# ARTESANAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FIDC – COTA ÚNICA

CNPJ: 37.284.201/0001-78

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Condomínio:** | Fechado | **Administrador:** | Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. |
| **Prazo:** | Indeterminado | **Gestor**: | Artesanal Imobiliário Ltda. |
| **Data de Registro:** | 28/ago/2020 | **Consultora Especializada** | Pilar Capital Ltda. |
| **Classe:** | Única | **Custodiante:** | Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. |
| **Subclasse** | Sênior e Subordinada | **Auditoria:** | Next Auditores Independentes. |

| | |
|---|---|
| **Política de Investimento:** | **Direitos Creditórios** - Em até 180 dias do início de suas atividades, a Classe deve possuir parcela superior a 50% de seu PL representada por Direitos Creditórios (Alocação Mínima);<br><br>A Aplicação de recursos em Direitos Creditórios de responsabilidade ou coobrigação de um mesmo devedor está limitada a 20% do PL da Classe Única.<br><br>**Outros Ativos –** O remanescente do PL, que não for aplicado em Direitos Creditórios, poderá ser mantido em moeda corrente nacional ou investido nos seguintes ativos (Ativos Financeiros): i) títulos públicos federais; (ii) ativos financeiros de renda fixa de emissão ou coobrigação de instituições financeiras; iii) operações compromissadas com lastro nos ativos financeiros mencionados nas alíneas "a" e "b" acima; e iv) Cotas de classes que invistam exclusivamente nos ativos referidos nas alíneas "a" a "c" acima. |
| **Condições de Cessão:** | i) o devedor dos Direitos de Crédito deve ser pessoas física ou jurídica; II) A relação Custo de Obras / Valor Global de Vendas (Valor Financiado/VGV) não deverá exceder 80%; iii) Para as operações de desenvolvimento imobiliário, será exigido alvará de construção junto aos órgãos públicos competentes somente após a liberação de 35% do fluxo financeiro; iv) As operações de Home Equity deverão ter um Loan-To-Value (LTV) de, no máximo, 50%; v) As operações de desenvolvimento imobiliário deverão contar com garantia de Alienação Fiduciária, dentro do prazo máximo de 120 dias a contar da data do início do desembolso financeiro pelo fundo; vi) Vedação para aquisição de títulos de Devedores que estejam em Recuperação Judicial; vii) Para as operações de desenvolvimento imobiliário, cada construtor terá um limite máximo de 15 empreendimentos em desenvolvimento simultaneamente, independente se cada empreendimento estiver em uma SPE ou diretamente na empresa do construtor; viii) A avaliação de orçamento inicial, projeto e acompanhamento de obras serão realizados por Engenheiros e/ou Arquitetos contratados pelo Fundo e emissão de atestado de aprovação por profissionais com inscrição no CREA e/ou no CAU, conforme o caso; ix) os Direitos de Crédito devem ter sido originados e formalizados de acordo com as políticas de crédito das Cedentes. |
| **Critérios de Elegibilidade:** | i) a carteira de crédito imobiliário voltado para o financiamento de ativos imobiliários em zona rural estará limitada a, no máximo, 15% do PL da Classe; ii) os 5 maiores sacados estarão limitados a, no máximo, 50% do PL da Classe. |
| ***Benchmark*** | Seniores**:** CDI + 4,5% a.a. / Mezanino**:** CDI + 7,5% a.a. |
| **Subordinação Mínima:** | O Índice de Subordinação Subordinadas será a relação mínima a ser observada entre o valor das Subclasses de Cotas Subordinadas e o Patrimônio Líquido da Classe, a qual deverá, diariamente, representar o percentual mínimo de 50,0%.<br>O Índice de Subordinação Júnior será a relação mínima a ser observada entre o valor das Subclasse de Cotas Subordinadas Júnior e o Patrimônio Líquido da Classe, a qual deverá, diariamente, representar o percentual mínimo 20,0%. |
| **Nº de cotistas: (jun/26)** | • Seniores: 35<br>• Subordinadas: (Mezanino + Júnior): 17 |

**Regulamento: 02/jun/2025**

## Ratings

| Subclasses | 2T26 (atual) | 1T26 | 4T25 | Rating Inicial | Data da Atribuição |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sênior 1ª Série** | **brA(sf) Persp. Negativa** | **brA**(sf) Estável | **brA**(sf) Estável | **brA**(sf) Estável | 01/jun/21 |
| **Sênior 2ª Série** | **brA**(sf) **Persp. Negativa** | **brA**(sf) Estável | **brA**(sf) Estável | **brA**(sf) Estável | 13/dez/24 |
| **Subordinada Mezanino 1ª Série** | **brBB+(sf) Persp. Negativa** | **brBB+(sf)** Estável | **brBB+(sf)** Estável | **brBB+(sf)** Estável | 01/jun/21 |
| **Subordinada Mezanino 2ª Série** | **brBB+(sf) Persp.. Negativa** | **brBB+(sf)** Estável | **brBB+(sf)** Estável | **brBB+(sf)** Estável | 13/dez/24 |
| **Subordinada Júnior** | **brB+(sf) Persp. Negativa** | **brB+(sf)** Estável | **brB+(sf)** Estável | **brB+(sf)** Estável | 01/jun/21 |

## Analistas

Wellington Ramos
Tel.: 55 11 3377 0733
wellington.ramos@austin.com.br

Pablo Mantovani
Tel.: 55 11 3377 0702
pablo.mantovani@austin.com.br

**Validade dos Ratings:**
**Sênior (1ª Série):** 11/mar/27
**Sênior (2ª Série):** 12/nov/26
**Mezanino (1ª Série**): 11/mar/27
**Mezanino (2ª Série**): 12/nov/26
**Sub. Júnior:** 11/mar/27

## FUNDAMENTOS DOS RATINGS

O Comitê de Classificação de Risco da Austin Rating, em reunião realizada no dia 11 de setembro de 2026, no contexto do monitoramento trimestral referente ao 2º trimestre de 2026 (2T26), colocou em perspectiva **negativa** os ratings '**brA**(sf)', '**brBB+**(sf)' e '**brB+** (sf)', respectivamente, das Subclasses de Cotas Seniores (1ª e 2ª Série), Subordinadas Mezanino (1ª e 2ª Série) e Subordinadas Júnior do Artesanal Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (Artesanal Recebíveis Imobiliários FIDC / Fundo / FIDC /Classe Única). As classificações possuem Perspectiva **Negativa**.

