

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 48ª
EMIÇÃO DAS SÉRIES 1ª, 2ª E 3ª – CRI –
ISINS Nºs BRPVSCCRI412, BRPVSCCRI420
E BRPVSCCRI438
Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras
Em 31 de março de 2026

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 48ª EMISSÃO DAS SÉRIES 1ª, 2ª E 3ª – CRI – ISINS Nºs
BRPVSCCRI412, BRPVSCCRI420 E BRPVSCCRI438

Demonstrações financeiras
Em 31 de março de 2026

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Balanço patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração dos fluxos de caixa

Notas explicativas às demonstrações financeiras

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos

Administradores e aos Investidores do
Patrimônio Separado da 48ª Emissão das Séries 1ª, 2ª e 3ª – CRI – ISINS NºS BRPVSCCRI412, BRPVSCCRI420 e BRPVSCCRI438
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da 48ª Emissão das Séries 1ª, 2ª e 3ª – CRI – ISINS NºS BRPVSCCRI412, BRPVSCCRI420 e BRPVSCCRI438 (“Patrimônio Separado”), administrado pela Companhia Província de Securitização (“Securitizadora”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião as demonstrações financeiras acima referidas para o exercício findo em 30 de setembro de 2025 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e legislações aplicáveis aos patrimônios separados, que também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/21, e alterações posteriores, para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme notas explicativas nos 1 e 2.

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 financeiras”. Somos independentes em relação ao Patrimônio Separado, 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 (CFC) 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.

Ênfases

Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e restrição sobre o uso

Chamamos a atenção para as Notas Explicativas nºs 1 e 2 às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de março de 2026, as quais descrevem que a base contábil dessas demonstrações financeiras, elaboradas exclusivamente para atendimento das legislações aplicáveis aos patrimônios separados e do artigo 50º, da Resolução CVM nº 60/21, que requerem que as securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Consequentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Reemissão do relatório de auditoria

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 2.1 às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de março de 2026, a qual descreve a reapresentação das demonstrações. Em 30 de junho de 2026, emitimos relatório de auditoria contendo modificação decorrente de limitação de escopo sobre a rubrica “Imóveis Adjudicados”. Após a disponibilização, pela Administração, de documentação apropriada e suficiente para suportar os montantes registrados, foram realizados procedimentos adicionais de auditoria que permitiram a validação dos montantes registrados nesta rubrica. Nosso relatório de auditoria, que substitui o anterior, não contém modificação relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Estruturação, lastro e custódia de recebíveis imobiliários e emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários com regime fiduciário

Conforme mencionado na nota explicativa nº 5, no contexto de suas operações normais, a Securitizadora estrutura operações de securitização vinculando recebíveis imobiliários (Recebíveis imobiliários com regime fiduciário), os quais não possuem câmara de liquidação, ou mesmo um mercado organizado de negociação que permita o controle e lastro, aos Certificados de Recebíveis imobiliários (CRIs), veiculados com regime fiduciário. Não obstante, a Securitizadora também efetua o gerenciamento do recebimento destes ativos, bem como o pagamento dos CRIs em observância as suas obrigações junto ao agente fiduciário. Devido à relevância destes assuntos, considerando as operações descritas e os reflexos contábeis provenientes destas movimentações financeiras, definimos esse assunto como significativo para nossa auditoria.

Resposta da auditoria ao assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, mapeamos os processos e as atividades de controles implementados pela Securitizadora e efetuamos procedimentos específicos de auditoria que incluem, mas não se limitam na:

- Leitura dos termos de securitização e alterações posteriores, quando aplicável, focando as condições determinadas e se estas foram refletidas nas demonstrações financeiras;
- Verificação da custódia dos CRIs emitidos;
- Comparação da posição da carteira dos recebíveis imobiliários com os relatórios financeiros, analisando a titularidade dos ativos ao Patrimônio Separado;
- Comparação das premissas previstas nos ativos e passivos registrados, avaliando seu adequado registro e verificando se as respectivas valorizações e desvalorizações foram contabilizadas em contrapartida à adequada conta de receita ou despesa, no resultado do exercício;
- Avaliação das adequadas divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas e suficientes para suportar a titularidade do Patrimônio Separado sobre os Recebíveis Imobiliários a receber e os CRIs a pagar, assim como a correta mensuração, contabilização e divulgação em nota explicativa dos respectivos ativos e passivos no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Perda por redução ao valor recuperável (*impairment*) dos recebíveis imobiliários com regime fiduciário

