

Patrimônio separado da série única da 2ª
(Segunda) Emissão de Certificados de
Recebíveis Imobiliários da Artesanal
Securitizadora de Créditos S.A., lastreados
em créditos imobiliários devidos pela JRM
Administradora de Imóveis Ltda.

**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 **2ª Emissão – CRI – Muffato - Série Única - do Patrimônio Separado administrado pela ARTESANAL SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S/A** (“Securizadora”) – Códigos ISINº **BRASECCRI022** (“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 Securizadoras 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.

SIDENI
MORATELLI:6
1317837991

Assinado de forma digital por SIDENI MORATELLI:6131783799
1
Dados: 2026.03.31 17:08:36 -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:9027
1823968

Assinado de forma digital por JULIANO DOS SANTOS MACHADO:90271823968
Dados: 2026.03.31 17:08:47 -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

Balanço Patrimonial vinculado ao patrimônio separado da série única da 2ª (Segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Artesanal Securitizadora de Créditos S.A., lastreados em créditos imobiliários devidos pela JRM Administradora de Imóveis Ltda.

Em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	31/12/2025	Passivo	Nota	31/12/2025
Circulante		31.075	Circulante		(31.075)
Caixa e equivalentes de caixa	4	7.981	Captação de recursos		(23.094)
			Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário	5.b	(23.094)
Direitos creditórios		23.094	Outras contas a pagar		(7.981)
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário	5.b	23.094	Fundo de reserva	4	(7.981)
Não circulante		161.744	Não circulante		(161.744)
Direitos creditórios		161.744	Captação de recursos		(161.744)
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário	5.b	161.744	Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário	5.b	(161.744)
Total do ativo		192.819	Total do passivo		(192.819)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Artesanal Securitizadora de Créditos S/A

Demonstrações de resultados vinculado ao patrimônio separado da série única da 2ª (Segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Artesanal Securitizadora de Créditos S.A., lastreados em créditos imobiliários devidos pela JRM Administradora de Imóveis Ltda.
Em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2025</u>
Receitas da intermediação financeira		
Direitos creditórios	5.c	<u>42.161</u>
Total das receitas da intermediação financeira		<u>42.161</u>
Despesas da intermediação financeira		
Captação no mercado	6.b	<u>(36.207)</u>
Total das despesas da intermediação financeira		<u>(36.207)</u>
Resultado bruto da intermediação financeira		<u>5.955</u>
Outras receitas (despesas) operacionais		
Outras despesas operacionais	5.c	<u>(5.955)</u>
Total de outras receitas (despesas) operacionais		<u>(5.955)</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 da série única da 2ª (Segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Artesanal Securitizadora de Créditos S.A., lastreados em créditos imobiliários devidos pela JRM Administradora de Imóveis Ltda. Em 31 de dezembro de 2025

(Em milhares de Reais)

Fluxo de caixa líquido - método direto

31/12/2025

Fluxo de caixa das atividades operacionais

(-) Pagamentos de despesas	(788)
(-) Agente administrativo	(8)
(-) Agente fiduciário	(48)
(-) Assessor legal	(217)
(-) Taxa de administração	(331)
(-) Despesas operacionais	(184)

Caixa líquido proveniente das atividades operacionais

(788)

Fluxo de caixa das atividades de investimento

(-) Aquisição de direitos creditórios	(167.810)
(-) Liberação de recursos remanescentes	(2.737)
(+) Recebimento de direitos creditórios	16.459
(+) Rendimento aplicação financeira	548

Caixa líquido proveniente das atividades de investimento

(153.540)

Fluxo de caixa das atividades de financiamento

(+) Emissão de certificado de recebíveis imobiliários	184.658
(-) Pagamento de custos de distribuição da Emissão	(9.070)
(-) Coordenador líder	(68)
(-) Distribuidor	(4.934)
(-) FEE de estruturação	(4.068)
(-) Taxas regulatórias e de mercado da Emissão	(107)
(-) CETIP	(51)
(-) CVM	(55)
(-) Pagamentos efetuados	(13.172)
Amortização do principal	-
Juros	(13.172)

Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento

162.309

Varição líquida no caixa do patrimônio separado

7.981

Caixa e equivalente de caixa no início do período

-

Caixa e equivalente de caixa no final do período

7.981

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:

- a) **Datas de início e término da emissão:** 12/06/2025 até 21/06/2035
- b) **Sumário das operações:** Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) lastreados em créditos imobiliários decorrentes de Notas Comerciais, não conversíveis em participação societária, emitidas em série única pela JRM Administradora de Imóveis Ltda., representadas por Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) integral e escritural, nos termos da Lei nº 14.430/2022, da Resolução CVM nº 60 e demais normas aplicáveis, com constituição de regime fiduciário e patrimônio separado em favor dos titulares dos CRI.
- c) **Critérios previstos para a revolvência:** Não aplicável à estrutura da operação, uma vez que não há previsão contratual de revolvência dos créditos imobiliários, sendo o lastro composto por créditos definidos, determinados e não rotativos, correspondentes às Notas Comerciais originalmente emitidas.
- 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 expostos às variações dos

indexadores contratuais, em especial à variação do IPCA, bem como aos riscos de taxa de juros e de eventual descasamento entre os fluxos de recebimento dos créditos imobiliários e as obrigações de pagamento dos CRI.