A alteração da perspectiva, de estável para negativa, decorre da deterioração da qualidade da carteira, refletida no significativo aumento dos créditos vencidos. Em jun/26, o montante de créditos vencidos alcançou R$ 386,0 milhões, equivalente a um percentual de 29,7% do PL.

Em jun/26, o CRI, presente na carteira do FIDC, correspondia a 9,2% do PL do Fundo, com Saldo Devedor de R$ 115,2 milhões. Cumpre destacar que o CRI não possui rating, o que limita a visibilidade externa sobre o risco de crédito envolvido. Adicionalmente, o aumento da concentração, especialmente em estruturas subordinadas, pode reduzir a efetividade da subordinação presente no FIDC, podendo alterar a percepção de risco da carteira, assim como provocar alteração na avaliação de risco de crédito do Fundo.

Em jun/26, conforme os dados disponibilizados pelo administrador, a carteira total formada pelo Fundo era de R$ 1,3 bilhões, sendo R$ 353,9 milhões em créditos vencidos, representando 28,3% do PL, enquanto a PDD representava 4,4% do PL. Neste período, o maior Devedor na carteira representava, somando as participações entre arquivos estoque e carteira, 11,3% do PL e os dez maiores 43,1% do PL.

## Perspectiva Negativa e Fatores de Sensibilidade dos Ratings

A perspectiva negativa indica a possibilidade de rebaixamento das classificações no médio e longo prazo, o que se dá em razão dos fatores anteriormente comentados. Apesar da tendência de rebaixamento, a perspectiva poderá ser removida e as classificações afirmadas, caso, entre outros possíveis eventos futuros, a carteira do Fundo venha a apresentar níveis reduzidos de prazos, inadimplência e provisionamento, especialmente aquelas com efeito expressivo sobre a rentabilidade das Cotas.

## ENQUADRAMENTO E PERFORMANCE DO FUNDO

As tabelas a seguir poderão ser preenchidas com os seguintes códigos: “Ok”: enquadrado; “NE”: não enquadrado; “IN”: informação não enviada; “NA”: não se aplica.

| | Parâmetro | 31/7/25 | 29/8/25 | 30/9/25 | 31/10/25 | 28/11/25 | 31/12/25 | 30/01/26 | 27/02/26 | 31/03/26 | 30/4/26 | 29/5/26 | 30/6/26 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Créditos / PL | Mín.50,0% | OK | OK | OK | OK | OK | OK | OK | OK | OK | OK | OK | OK |
| *Benchmark* Cotas Seniores | CDI + 4,5% (1) | OK | OK | OK | OK | OK | OK | OK | OK | OK | OK | OK | OK |
| *Benchmark* Cotas Sub. Mezanino | CDI + 7,5% (1) | OK | OK | OK | OK | OK | OK | OK | OK | OK | OK | OK | OK |

Elaborado por Austin Rating com base nos dados fornecidos pela Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (1) vigente desde 06/08/24.

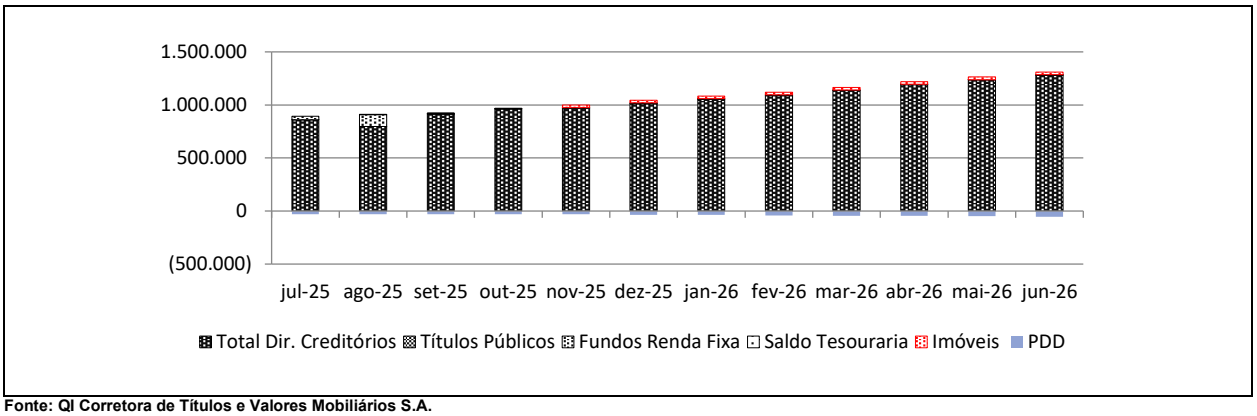
| Posição da Carteira (R$ Mil) | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Títulos/Datas** | **31/7/25** | **29/8/25** | **30/9/25** | **31/10/25** | **28/11/25** | **31/12/25** | **30/01/26** | **27/02/26** | **31/03/26** | **30/4/26** | **29/5/26** | **30/6/26** |
| Direitos Creditórios | 714.633 | 714.767 | 805.124 | 750.767 | 791.725 | 823.106 | 866.666 | 905.945 | 942.152 | 981.767 | 958.915 | 926.847 |
| Cotas FIDC | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Créditos vencidos | 144.285 | 83.256 | 108.693 | 210.774 | 176.569 | 189.356 | 186.996 | 187.001 | 196.693 | 211.242 | 278.924 | 353.878 |
| **Total Dir. Creditórios** | **858.919** | **798.023** | **913.817** | **961.542** | **968.294** | **1.012.462** | **1.053.662** | **1.092.947** | **1.138.845** | **1.193.010** | **1.237.839** | **1.280.725** |
| Títulos Públicos | 162 | 158 | 176 | 185 | 164 | 163 | 165 | 166 | 352 | 167 | 165 | 280 |
| Fundos de Renda Fixa | 33.395 | 109.782 | 7.162 | 3.425 | 7.579 | 7.730 | 5.898 | 1.563 | 1.901 | 1.062 | 535 | 5.237 |
| Saldo Tesouraria | 1 | 9 | 1 | 1 | 5 | 1 | 7 | 1 | 0 | 7 | 3 | 1 |
| **Total Geral da Carteira** | **892.477** | **907.973** | **921.156** | **965.152** | **976.042** | **1.020.356** | **1.059.732** | **1.094.676** | **1.141.098** | **1.194.245** | **1.238.542** | **1.286.243** |
| Imóveis | - | - | - | - | 23.391 | 23.391 | 24.487 | 24.487 | 24.487 | 24.487 | 24.487 | 24.487 |
| PDD | -30.283 | -29.883 | -29.255 | -30.222 | -30.365 | -36.556 | -37.363 | -43.208 | -43.752 | -44.793 | -48.028 | -55.088 |
| PL | **858.221** | **874.181** | **887.603** | **931.016** | **965.902** | **1.002.351** | **1.041.849** | **1.071.734** | **1.116.725** | **1.168.813** | **1.209.871** | **1.250.317** |