Conforme mencionado nas notas explicativas nºs 3 e 5, o valor recuperável dos recebíveis imobiliários com regime fiduciário detidos pelo Patrimônio Separado é determinado quando existe evidência provável de que esse não será capaz de receber os valores devidos, evidência esta que 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.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram:

- Avaliação e análise das premissas utilizadas na mensuração de eventuais perdas, considerando histórico de pagamentos, liquidação futura e garantias;
- Avaliação, quando aplicável, do registro de perdas estimadas e premissas utilizadas; e
- Avaliação das adequadas divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas e suficientes para suportar a realização e recuperação dos recebíveis imobiliários, bem como as divulgações relacionadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades 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, pelas legislações aplicáveis aos Patrimônios Separados, que também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/21 e alterações posteriores, 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 nas legislações aplicáveis aos Patrimônios Separados, pela avaliação da capacidade de o Patrimônio Separado continuar operando conforme o Termo de Securitização dos Créditos, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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 da Securitizadora;
- 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 os responsáveis pela 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.

São Paulo, 27 de julho de 2026.

	Nota Explicativa	2026	2025		Nota Explicativa	2026	2025
ATIVO				PASSIVO			
CIRCULANTE		129.322	71.965	CIRCULANTE		73.827	61.099
Caixa e equivalentes de caixa	4	13.764	11.546	Captação de recursos	6	70.112	60.929
				Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário		70.112	60.929
Direitos Creditórios	5	115.558	60.419	Outras obrigações	7	3.715	170
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		110.085	60.419	Valores retidos com regime fiduciário		164	164
Imóvel Adjudicado		5.473	-	Fiscais e previdenciárias		3	1
				Provisão para pagamentos a efetuar		5	5
				Credores diversos		3.543	-
NÃO CIRCULANTE		166.152	220.651	PASSIVO NÃO CIRCULANTE		221.647	231.517
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		166.152	220.651	Captação de recursos	6	166.152	212.107
Direitos Creditórios	5	166.152	220.651	Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário		180.838	223.206
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		180.838	231.750	Provisão para redução do valor de recuperação dos direitos creditórios		(14.686)	(11.099)
Provisão para redução do valor de recuperação dos direitos creditórios		(14.686)	(11.099)				
				Outras obrigações	7	55.495	19.410
				Credores diversos		55.495	19.410
TOTAL DO ATIVO		295.474	292.616	TOTAL DO PASSIVO		295.474	292.616

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 48ª EMISSÃO DAS SÉRIES 1ª, 2ª E 3ª - CRI - ISINS NºS BRPVSCCRI412, BRPVSCCRI420 E BRPVSCCRI438

(Administrado por Companhia Provincia de Securitização S.A.)

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2026 E PERÍODO DE 3 DE MAIO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE MARÇO DE 2025

(Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	2026	2025
RECEITAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA			
Juros e Atualização sobre Direitos creditórios	5	73.710	56.458
Ganho sobre imóveis adjudicados	5	1.892	-
Total das receitas da intermediação financeira		75.602	56.458
DESPESAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA			
Juros e atualização de CRI	6	(31.896)	(34.502)
Total das despesas da intermediação financeira		(31.896)	(34.502)
RESULTADO BRUTO DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA		43.706	21.956
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Outras despesas administrativas	8	(5.377)	(1.926)
Despesas tributárias	8	(4)	-
Total de outras receitas (despesas) operacionais		(5.381)	(1.926)
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas Financeiras	4	1.946	1.453
Despesas Financeiras		(1.933)	(1.453)
Total do resultado financeiro		13	-
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário e sem coobrigação		(38.338)	(20.030)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO/PERÍODO		-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA – MÉTODO DIRETO
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 48ª EMISSÃO DAS SÉRIES 1ª, 2ª E 3ª – CRI - ISINS NºS BRPVSCCRI412, BRPVSCCRI420 E BRPVSCCRI438
(Administrado por Companhia Provincia de Securitização S.A.)
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2026 E PERÍODO DE 3 DE MAIO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE MARÇO DE 2025
(Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	2026	2025
FLUXO DE CAIXA DA OPERAÇÃO			
ENTRADAS DE CAIXA			
(+) Integralização dos CRI	6	-	341.016
(+) Recebimento de direitos creditórios	5	104.181	117.119
(+) Recebimento de Imóveis Adjudicados	5	20.027	-
(+) Outros recebimentos		3	-
(+) Rendimento com aplicações Financeiras		1.299	1.057
Total das entradas de caixa		125.510	459.192
SAIDAS DE CAIXA			
(-) Pagamentos efetuados à classe sênior	6	(13.037)	(55.104)
Amortização do principal		(7.762)	(49.725)
Juros		(5.275)	(5.379)
Prêmio		-	-
(-) Pagamentos efetuados à classe mezanino	6	(47.314)	(32.494)
Amortização do principal		(34.475)	(22.856)
Juros		(12.839)	(9.638)
(-) Pagamentos efetuados à classe júnior	6	(4.730)	(3.785)
Amortização do principal		(9)	(731)
Juros		(4.721)	(3.054)
(-) Aquisição de direitos creditórios	5	(52.833)	(352.830)
(-) Utilização de Fundos	8	-	(93)
(-) Pagamento de despesas	8	(5.378)	(1.926)
(-) Pagamento de despesas iniciais		-	(112)
(-) Outros pagamentos		-	(56)
(-) Devolução de excedente de arrecadação	5	-	(1.246)
Total das saídas de caixa		(123.292)	(447.646)
VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO		2.218	11.546
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
No início do exercício/período		11.546	-
No fim do exercício/período		13.764	11.546
Aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa		2.218	11.546