- e) **Garantias envolvidas na estruturação da securitização:** A estrutura da securitização conta com as seguintes garantias, vinculadas às Notas Comerciais que lastreiam os CRI e integrantes do patrimônio separado: (i) Fiança prestada pelo sócio controlador da devedora, como garantia pessoal e solidária das obrigações; (ii) Alienação fiduciária de imóveis, compreendendo um conjunto de imóveis comerciais localizados nos estados do Paraná e São Paulo; (iii) Cessão fiduciária de direitos creditórios, abrangendo os direitos decorrentes de contratos de locação dos imóveis alienados fiduciariamente; (iv) Fundo de Reserva, destinado à cobertura do pagamento de amortização e remuneração dos CRI; e (v) Fundo de Despesas, destinado ao custeio das despesas operacionais do patrimônio separado, nos termos do 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 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 por obrigações decorrentes da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), lastreados em créditos imobiliários originados de Notas Comerciais, os quais são reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis na data de sua contratação. Subsequentemente, tais passivos são mensurados pelo custo amortizado, utilizando-se o método da taxa de juros efetiva, e são baixados quando as respectivas obrigações são liquidadas, canceladas ou extintas.

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 é reconhecida com base no método da taxa de juros efetiva, conforme aplicável, e compreende a apropriação de juros, ágios e deságios, atualização monetária, bem como outras receitas acessórias eventualmente incidentes sobre as carteiras, tais como multas contratuais.

O reconhecimento é feito quando existe evidência convincente de que: (i) os benefícios econômicos futuros fluam para a entidade; e (ii) tais benefícios possam ser mensurados de forma confiável.

ii. Despesa de intermediação financeira

A despesa de intermediação financeira é reconhecida com base no método da taxa de juros efetiva e compreende a apropriação de juros, ágios e deságios, bem como a atualização monetária incidente sobre os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) emitidos. Incluem-se, ainda, as despesas diretamente atribuíveis à sua emissão, as quais são apropriadas ao resultado ao longo do prazo da respectiva obrigação financeira.

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	1	-
Aplicações financeiras (i)	7.980	-
Total	7.981	-

- (i) Refere-se exclusivamente a recursos do Patrimônio Separado da operação de securitização, 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, portanto, classificadas como equivalentes de caixa.

O Fundo de Reserva totalizava R\$ 6.809 mil, tendo como finalidade assegurar a liquidez do Patrimônio Separado para o cumprimento das obrigações de curto prazo da operação.

Os recursos destinados ao Fundo de Despesas, no montante de R\$ 1.171 mil, permanecem aplicados temporariamente até sua efetiva utilização, conforme previsto contratualmente.

5 Informações sobre os direitos creditórios – Regime Fiduciário

Os direitos creditórios integram o Patrimônio Separado constituído no âmbito da operação de securitização, em observância ao regime fiduciário previsto na Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, e na Resolução CVM nº 60.

Tais direitos encontram-se segregados do patrimônio comum da Securitizadora e são destinados, de forma exclusiva, ao cumprimento das obrigações dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) emitidos no âmbito da operação, em benefício dos respectivos investidores, conforme estabelecido nos documentos da operação e na legislação aplicável.

a. Descrição dos direitos creditórios

A emissão é lastreada em direitos creditórios imobiliários decorrentes de Notas Comerciais, não conversíveis em participação societária, emitidas em série única pela JRM Administradora de Imóveis Ltda., representadas por Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) integral e escritural, as quais constituem o lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

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	3.291	-
de 31 e 60 dias	3.128	-
de 61 e 90 dias	2.744	-
de 91 e 120 dias	3.162	-
de 121 e 150 dias	2.897	-
de 151 e 180 dias	2.860	-
Acima de 180 dias	166.756	-
Total Adimplentes e Inadimplentes (*)	184.838	-
Ativo Circulante	9.604	-
Ativo Não Circulante	175.234	-

c. Movimentação dos Direitos Creditórios

Movimentação	31/12/2025	31/12/2024
Saldo Inicial	-	-
(+) Aquisição de direitos creditórios (i)	167.809	-
(+) Juros e correção	37.561	-
(-) Recebimentos	(16.459)	-
(-) Liberação de recursos remanescentes (ii)	(2.737)	-
(-) Rendimento de aplicação	(548)	-
(+/-) Outras receitas (despesas) operacionais	(788)	-
Total	184.838	-

- (i) O valor registrado refere-se aos direitos creditórios imobiliários vinculados à emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), reconhecidos pelo custo amortizado, conforme o método da taxa de juros efetiva. O saldo dos direitos creditórios reflete o valor efetivamente integralizado pelos investidores, ajustado pela apropriação de juros e atualização monetária, pelos recebimentos ocorridos no período e pelas despesas diretamente atribuíveis à operação, razão pela qual pode divergir do valor nominal originalmente emitido.
- (ii) Refere-se à liberação de recursos excedentes do Patrimônio Separado à devedora, realizada após o cumprimento da ordem de prioridade de pagamentos prevista nos documentos da securitização, os quais deixam de integrar o saldo dos direitos creditórios.