**Fonte: Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

| Posição da Carteira (% do PL) | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Títulos/Datas** | **31/7/25** | **29/8/25** | **30/9/25** | **31/10/25** | **28/11/25** | **31/12/25** | **30/01/26** | **27/02/26** | **31/03/26** | **30/4/26** | **29/5/26** | **30/6/26** |
| Direitos Creditórios | 83,3% | 81,8% | 90,7% | 80,6% | 82,0% | 82,1% | 83,2% | 84,5% | 84,4% | 84,0% | 79,3% | 74,1% |
| Cotas de FIDC | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Créditos vencidos | 16,8% | 9,5% | 12,2% | 22,6% | 18,3% | 18,9% | 17,9% | 17,4% | 17,6% | 18,1% | 23,1% | 28,3% |
| **Total Dir. Creditórios** | **100,1%** | **91,3%** | **103,0%** | **103,3%** | **100,2%** | **101,0%** | **101,1%** | **102,0%** | **102,0%** | **102,1%** | **102,3%** | **102,4%** |
| Títulos Públicos | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Fundos de Renda Fixa | 3,9% | 12,6% | 0,8% | 0,4% | 0,8% | 0,8% | 0,6% | 0,1% | 0,2% | 0,1% | 0,0% | 0,4% |
| Saldo Tesouraria | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| **Total Geral da Carteira** | **104,0%** | **103,9%** | **103,8%** | **103,7%** | **101,0%** | **101,8%** | **101,7%** | **102,1%** | **102,2%** | **102,2%** | **102,4%** | **102,9%** |
| Imóveis | - | - | - | - | 2,4% | 2,3% | 2,4% | 2,3% | 2,2% | 2,1% | 2,0% | 2,0% |
| PDD | -3,5% | -3,4% | -3,3% | -3,2% | -3,1% | -3,6% | -3,6% | -4,0% | -3,9% | -3,8% | -4,0% | -4,4% |

**Fonte: QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

**Composição da Carteira (R$ Mil)**




**Fonte: QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

| Posição do PL (R$ Mil) | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Data** | **Cota Sênior** | | | | | | | | | |
| | **Série 1** | | | **Série 2** | | | **Série 3** | | | **Total** |
| | **Quant.** | **$ / Unid. (R$ Mil)** | **$ PL (R$ Mil)** | **Quant.** | **$ / Unid. (R$ Mil)** | **$ PL (R$ Mil)** | **Quant.** | **$ / Unid. (R$ Mil)** | **$ PL (R$ Mil)** | |
| 30/6/26 | 214.791 | 2 | 371.885 | 123.538 | 1 | 154.317 | 9.165 | 1 | 9.262 | 535.464 |
| 29/5/26 | 214.791 | 2 | 366.418 | 119.498 | 1 | 147.076 | - | - | - | 513.494 |
| 30/4/26 | 214.791 | 2 | 361.262 | 111.527 | 1 | 135.334 | - | - | - | 496.596 |
| 31/3/26 | 214.791 | 2 | 356.118 | 100.365 | 1 | 120.054 | - | - | - | 476.172 |
| 27/2/26 | 214.791 | 2 | 350.500 | 91.511 | 1 | 107.737 | - | - | - | 458.238 |
| 30/1/26 | 214.791 | 2 | 345.951 | 86.210 | 1 | 100.179 | - | - | - | 446.130 |
| 31/12/25 | 214.791 | 2 | 340.718 | 78.285 | 1 | 89.594 | - | - | - | 430.311 |
| 28/11/25 | 214.791 | 2 | 335.320 | 71.106 | 1 | 80.088 | - | - | - | 415.408 |
| 31/10/25 | 214.791 | 2 | 330.728 | 60.794 | 1 | 67.536 | - | - | - | 398.264 |
| 30/9/25 | 214.791 | 2 | 325.252 | 36.049 | 1 | 39.384 | - | - | - | 364.637 |
| 29/8/25 | 214.791 | 1 | 320.100 | 36.049 | 1 | 38.760 | - | - | - | 358.860 |
| 31/7/25 | 214.791 | 1 | 315.258 | 36.049 | 1 | 38.174 | - | - | - | 353.432 |