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2026 E PERÍODO DE 03 DE MAIO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE MARÇO DE 2025
(Em milhares de reais - R\$)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Companhia Província de Securitização (“Emissora”, “Securitizadora” e/ou “Companhia”), foi constituída em 19 de dezembro de 2000, é uma sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Anteriormente sua sede era na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, a alteração consta na Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 18 de outubro de 2019.

No desempenho do seu objeto social e na condição de Emissora dos Certificados de Recebíveis a Companhia constituiu o Patrimônio Separado (“Patrimônio Separado”) com registro na CETIPs nºs 24D3204079, 24D3204401 e 24D3204753, ao qual se referem às demonstrações financeiras ora disponibilizadas em cumprimento ao disposto principalmente, na Lei 14.430, de 3 de agosto de 2022, e demais legislações aplicáveis ao Patrimônio Separado, e pela Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, e alterações posteriores, relativas ao exercício findo em 31 de março de 2026 e período de 03 de maio de 2024 (data de início da operação) à 31 de março de 2025.

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

- a) Datas de início e término da emissão: CRI 1ª, 2ª e 3ª, de 25 de abril de 2024 a 15 de setembro de 2031.
- b) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em direitos creditórios imobiliários decorrentes de home equity, conforme descrito na nota explicativa nº 5.
- c) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: a operação não tem previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o seu curso.
- d) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos: A emissão não conta com a contratação de instrumentos financeiros derivativos, motivo pelo qual não foram identificados riscos relacionados à contratação desses instrumentos na estrutura da Emissão.
- e) Mecanismos de retenção de risco utilizados na estrutura da securitização, tais como garantias reais ou fidejussórias, subordinação ou coobrigação, assim como, se for o caso, a utilização desses mecanismos durante o exercício/período: Alienações Fiduciárias.

2. BASE DE PREPARAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, regido pela Lei 14.430/22 e demais legislações aplicáveis ao Patrimônio Separado, foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, nos pronunciamentos, orientações e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) requeridos na Resolução CVM Nº 60, de 23 de dezembro de 2021, e demais normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2026 E PERÍODO DE 03 DE MAIO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE MARÇO DE 2025
(Em milhares de reais - R\$)

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

As demonstrações financeiras incluem estimativas contábeis e exercício de julgamento por parte da Administração no processo de aplicação das políticas contábeis referentes às perdas esperadas dos recebíveis imobiliários com regime fiduciário.

Moeda funcional e moeda de apresentação - Estas informações anuais individuais são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Emissora. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 29 de junho de 2026, tendo sido reaprovaada em 24 de julho de 2026, em razão da reapresentação das demonstrações financeiras, conforme informado na nota explicativa nº 2.1.

2.1 REAPRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A Emissora obteve, após a emissão das demonstrações financeiras originalmente divulgadas, informações e documentos adicionais relacionados ao lastro da operação, incluindo documentação complementar referente aos recebíveis imobiliários, aos imóveis adjudicados mantidos em estoque e aos imóveis comercializados. Tais documentos não estavam disponíveis tempestivamente para a conclusão dos procedimentos de auditoria quando da emissão original das demonstrações financeiras, o que resultou na emissão de relatório de auditoria com ressalva.