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

Na avaliação da Emissora, que considerou o histórico de adimplência dos créditos, a suficiência das garantias constituídas (alienação fiduciária de imóveis e Fundo de Reserva) em relação ao saldo dos direitos creditórios vinculados ao Patrimônio Separado, não foi identificada a necessidade de constituição de provisão para perdas sobre tais ativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025.

e. Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios:

A emissão conta com garantias constituídas no âmbito da operação de securitização, vinculadas aos direitos creditórios imobiliários que lastreiam os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), compreendendo, principalmente: (i) Alienação fiduciária de imóveis, constituída em favor da securitizadora, como garantia do cumprimento das obrigações assumidas no âmbito da operação; (ii) Cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de locação dos imóveis alienados fiduciariamente; (iii) Fiança prestada pelo sócio controlador da devedora; e (iv) Fundo de Reserva, integrante do Patrimônio Separado, destinado a assegurar a liquidez para o cumprimento das obrigações da emissão.

Em 31 de dezembro de 2025, a razão de garantia da operação encontrava-se enquadrada nos limites mínimos previstos nos documentos da securitização, não tendo sido necessária a adoção de mecanismos de recomposição de garantias ou de lastro no período.

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

Na hipótese de inadimplemento, poderão ser adotadas, conforme o caso, medidas extrajudiciais e judiciais de cobrança, incluindo a execução das garantias constituídas, tais como a alienação fiduciária de imóveis, a cessão fiduciária de direitos creditórios de contratos de locação e a exigibilidade da fiança, observada a ordem de prioridade prevista nos documentos da operação.

Os custos incorridos com a cobrança e eventual excussão das garantias, incluindo despesas judiciais, extrajudiciais, honorários e demais encargos, são suportados pelo Patrimônio Separado, nos termos estabelecidos contratualmente.

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)

Referem-se à operação de captação de recursos no mercado de capitais, por meio da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), da 2ª (segunda) emissão, em série única, da Artesanal Securitizadora de Créditos S.A., os quais são lastreados em direitos creditórios imobiliários decorrentes de Notas Comerciais emitidas pela JRM Administradora de Imóveis Ltda., representadas por Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) integral e escritural, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, e da Resolução CVM nº 60.

Os CRI possuem vencimento final em 21 de junho de 2035, conforme estabelecido nos documentos da operação, e encontram-se vinculados a regime fiduciário, com constituição de Patrimônio Separado, destinado exclusivamente ao cumprimento das obrigações da respectiva emissão.

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

Emissão: Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) da 2ª (segunda) emissão, em série única, código ISIN BRASECCRI022 da Artesanal Securitizadora de Créditos S.A.

Quantidade: 184.000

Valor nominal unitário: R\$ 1.000,00

Valor total da emissão: R\$ 184.000.000,00

Prazo de vencimento: 21 de junho de 2025.

Taxa de juros efetiva: Remuneração correspondente à variação acumulada de 100% da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 dias úteis, calculada pelo método da taxa de juros efetiva.

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

Periodicidade de pagamento da remuneração: Mensal, conforme cronograma previsto nos documentos da operação.

Cronograma de amortização: Amortização mensal do saldo do valor nominal unitário, observada a carência inicial, com início conforme cronograma previsto no Termo de Securitização.

b. Movimentação dos Certificados de Recebíveis - CRI

Movimentação dos Certificados de Recebíveis - CRI	31/12/2025	31/12/2024
Saldo Inicial	-	-
(+) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (i)	184.658	-
(+) Juros e correção	13.352	-
(-) Pagamentos	(13.172)	-
Total	184.838	-

- (i) O saldo dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) registrado no passivo reflete o valor efetivamente integralizado pelos investidores, ajustado pela apropriação de juros e atualização monetária pelo método da taxa de juros efetiva, bem como pelos pagamentos efetuados no período, razão pela qual pode divergir do valor nominal originalmente emitido.

Conforme previsto no Termo de Securitização, os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) estão sujeitos a eventos de vencimento antecipado automático e não automático, bem como a hipóteses de amortização extraordinária e resgate antecipado, 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, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização e demais documentos da operação.

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

Não houve assembleias nem deliberações dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) no exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

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.;

Coordenador Líder da Oferta: Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários 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 atribuída por agência de rating.

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, tampouco eventos de inadimplência relevantes relacionados aos direitos creditórios.