**Fonte: QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

| Posição do PL (R$ Mil) | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Data | Cota Subordinada Mezanino | | | | | | | | | Total |
| | Série 1 | | | Série 2 | | | Série 3 | | | |
| | Quant. | $ / Unid. (R$ Mil) | $ PL (R$ Mil) | Quant. | $ / Unid. (R$ Mil) | $ PL (R$ Mil) | Quant. | $ / Unid. (R$ Mil) | $ PL (R$ Mil) | |
| 30/6/26 | 188.777 | 2 | 382.938 | 58.392 | 1 | 75.516 | 11.617 | 1 | 11.857 | 470.312 |
| 29/5/26 | 188.777 | 2 | 376.420 | 58.392 | 1 | 74.231 | 3.677 | 1 | 3.689 | 454.340 |
| 30/4/26 | 188.777 | 2 | 370.291 | 53.570 | 1 | 66.991 | - | - | - | 437.282 |
| 31/3/26 | 188.777 | 2 | 364.198 | 42.726 | 1 | 52.552 | - | - | - | 416.750 |
| 27/2/26 | 188.777 | 2 | 357.569 | 34.105 | 1 | 41.184 | - | - | - | 398.753 |
| 30/1/26 | 188.777 | 2 | 352.215 | 29.349 | 1 | 34.911 | - | - | - | 387.126 |
| 31/12/25 | 188.777 | 2 | 346.070 | 21.685 | 1 | 25.344 | - | - | - | 371.414 |
| 28/11/25 | 188.777 | 2 | 339.747 | 16.736 | 1 | 19.203 | - | - | - | 358.950 |
| 31/10/25 | 188.777 | 2 | 334.380 | 6.598 | 1 | 7.451 | - | - | - | 341.831 |
| 30/9/25 | 188.777 | 2 | 327.995 | 2.996 | 1 | 3.319 | - | - | - | 331.315 |
| 29/8/25 | 188.777 | 2 | 322.003 | 2.996 | 1 | 3.259 | - | - | - | 325.261 |
| 31/7/25 | 188.777 | 2 | 316.385 | 2.996 | 1 | 3.202 | - | - | - | 319.587 |

**Fonte: Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

| Posição do PL (R$ Mil) | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Data | Cota Subordinada Junior | | | | | $ PL (R$ Mil) |
| | Quant. | $ / Unid. (R$ Mil) | $ PL (R$ Mil) | Sub Jr (%) | Sub. Total (%) | |
| 30/6/26 | 60.212 | 4 | 244.542 | 19,6% | 57,2% | 1.250.317 |
| 29/5/26 | 58.099 | 4 | 242.037 | 20,0% | 57,6% | 1.209.871 |
| 30/4/26 | 56.012 | 4 | 234.935 | 20,1% | 57,5% | 1.168.813 |
| 31/03/26 | 53.529 | 4 | 223.803 | 20,0% | 57,4% | 1.116.725 |
| 27/02/26 | 51.614 | 4 | 214.743 | 20,0% | 57,2% | 1.071.734 |
| 30/01/26 | 49.081 | 4 | 208.593 | 20,0% | 57,2% | 1.041.849 |
| 31/12/25 | 47.376 | 4 | 200.627 | 20,0% | 57,1% | 1.002.351 |
| 28/11/25 | 43.912 | 4 | 191.544 | 19,8% | 57,0% | 965.902 |
| 31/10/25 | 43.461 | 4 | 190.921 | 20,5% | 57,2% | 931.016 |
| 30/9/25 | 43.461 | 4 | 191.652 | 21,6% | 58,9% | 887.603 |
| 29/8/25 | 43.461 | 4 | 190.059 | 21,7% | 58,9% | 874.181 |
| 31/7/25 | 43.461 | 4 | 185.202 | 21,6% | 58,8% | 858.221 |

**Fonte: Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

| Rentabilidade Mensal do PL | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Data | CDI (%) | | Cota Sênior | | | | | | | | |
| | | | Série I | | | Série II | | | Série II | | |
| | Rent. (%) | Acum. (%) | Rent. (%) | % CDI | Acum. (%) | Rent. (%) | % CDI | Acum. (%) | Rent. (%) | % CDI | Acum. (%) |
| jun-26 | 1,12 | 14,78 | 1,49 | 133,27 | 19,95 | 1,49 | 133,27 | 19,95 | 1,06 | 94,81 | 1,06 |
| mai-26 | 1,07 | 13,51 | 1,43 | 132,95 | 18,18 | 1,43 | 132,95 | 18,18 | - | - | - |
| abr-26 | 1,09 | 12,30 | 1,44 | 132,53 | 16,52 | 1,44 | 132,53 | 16,52 | - | - | - |
| mar-26 | 1,21 | 11,09 | 1,60 | 131,37 | 14,86 | 1,60 | 131,37 | 14,86 | - | - | - |
| fev-26 | 1,00 | 9,76 | 1,32 | 131,90 | 13,05 | 1,32 | 131,90 | 13,05 | - | - | - |
| jan-26 | 1,16 | 8,68 | 1,54 | 131,93 | 11,58 | 1,54 | 131,93 | 11,58 | - | - | - |
| dez-25 | 1,22 | 7,43 | 1,61 | 131,95 | 9,90 | 1,61 | 131,95 | 9,90 | - | - | - |
| nov-25 | 1,05 | 6,13 | 1,39 | 131,91 | 8,15 | 1,39 | 131,91 | 8,15 | - | - | - |
| out-25 | 1,28 | 5,03 | 1,68 | 131,96 | 6,67 | 1,68 | 131,96 | 6,67 | - | - | - |
| set-25 | 1,22 | 3,70 | 1,61 | 131,95 | 4,91 | 1,61 | 131,95 | 4,91 | - | - | - |
| ago-25 | 1,16 | 2,45 | 1,54 | 131,93 | 3,25 | 1,54 | 131,93 | 3,25 | - | - | - |
| jul-25 | 1,28 | 1,28 | 1,68 | 131,96 | 1,68 | 1,68 | 131,96 | 1,68 | - | - | - |