Em consequência da disponibilização da documentação apropriada e suficiente para os procedimentos de auditoria, a Emissora procedeu à reapresentação das demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas, refletindo o entendimento atualizado decorrente da análise das informações posteriormente disponibilizadas e suportadas por documentação adicional. Em decorrência dessa reapresentação, foi emitido novo relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras reapresentadas.

A reapresentação não resultou em alterações nos saldos contábeis anteriormente divulgados, tendo sido realizada para refletir a conclusão dos procedimentos de auditoria sobre os imóveis adjudicados vinculadas aos recebíveis imobiliários e a emissão de novo relatório de auditoria independente.

3. POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS

As políticas contábeis materiais adotadas para elaboração dessas demonstrações financeiras são as seguintes:

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2026 E PERÍODO DE 03 DE MAIO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE MARÇO DE 2025
(Em milhares de reais - R\$)

a) Caixa e equivalente de caixa

Incluem os montantes de caixa, fundos disponíveis em contas bancárias de livre movimentação e aplicações financeiras com prazo para resgate de até 90 dias da data da aplicação, principalmente cotas de fundo de investimento, operações compromissadas e Certificado de Depósito Bancário - CDB. As aplicações financeiras são registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, não superando o valor de mercado conforme Resolução CVM nº 60.

b) Instrumentos financeiros

b.1) Ativos financeiros não derivativos

São representados por direitos creditórios classificados na categoria de ativo financeiro mensurado ao custo amortizado, com pagamentos fixos ou calculáveis, que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os direitos creditórios são medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

b.2) Passivos financeiros não derivativos

São representados por obrigações por emissão dos CRIs, reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescidos de quaisquer custos de transações atribuíveis na data de negociação na qual a Emissora identifica que o Patrimônio Separado se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. São medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos e sua baixa ocorre quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou vencidas.

c) Redução ao valor recuperável (“*impairment*”)

Ativos financeiros

O Patrimônio Separado reconhece perdas esperadas de crédito sobre os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

As perdas esperadas dos recebíveis imobiliários com regime fiduciário, são estabelecidas quando existe uma evidência provável de que o Patrimônio Separado não será capaz de receber os valores devidos e seus impactos serão registrados em contrapartida no passivo do Patrimônio Separado. O valor da perda esperada é calculado como a diferença entre valor contábil e valor recuperável dos recebíveis.

Além da verificação da situação de inadimplência, são considerados outros fatores que possam interferir na análise sobre a capacidade de liquidação dos fluxos de caixa esperados para o cumprimento das obrigações junto aos investidores.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2026 E PERÍODO DE 03 DE MAIO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE MARÇO DE 2025
(Em milhares de reais - R\$)

d) Provisões

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado e/ou expectativa futura, se a Emissora, em nome do Patrimônio Separado, tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação.

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos ativos e passivos contingentes e das obrigações legais são efetuadas de acordo com os critérios definidos no CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes.

Em 31 de março de 2026 não há processos judiciais a serem registrados ou apresentados.

e) Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os demais ativos e passivos circulantes e não circulantes são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

f) Reconhecimento de receitas e despesas:

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado segundo regime contábil de competência.

Receitas e despesas de juros para todos os instrumentos financeiros com incidência de juros são reconhecidas dentro de "receitas da intermediação financeira" e "despesas da intermediação financeira" na demonstração do resultado, usando o método da taxa efetiva de juros. Ao calcular a taxa efetiva de juros, a Série estima os fluxos de caixa considerando todos os termos contratuais do instrumento financeiro, mas não considera perdas de crédito futuras.

Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário

É formado como consequência do processo de segregação das demonstrações financeiras dos patrimônios separados das demonstrações financeiras da securitizadora, dentre os quais se destacam a observância da legislação aplicável aos CRIs e a legislação tributária, representando a destinação do resultado apurado no período, para composição dos valores a serem suportados pelo investidor caso essas insuficiências venham efetivamente a impactar às expectativas de retorno da emissão ou por valores a serem destinados no encerramento da operação conforme estabelece as determinações legais.

g) Informação por segmento

O Patrimônio Separado opera com um único segmento (securitização de recebíveis imobiliários) e por isso considera que nenhuma divulgação adicional por segmento seja necessária.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2026 E PERÍODO DE 03 DE MAIO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE MARÇO DE 2025
(Em milhares de reais - R\$)

h) Imposto de renda e contribuição social

Em decorrência do disposto na legislação tributária vigente, a tributação dos eventuais resultados do patrimônio separado é realizada em base consolidada com os resultados registrados pela emissora. Nesse sentido, não são evidenciados gastos relacionados à tributação a título de impostos de renda e de contribuição social sobre o lucro líquido.

i) Demonstração dos fluxos de caixa

A demonstração dos fluxos de caixa foi elaborada pelo método direto partindo das informações contábeis, em conformidade com as instruções contidas no CPC 03 (R2) – Demonstrações dos fluxos de caixa.

j) Patrimônio separado

Como no patrimônio todos os investidores são registrados em seu passivo, inclusive a participação residual da Emissora, todo o resultado do exercício/período será atribuído aos investidores, a Emissora ou aos cedentes que façam jus ao resultado, desde que previsto no termo de securitização, e, por conseguinte, o Balanço Patrimonial apresentará patrimônio líquido com valor igual a zero.

Caso o patrimônio separado apresente prejuízo no exercício/período, este deverá impactar os eventuais excessos de ativos reconhecidos anteriormente em favor da Emissora ou de cedentes, no passivo, até o limite destes. Caso o prejuízo supere esse valor, o montante que exceder deve ser reconhecido como uma conta redutora do valor a pagar para os investidores.

4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	31/03/2026	31/03/2025
Certificados de Depósito Bancário – CDBs	13.574	1.266
Aplicação automática	190	10.280
Total	13.764	11.546

Inicialmente as cotas de fundos de investimento são registradas pelo seu valor de aquisição sendo atualizado diariamente, pelos respectivos valores das cotas divulgados pelos seus respectivos Administradores. As receitas financeiras oriundas de aplicações em certificados de depósitos bancários (CDB's) e aplicações automáticas totalizaram o montante de R\$ 1.946 (R\$ 1.453 em 2025).

5. INFORMAÇÕES DETALHADAS SOBRE DIREITOS CREDITÓRIOS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS COM REGIME FIDUCIÁRIO

a. Descrição dos direitos creditórios imobiliários adquiridos:

A emissão é lastreada em direitos creditórios imobiliários decorrentes de home equity, cujo a cedente é a Cashme Soluções Financeiras Ltda., que tem como instituição custodiante a Companhia Hipotecária Piratini - CHP e instituição fiduciária a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., vinculados em regime fiduciário para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, sendo a 48ª Emissão da 1ª, 2ª e 3ª série da Emissora, sob registro ISINS nºs BRPVSCCRI412, BRPVSCCRI420 e BRPVSCCRI438.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2026 E PERÍODO DE 03 DE MAIO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE MARÇO DE 2025
(Em milhares de reais - R\$)

Os direitos creditórios possuem como indexador CDI/IGP-M/IPCA e taxa média ponderada dos créditos vinculados a carteira de Lastro de 17,78% a.a., considerando o valor vigente das parcelas vincendas dos direitos creditórios imobiliários.

Movimentação dos Direitos Creditórios		
	31/03/2026	31/03/2025
Saldo inicial	292.169	-
(+) Aquisição de direitos creditórios	52.833	352.830
(+) Juros e atualização sobre Direitos creditórios	73.710	56.458
(-) Recebimento de direitos creditórios	(104.181)	(117.119)
(-) Baixa de Imóveis retomados	(23.608)	-
Saldo Final	290.923	292.169

- b. Valores vencidos e a vencer, por faixa de vencimento, que considera o valor nominal dos direitos creditórios ajustado a valor presente, utilizando a taxa de retorno da cessão de crédito:

Créditos vinculados

a. por prazo de vencimento	<u>31/03/2026</u>	<u>31/03/2025</u>
i. até 30 dias	5.048	5.034
ii. de 31 a 60 dias	4.933	4.918
iii. de 61 a 90 dias	5.023	4.905
iv. de 91 a 120 dias	4.987	4.893
v. de 121 a 150 dias	4.914	4.840
vi. de 151 a 180 dias	4.860	4.772
vii. de 180 a 360 dias	80.320	42.156
viii. acima de 361 dias	180.838	220.651
Total	290.923	292.169
Circulante	110.085	60.419
Não Circulante	180.838	231.750
Total	290.923	292.169

