de Securitização.

Conforme previsto no Termo de Securitização, os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) estão sujeitos a hipóteses de amortização extraordinária compulsória e de resgate antecipado total, nos termos e condições estabelecidos nos documentos da operação.

c. Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado

Os direitos políticos dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) são exercidos por meio de Assembleia Especial de Investidores dos CRI, convocada e realizada nos termos e condições previstos no Termo de Securitização, na Lei nº 14.430/2022 e na Resolução CVM nº 60.

Os titulares dos CRI da Classe Sênior e dos CRI da Classe Subordinada possuem direito de voto, observados os quóruns de instalação e de deliberação, bem como as matérias de competência específica de cada classe, conforme estabelecido nos documentos da operação. Dentre tais matérias incluem-se, entre outras, deliberações relativas a alterações relevantes da estrutura da securitização, substituição de prestadores de serviços, reestruturações, liquidação do Patrimônio Separado e demais assuntos previstos contratualmente, observada a ordem de subordinação entre as classes.

d. Sumário das principais deliberações de investidores reunidos em assembleia durante o exercício

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não foram realizadas Assembleias Especiais de Investidores, nem houve deliberações dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), nos termos do Termo de Securitização.

7 Prestadores de serviços

Para o cumprimento das obrigações relacionadas à emissão, o Patrimônio separado conta, como prestadores de serviços, com as empresas relacionadas a seguir:

Agente Fiduciário: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.;

Custodiante: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Escriturador: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.;

Agente de Garantias: BMP Sociedade de Crédito ao Microempreendedor e à Empresa de Pequeno Porte Ltda.;

Agente Liquidante: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.;

Coordenador Líder da Oferta: EQI Partners Consultores Empresariais Ltda.;

Auditor Independente: Audifactor Auditores Independentes S/S.

8 Classificação de risco da emissão

A emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) não possui classificação de risco (rating) atribuída por agência especializada, não tendo sido contratada avaliação independente de risco de crédito no âmbito da operação, conforme previsto no Termo de Securitização e nos demais documentos da securitização.

9 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.

10 Partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não houve transação com partes relacionadas.

11 Eventos subsequentes

Até a data de autorização para emissão destas demonstrações financeiras, não foram identificados eventos subsequentes que afetassem significativamente a posição patrimonial, financeira ou o desempenho do Patrimônio Separado.