**Fonte: Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

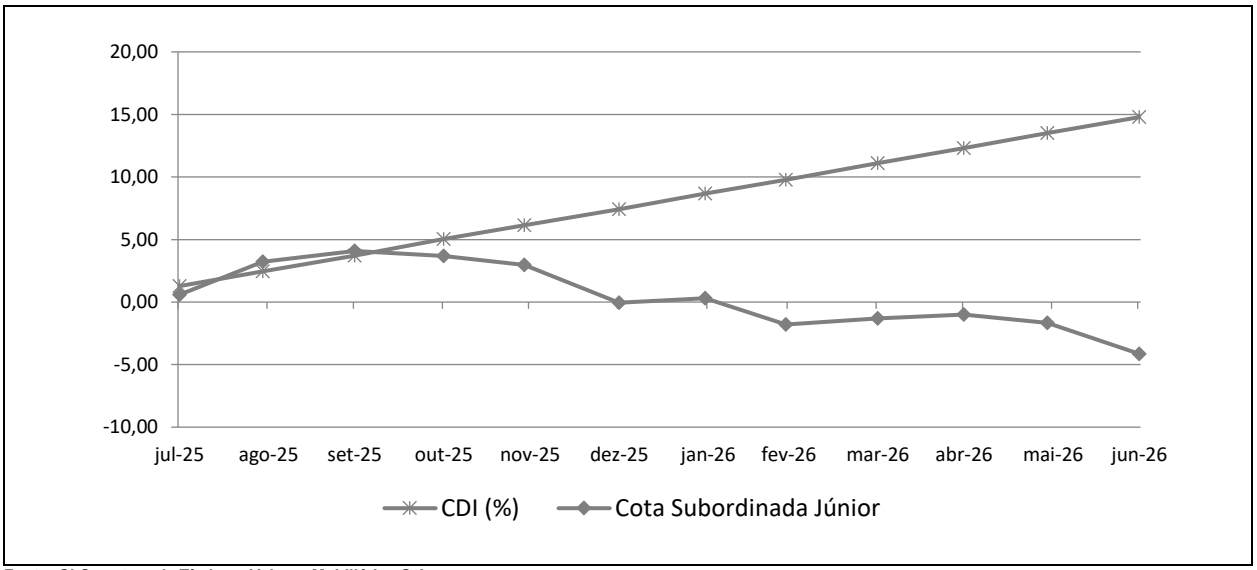
| Rentabilidade Mensal do PL | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Data | CDI (%) | | Cota Mezanino | | | | | | | | |
| | | | Mezanino I | | | Mezanino II | | | Mezanino III | | |
| | Rent. (%) | Acum. (%) | Rent. (%) | % CDI | Acum. (%) | Rent. (%) | % CDI | Acum. (%) | Rent. (%) | % CDI | Acum. (%) |
| jun-26 | 1,12 | 14,78 | 1,73 | 154,68 | 23,39 | 1,73 | 154,68 | 23,39 | 1,73 | 154,68 | 2,07 |
| mai-26 | 1,07 | 13,51 | 1,66 | 154,20 | 21,29 | 1,66 | 154,20 | 21,29 | 0,33 | 30,64 | 0,33 |
| abr-26 | 1,09 | 12,30 | 1,67 | 153,46 | 19,32 | 1,67 | 153,46 | 19,32 | - | - | - |
| mar-26 | 1,21 | 11,09 | 1,85 | 151,97 | 17,35 | 1,85 | 151,97 | 17,35 | - | - | - |
| fev-26 | 1,00 | 9,76 | 1,52 | 152,46 | 15,22 | 1,52 | 152,46 | 15,22 | - | - | - |
| jan-26 | 1,16 | 8,68 | 1,78 | 152,53 | 13,49 | 1,78 | 152,53 | 13,49 | - | - | - |
| dez-25 | 1,22 | 7,43 | 1,86 | 152,55 | 11,51 | 1,86 | 152,55 | 11,51 | - | - | - |
| nov-25 | 1,05 | 6,13 | 1,61 | 152,49 | 9,47 | 1,61 | 152,49 | 9,47 | - | - | - |
| out-25 | 1,28 | 5,03 | 1,95 | 152,57 | 7,74 | 1,95 | 152,57 | 7,74 | - | - | - |
| set-25 | 1,22 | 3,70 | 1,86 | 152,55 | 5,69 | 1,86 | 152,55 | 5,69 | - | - | - |
| ago-25 | 1,16 | 2,45 | 1,78 | 152,53 | 3,76 | 1,78 | 152,53 | 3,76 | - | - | - |
| jul-25 | 1,28 | 1,28 | 1,95 | 152,57 | 1,95 | 1,95 | 152,57 | 1,95 | - | - | - |

**Fonte: Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

| Rentabilidade Mensal do PL | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Data | CDI (%) | | Cota Subordinada Junior | | |
| | Rent. (%) | Acum. (%) | Rent. (%) | % CDI | Acum. (%) |
| jun-26 | 1,12 | 14,78 | -2,51 | -224,17 | -4,14 |
| mai-26 | 1,07 | 13,51 | -0,68 | -63,20 | -1,67 |
| abr-26 | 1,09 | 12,30 | 0,32 | 29,49 | -1,00 |
| mar-26 | 1,21 | 11,09 | 0,49 | 40,07 | -1,32 |
| fev-26 | 1,00 | 9,76 | -2,10 | -210,94 | -1,80 |
| jan-26 | 1,16 | 8,68 | 0,36 | 30,84 | 0,31 |
| dez-25 | 1,22 | 7,43 | -2,92 | -239,04 | -0,05 |
| nov-25 | 1,05 | 6,13 | -0,70 | -66,97 | 2,96 |
| out-25 | 1,28 | 5,03 | -0,38 | -29,89 | 3,69 |
| set-25 | 1,22 | 3,70 | 0,84 | 68,70 | 4,08 |
| ago-25 | 1,16 | 2,45 | 2,62 | 225,25 | 3,22 |
| jul-25 | 1,28 | 1,28 | 0,58 | 45,61 | 0,58 |