b. inadimplentes (valor das parcelas inadimplentes)	<u>31/03/2026</u>	<u>31/03/2025</u>
i. vencidos e não pagos até 30 dias	2.105	1.689
ii. vencidos e não pagos de 31 a 60 dias	710	488
iii. vencidos e não pagos de 61 a 90 dias	527	441
iv. vencidos e não pagos de 91 a 120 dias	468	348
v. vencidos e não pagos de 121 a 150 dias	459	297
vi. vencidos e não pagos de 151 a 180 dias	271	230
vii. vencidos e não pagos de 181 a 360 dias	1.152	493
viii. vencidos e não pagos acima de 361 dias	691	-
Total	6.383	3.986

- c. Montante da provisão constituída e a sua movimentação durante o exercício/período:

Foi realizado uma provisão para perda no valor a pagar para os detentores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, decorrentes das parcelas em atraso acima de 31 dias, cujo valor é apresentado como conta retificadora:

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2026 E PERÍODO DE 03 DE MAIO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE MARÇO DE 2025
(Em milhares de reais - R\$)

Descrição	31/03/2025	Adições	Reversões	31/03/2026
(-) Provisão para a redução no valor de recuperação dos direitos creditórios	(11.099)	(3.587)	-	(14.686)
Total	(11.099)	(3.587)	-	(14.686)

d. Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios:

A emissão conta com as garantias de alienações fiduciárias.

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

O procedimento de cobrança adotado pela Emissora inicia-se imediatamente após a verificação de eventual inadimplência dos créditos, e leva em consideração o intervalo de tempo entre a arrecadação e o fluxo previsto de pagamento de amortização e juros dos Certificados, objetivando a melhor performance da liquidez do patrimônio separado.

A administração é responsável pela cobrança dos direitos creditórios, incluindo a cobrança judicial, extrajudicial bem como adoção dos procedimentos necessários para execução de eventuais garantias envolvidas.

Durante o exercício foram consolidados imóveis com a seguinte movimentação:

Movimentação dos Imóveis Adjudicados		
	31/03/2026	31/03/2025
Saldo inicial	-	-
(+) Consolidação de Imóveis Adjudicados	23.608	-
(+) Ganho sobre imóveis adjudicados	1.892	-
(-) Recebimento de Imóveis adjudicados	(20.027)	-
Saldo	5.473	-

f. Eventos de pré-pagamento ocorridos durante o período, e o impacto sobre o resultado e a rentabilidade dos investidores:

Os eventos de pré-pagamentos referem-se à antecipação do pagamento dos créditos imobiliários pelos devedores da operação, por amortização extraordinária ou regaste antecipado conforme previsto no termo de securitização da operação:

Série: 1ª

Mês	Valor	Mês	Valor
jul/25	48	jul/24	9.997
ago/25	-	ago/24	1.420
set/25	8	set/24	2.497
out/25	-	out/24	3.352
nov/25	-	nov/24	22.034
jan/26	-	jan/25	1.285
fev/26	6	fev/25	-
mar/26	20	mar/25	248

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 48ª EMISSÃO DAS SÉRIES 1ª, 2ª E 3ª – CRI – ISINS NºS BRPVSCCRI412, BRPVSCCRI420 E BRPVSCCRI438
(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2026 E PERÍODO DE 03 DE MAIO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE MARÇO DE 2025
(Em milhares de reais - R\$)

Série: 3ª

Mês	Valor	Mês	Valor
ago/25	-	ago/24	262
set/25	2	set/24	468
fev/26	2	fev/25	-
mar/26	6	mar/25	-

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

A emissora não assume a retenção de riscos e benefícios vinculados às emissões de Certificados de titularidade dos investidores.

6. OBRIGAÇÕES POR EMISSÃO DE CRI COM REGIME FIDUCIÁRIO – CIRCULANTE E NÃO CIRCULANTE

INFORMAÇÕES SOBRE O PASSIVO DA EMISSÃO - RECURSOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI

Os certificados de recebíveis imobiliários da 48ª Emissão das 1ª, 2ª e 3ª Séries emitidos sob o regime fiduciário estão lastreados por créditos imobiliários nos termos da Lei 14.430/22, vinculados a este Patrimônio Separado apresenta as seguintes características:

Movimentação do CRI		
	31/03/2026	31/03/2025
Saldo inicial	284.135	-
(+) Emissões	-	341.016
(+) Juros e atualização de CRI	31.896	34.502
(-) Juros pagos	(22.835)	(18.071)
(-) Amortizações	(42.246)	(73.312)
Saldo Final	250.950	284.135