**Fonte: Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

**Rentabilidade Acumulada (%)**




**Fonte: Qi Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

## INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS COMPLEMENTARES

1. O Comitê de Classificação de Risco que decidiu pela colocação de perspectiva negativa nas classificações de risco de crédito das Cotas Seniores, Subordinadas Mezanino e Subordinada Júnior do Artesanal Recebíveis Imobiliários FIDC FIDC (Fundo) se reuniu no dia 11 de setembro de 2026. A reunião de Comitê está registrada na ata nº 20260911-1.
2. A classificação atribuída está contemplada na "Escala Nacional de Ratings de Crédito de Cotas de FIDCs", disponível em: https://www.austin.com.br/Documentos/Escalas-Rating-FIDCs_FICFIDCs.html
3. A classificação de risco de crédito decorre da utilização da metodologia genérica comumente aplicada por essa agência em suas classificações de Securitização de Recebíveis, disponível em: https://www.austin.com.br/Documentos/Metodologia-Rating-Securiticacao_Recebiveis.html
4. Não é a primeira vez que a Austin Rating classifica esta espécie de ativo e seus ativos subjacentes. Essa agência já atribuiu anteriormente classificação de risco de crédito para Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios lastreadas em créditos imobiliários.
5. As classificações de risco de crédito atribuídas pela Austin Rating estão sujeitas a diversas limitações, conforme descrito no final deste documento (*Disclaimers*).
6. As fontes de informações foram consideradas confiáveis pela Austin Rating. Os analistas utilizaram informações provenientes da Administradora e da Gestora. Adicionalmente, os analistas fizeram uso de informações públicas, especialmente daquelas obtidas no website da Comissão de Valores Mobiliários - CVM.
7. As informações obtidas pela Austin Rating foram consideradas suficientes para a presente ação de rating. Dentre as informações utilizadas para esta análise, destacam-se: Regulamento do Fundo, além de informações da carteira do Fundo e da Gestora.
8. As estimativas de inadimplência e níveis de perda do Fundo baseiam-se em metodologia própria, a qual considera as características de sua carteira atual e potencial e seu desempenho histórico e o desempenho de carteiras semelhantes disponíveis na base de dados da Austin Rating.
9. O nível de diligência da análise para o produto financeiro estruturado foi adequado ao padrão estabelecido pela Austin Rating. Foi realizada análise aprofundada sobre as informações recebidas acerca dos ativos subjacentes às Cotas classificadas do Fundo.
10. A classificação das Cotas será revisada e atualizada trimestralmente. A Austin Rating salienta que poderão ser realizadas ações de rating a qualquer tempo, inclusive no intervalo entre os monitoramentos trimestrais previstos.
11. A Austin Rating adota políticas e procedimentos que visam mitigar potenciais situações de conflitos de interesse que possam afetar o desempenho da atividade de classificação de risco e seus resultados. O presente processo de classificação de risco está isento de situações de potencial conflito de interesses, incluindo aquelas previstas na Resolução CVM Nº 9, de 27 de outubro de 2020.
12. Na data do presente relatório, a Austin Rating não presta serviço direto para a Gestora e para a Administradora. A prestação de serviços da Austin Rating para essas partes limita-se a outros fundos dos quais são partes relacionadas, dando-se, assim, apenas de forma indireta. A Austin Rating não presta qualquer outro serviço para outras partes ligadas ao Fundo e empresas de controle comum, sócios e funcionários destas.
13. A Austin Rating e as partes a ela relacionadas, incluindo empresas de controle comum, sócios e funcionários, não prestaram serviços adicionais ao serviço de classificação de risco para o Fundo, nem sequer para qualquer outra parte relacionada a este Fundo nos últimos 12 meses.
14. O serviço de classificação de risco das Cotas foi solicitado em nome do Fundo por partes a ele relacionadas. Desse modo, houve compensação financeira pela prestação do serviço.
15. As classificações foram comunicadas ao Contratante e a outras partes ligadas ao Fundo, via e-mail, em 14 de setembro de 2026. Não foram realizadas alterações relevantes no conteúdo deste e tampouco promovida alteração nas classificações afirmadas inicialmente em razão dos comentários e observações realizados pelo contratante.
16. Este documento é um relatório de classificação de risco de crédito, para fins de atendimento ao que dispõe o artigo 16 da Resolução CVM Nº 9, de 27 de outubro de 2020.

**DISCLAIMERS/AVISOS LEGAIS**

**A AUSTIN RATING NÃO AUDITA AS INFORMAÇÕES UTILIZADAS PARA A ATRIBUIÇÃO DE UMA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DE CRÉDITO, NÃO LHE SENDO POSSÍVEL ATESTAR A VERACIDADE DAS MESMAS.** As classificações de atribuídas pela Austin Rating baseiam-se em informações consideradas suficientes para a emissão de uma classificação, sendo tais informações coletadas de fontes consideradas confiáveis e fidedignas. Essas informações, incluindo todo o tipo de informação confidencial, são analisadas na forma como são recebidas e, eventualmente, compiladas pelos analistas designados para a análise, tomando-se os devidos cuidados para que não haja alteração no sentido ou significado das mesmas. Não obstante os cuidados na obtenção, cruzamento e compilação da informação para efeitos da análise de rating, a Austin Rating não pode se responsabilizar pela veracidade de referidas informações. A Austin Rating utiliza todos os esforços para garantir o que considera como nível mínimo de qualidade da informação para que se proceda a atribuição dos seus ratings, fazendo, sempre que possível, a checagem dessas informações com outras fontes também confiáveis. Contudo, a Austin Rating não faz a auditoria de tais informações e nem sempre pode realizar a verificação ou confirmação das informações recebidas durante um processo de rating, não lhe sendo possível, desse modo, atestar a veracidade das mesmas.

**AS CLASSIFICAÇÕES DE RISCO DE CRÉDITO EMITIDAS PELA AUSTIN RATING, INCLUINDO AQUELA(S) EXPRESSA(S) NESTE DOCUMENTO, CONSISTEM EM OPINIÕES SOBRE A QUALIDADE DE CRÉDITO FUTURA DE UM EMISSOR E/OU EMISSÃO, E NÃO DEVEM SER ENTENDIDAS COMO SUGESTÕES, ACONSELHAMENTOS OU RECOMENDAÇÕES DE COMPRA, MANUTENÇÃO OU VENDA.** As opiniões e as eventuais simulações realizadas pela Austin Rating, incluindo aquelas dispostas neste relatório, constituem-se meramente no julgamento da Austin Rating acerca da capacidade e da vontade futuras de um emissor em honrar suas obrigações totais e/ou específicas, sendo tal julgamento expresso por meio de símbolos (letras), que consistem graduações dentro de escalas absoluta (global) ou relativa (nacional). A Austin Rating não utiliza nessas escalas as definições de "grau de investimento" e de "grau especulativo". Essa agência entende não caber a ela, mas sim aos agentes de mercado, a definição de quais graduações podem ser considerados como "grau de investimento" e de "grau especulativo". A determinação de uma classificação de risco pela Austin Rating não consiste e não deve ser considerada como sugestão ou recomendação de investimento, manutenção ou desinvestimento. A Austin Rating não presta serviços de consultoria de investimento. **AS OPINIÕES EMITIDAS PELA AUSTIN RATING, INCLUSIVE AQUELAS CONTIDAS NESTE RELATÓRIO, NÃO DEVEM SUBSTITUIR A ANÁLISE E O JULGAMENTO PRÓPRIOS DOS USUÁRIOS DOS RATINGS, ESPECIALMENTE DOS INVESTIDORES.**

**AS CLASSIFICAÇÕES DE RISCO DE CRÉDITO DA AUSTIN RATING NÃO PRESSUPÕEM A CERTEZA DE FATOS.** As opiniões externadas pela Austin Rating em seus relatórios de classificação de risco referem-se à qualidade creditícia futura, incorporando determinadas suposições e previsões sobre eventos futuros que podem não se concretizar (tornarem-se fatos). Desse modo, a despeito de estarem baseadas em informações e fatos presumidamente verdadeiros, as classificações podem ser afetadas por acontecimentos futuros ou condições não previstas no momento de uma ação de rating.

**AS CLASSIFICAÇÕES DE RISCO DE CRÉDITO ATRIBUÍDAS PELA AUSTIN RATING SÃO OPINIÕES VÁLIDAS EXCLUSIVAMENTE PARA A DATA EM QUE SÃO EMITIDAS.** A Austin Rating possui mecanismos de vigilância apropriados e envida seus melhores esforços para que suas opiniões (ratings) estejam atualizadas, programando revisões com o menor intervalo de tempo possível entre elas e fazendo revisões não programadas sempre que de conhecimento de fato novo e relevante. Contudo, essa agência não pode assegurar que todas as informações, especialmente aquelas de caráter não público, estejam refletidas tempestivamente em suas classificações, ou que fatos supervenientes à emissão de uma determinada classificação de risco não afetem ou afetarão a classificação de risco. As classificações e demais opiniões que a sustentam refletem a percepção do Comitê de Classificação de Risco dessa agência exclusivamente na data em que as mesmas são emitidas (data de emissão de relatórios, informativos e outros documentos oficiais).

**OS RATINGS DE CRÉDITO EMITIDOS PELA AUSTIN RATING ESTÃO SUJEITOS A ALTERAÇÕES E PODEM, INCLUSIVE, SER SUSPENSOS DENTRO DE UM PRAZO DE VIGÊNCIA DE UM CONTRATO.** As classificações podem ser alteradas ou retiradas a qualquer momento e por diversas razões, de acordo com os critérios metodológicos da Austin Rating para o tipo de emissor / emissão classificado. Uma classificação pode ser suspensa e/ou a retirada nas hipóteses em que a Austin Rating identificar: (i) a ausência de informações fidedignas e/ou suficientes para a continuidade da análise, quando ainda há contrato comercial vigente; (ii) a existência de potencial conflito de interesses; e/ou (ii) a não existência e/ou não disponibilização de informações suficientes para realização de referida análise e emissão do rating.

**AS CLASSIFICAÇÕES DE RISCO DE CRÉDITO ATRIBUÍDAS PELA AUSTIN RATING NÃO DEVEM SER COMPARADAS A CLASSIFICAÇÕES ATRIBUÍDAS POR OUTRAS AGÊNCIAS CLASSIFICADORAS DE RISCO.** Em que pese a simbologia adotada pela Austin Rating seguir intencionalmente o padrão adotado pela maioria das agências classificadoras de risco atuantes sob a jurisdição local, suas classificações não devem ser diretamente comparadas às classificações de outras agências de rating, uma vez que suas definições de default e de recuperação após default e suas abordagens e critérios analíticos são próprios e diferem daqueles definidos e aplicados por outras agências.