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

Série: 1ª

Prazo de vencimento:	65 meses
Valor da série atualizado:	R\$ 30.861 (R\$ 38.631 em 31 de março de 2025)
Taxa de juros efetiva:	1,40% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	Não há
Pagamento de Juros:	Mensal
Cronograma de amortização:	Mensal

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2026 E PERÍODO DE 03 DE MAIO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE MARÇO DE 2025
(Em milhares de reais - R\$)

Série: 2ª

Prazo de vencimento:	65 meses
Valor da série atualizado:	R\$ 164.297 (R\$ 19.183 em 31 de março de 2025)
Taxa de juros efetiva:	7,40% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	IPCA
Pagamento de Juros:	Mensal
Cronograma de amortização:	Mensal

Série: 3ª

Prazo de vencimento:	65 meses
Valor da série atualizado:	R\$ 55.792 (R\$ 53.683 em 31 de março de 2025)
Taxa de juros efetiva:	9,00% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	IPCA
Pagamento de Juros:	Mensal
Cronograma de amortização:	Mensal, após junho de 2026

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

Os investidores, poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse, conforme previsto no Termo de Securitização, sendo que cada CRI devidamente subscrito e integralizado corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do Artigo 126 da Lei nº 6.404.

Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação em Assembleia especial de investidores serão excluídos os Certificados de Recebíveis que eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, ou pessoa que esteja em cálculo do quórum de deliberação da Assembleia especial de investidores.

c. Sumário das principais deliberações de investidores reunidos em assembleia durante o exercício/período:

Em 23 de julho de 2025 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Securitizadora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, o qual não teve opinião modificada, nos termos do Art. 25., inciso I, da Resolução CVM nº 60, relativas ao exercício social encerrado em 31 de março de 2025.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2026 E PERÍODO DE 03 DE MAIO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE MARÇO DE 2025
(Em milhares de reais - R\$)

7. OUTRAS OBRIGAÇÕES

Representados por:

	31/03/2026	31/03/2025
Fundo de Despesa Flat (i)	164	164
Provisão para pagamentos a efetuar	5	5
Excedente de Lastro (iii)	55.495	19.410
Outros Passivos (ii)	3.543	-
Imposto retido a recolher	3	1
Total	59.210	19.580

- (i) As despesas Iniciais (flat), correspondem as despesas necessárias para realização da operação, despesas não recorrentes, cujos valores foram retidos pela emissora no pagamento do valor da cessão na primeira data de integralização;
- (ii) Parcelas recebidas antecipadamente que serão utilizadas para o pagamento dos certificados de recebíveis imobiliários.
- (iii) Saldo composto por outros passivos no valor de R\$10.049 (R\$11.376 em 2025) e excedente entre a carteira e o CRI no valor de R\$45.446 (8.034 em 2025)

8. 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, cuja forma de remuneração segue igualmente demonstrada:

- a) Despesas recorrentes e extraordinárias pagas, que são necessárias para manutenção da operação:

Natureza do serviço	Empresa	Periodicidade da remuneração	Valor das Despesas Incorridas no Exercício	Valor das Despesas Incorridas no Período
			2026	2025
Tarifa Bancária	Bancos	Mensal	50	41
Publicidade	KVA Agência de Publicidade Ltda	Mensal	32	3
Elaboração das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado	Link Consultoria Contábil	Mensal	3	2
Seguros	Brasilseg Companhia de Seguros	Mensal	51	33
Auditor externo das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado	BDO RCS Auditores Independentes S.S. Ltda.	Anual	3	-
Honorários Advocatícios	BMP Sociedade de Crédito ao Microempreendedor	Semestral	4	2
Honorários Advocatícios	Arbex Linhares Sociedade de Advogados	Eventual	20	7
Serviços Jurídicos	Capejudi	Eventual	30	-

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 48ª EMISSÃO DAS SÉRIES 1ª, 2ª E 3ª - CRI - ISINS NºS BRPVSCCRI412, BRPVSCCRI420 E BRPVSCCRI438
(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2026 E PERÍODO DE 03 DE MAIO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE MARÇO DE 2025
(Em milhares de reais - R\$)