**OS RATINGS DE CRÉDITO EMITIDOS PELA AUSTIN RATING NÃO CONSIDERAM O RISCO DE PERDA DERIVADO DE OUTROS RISCOS QUE NÃO O RISCO DE CRÉDITO, A NÃO SER QUE TAIS RISCOS SEJAM ESPECIFICAMENTE MENCIONADOS EM SEUS RELATÓRIOS E PARECERES FORMAIS.** Não obstante a Austin Rating dedicar-se a analisar e ponderar todos os riscos inerentes a um emissor e/ou emissão, incluindo riscos de natureza jurídica e moral, a fim de identificar seu impacto sobre o risco de crédito, as opiniões quanto aos riscos de mercado e liquidez de ativos classificados, por exemplo, não fazem parte do escopo da análise e, por isso, não são consideradas na classificação de risco de crédito. Caso solicitado pelo contratante, a Austin Rating pode fazer análises específicas quanto a riscos de mercado e liquidez de determinados ativos, sendo nesses casos referida avaliação sempre será segregada da análise do risco de crédito e identificada como tal.

**OS RATINGS E DEMAIS COMENTÁRIOS EMITIDOS PELA AUSTIN RATING, INCLUINDO AQUELES CONTIDOS NESTE DOCUMENTO, REFLETEM OPINIÕES DO COMITÊ DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA AUSTIN RATING, E NÃO A OPINIÃO DE UM INDIVÍDUO OU DE UM GRUPO DE INDIVÍDUOS INDISTINTO.** As decisões sobre classificações de risco de crédito são tomadas por um Comitê de Classificação de Risco, seguindo metodologias e critérios padronizados para cada tipo de emissor e/ou emissão. Em seus relatórios, informativos e outros documentos oficiais com opiniões de crédito, a Austin Rating divulga os nomes de analistas e membros do Comitê de Classificação de Risco com a finalidade de cumprimento ao disposto no Item I do Artigo 16 da Resolução CVM Nº 9, de 27 de outubro de 2020, assim como com o objetivo de favorecer a comunição com os contratantes, investidores e demais usuários de seus ratings, exclusivamente no que diz respeito a dúvidas e comentários ligados a assuntos analíticos decorrentes da leitura e do entendimento de seus relatórios e pareceres formais por essas partes. Não obstante a existência de um canal aberto com os analistas, estes estão orientados a não comentarem sobre os ratings emitidos e a não emitirem opiniões pessoais acerca dos riscos, sendo que, caso o façam, tais comentários e opiniões jamais devem ser entendidos como a opinião da Austin Rating. Do mesmo modo, os analistas e demais colaboradores identificados neste relatório, embora estejam diretamente envolvidos no processo de análise, não são os únicos responsáveis pelas opiniões e, portanto, não devem ser responsabilizados individualmente por qualquer erro ou omissão eventualmente observados neste, nem tampouco pela classificação atribuída.

**A AUSTIN RATING NÃO ASSESSORA E/OU PARTICIPA DE PROCESSOS DE COLOCAÇÃO E DE DISTRIBUIÇÃO E NEM PARTICIPA DE "ROAD SHOWS" PARA A VENDA DE ATIVOS POR ELA CLASSIFICADOS E, AINDA, SEUS RELATÓRIOS NÃO DEVEM, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SUBSTITUIR OS PROSPECTOS E OUTROS DOCUMENTOS, OBRIGATÓRIOS POR LEI OU NÃO, RELACIONADOS A UMA EMISSÃO**.

**EM NENHUMA HIPÓTESE E SOB NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, A AUSTIN RATING E/OU SEUS SÓCIOS, DIRETORES E DEMAIS COLABORADORES DEVEM SER RESPONSABILIZADOS DE QUALQUER FORMA, DIRETA OU INDIRETAMENTE, POR DANOS DE QUAISQUER ORDEM E NATUREZA, INCLUINDO, PORÉM NÃO LIMITANDO-SE À PERDA DE LUCROS E RENDIMENTOS E CUSTOS DE OPORTUNIDADE QUE SEJAM DECORRENTES DO INVESTIMENTO EM EMISSORES E OU TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS POR ESSES EMITIDOS QUE MANTENHAM OU TENHAM MANTIDO A QUALQUER TEMPO CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DE CRÉDITO DEFINITIVA OU PRELIMINAR PELA AUSTIN RATING, INCLUINDO A(S) CLASSIFICAÇÃO(ÕES) EXPLICITADA(S) NESTE DOCUMENTO. DO MESMO MODO, A AUSTIN RATING SE ISENTA DE TODO E QUALQUER TIPO DE DANO OCASIONADO A TERCEIROS POR QUALQUER OUTRO TIPO DE CONTEÚDO PUBLICADO EM SEUS RELATÓRIOS E INFORMATIVOS E EM SEU WEBSITE, BEM COMO POR AQUELES DECORRENTES DE ATRASO NA DIVULGAÇÃO DE OPINIÕES ATUALIZADAS.**

© 2026 Austin Rating Serviços Financeiros Ltda. (Austin Rating). Todos os direitos reservados. **TODAS AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE DOCUMENTO SÃO PROTEGIDAS POR LEI. NENHUMA PARTE DESTE DOCUMENTO PODERÁ SER COPIADA, REPRODUZIDA, REEDITADA, TRANSMITIDA, DIVULGADA, REDISTRIBUÍDA, REVENDIDA OU ARMAZENADA PARA USO SUBSEQUENTE PARA QUALQUER FIM, NO TODO OU EM PARTE, EM QUALQUER FORMA OU POR QUALQUER MEIO QUE SEJA, ELETRÔNICO OU MECÂNICO, INCLUINDO FOTOCÓPIA, GRAVAÇÃO OU QUALQUER OUTRO TIPO DE SISTEMA DE ARMAZENAMENTO E TRANSMISSÃO DE INFORMAÇÃO, E POR QUALQUER PESSOA SEM PRÉVIO CONSENTIMENTO POR ESCRITO DA AUSTIN RATING.**