Natureza do serviço	Empresa	Periodicidade da remuneração	Valor das Despesas Incorridas no Exercício	Valor das Despesas Incorridas no Período
			2026	2025
Serviços Jurídicos	Cassini Rotundo Sociedade Individual de Advocacia	Eventual	70	10
Serviços Jurídicos	DPP - De Ponta a Ponta	Eventual	5	-
Honorários Advocatícios	Mandaliti e Prado Sociedade de Advogados	Eventual	6	8
Serviços Jurídicos	Valenca e Associados Advocacia e Consultoria Advocacia	Eventual	75	26
Honorários Advocatícios	Giannattasio Sociedade Individual de Advocacia	Eventual	-	2
Honorários Advocatícios	Tauil e Chequer Advogados	Eventual	-	101
Honorários Advocatícios	Galan, Ferreira & Bernardo Sociedade de Advogados	Eventual	-	7
Serviços Jurídicos	Lamy & Faraco Lamy	Eventual	8	-
Honorários Advocatícios	Arruda Alvim, Aragão, Linz e Sato	Eventual	12	-
Honorários Advocatícios	Luiz Silveira Sociedade de Advogados	Eventual	9	11
Honorários Advocatícios	Lott Advocacia	Eventual	-	1
Agente Custodiante	Companhia Hipotecária Piratini	Mensal	48	18
Assessoria e Consultoria	Pecini Gestão Ltda	Mensal	28	3
Débitos Condominiais	Administradora Magalhães Ltda	Eventual	-	11
ITBI	Município de Niterói	Eventual	-	6
Serviços de Administração de Carteira	Planetaserv Assessoria Financeira Ltda	Mensal	114	100
Seguros	Ezze Seguros	Mensal	1.321	-
Seguros	Aliança do Brasil Seguros	Mensal	1	-
Seguros	Zurich	Mensal	245	1.269
Agente Fiduciário	Vórtx	Mensal	9	6
Serviços Jurídicos	Meira Breseghello Sociedade	Eventual	12	-
Honorários Advocatícios	Zampieri e Moroti Sociedade	Eventual	20	-
Honorários Advocatícios	Lima & Feigelson Sociedade de Advogados	Eventual	32	-
Honorários Advocatícios	Santos Silveiro Sociedade de Advogados	Eventual	65	-
Honorários Advocatícios	Scudellari e Vieira Advogados	Eventual	25	-
Honorários Advocatícios	Hernani Zanin Junior Sociedade	Eventual	11	-
Serviços Jurídicos	Serpa, San Jorge, Gomes, Donalisio e Chierighini Sociedade	Eventual	30	15

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 48ª EMISSÃO DAS SÉRIES 1ª, 2ª E 3ª - CRI - ISINS NºS BRPVSCCRI412, BRPVSCCRI420 E BRPVSCCRI438
(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2026 E PERÍODO DE 03 DE MAIO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE MARÇO DE 2025
(Em milhares de reais - R\$)

Natureza do serviço	Empresa	Periodicidade da remuneração	Valor das Despesas Incorridas no Exercício	Valor das Despesas Incorridas no Período
			2026	2025
Honorários Advocatícios	J. Silveira Advogados Associados	Eventual	200	22
Honorários Advocatícios	Cesar Gama Diniz	Eventual	17	-
Serviços Jurídicos	Ferreira e Chagas Advogados	Eventual	52	51
Honorários Advocatícios	Elias, Matias Advogados	Eventual	-	13
Gestão e Administração	Cia Província de Securitização	Mensal	12	-
Despesa de Securitização	Cia Província de Securitização	Mensal	91	-
Consulta de dados	Cia Província de Securitização	Eventual	1	-
Escriturador	Bancos	Mensal	20	17
Taxa de utilização B3	B3 - Brasil, Bolsa, Balcão	Mensal	109	132
Outras despesas administrativas	Correios/Motoboy/Cartório	Eventual	75	2
Despesa com Execução	Santa Catarina Tribunal de Justiça	Eventual	1	-
Despesa com Execução	Condomonio Geral do Bracuhy	Eventual	94	-
Despesa com Execução	Condomonio Reserva das Aroeiras	Eventual	82	-
Despesa com Execução	BMP Sociedade de Crédito ao Microempreendedor	Eventual	2	-
Despesa com Execução	Administradora Magalhães Ltda	Eventual	3	-
Despesa com Execução	Condomínio Residencial Eneas de Barros	Eventual	5	-
Despesa com Execução	Pecini	Eventual	2	-
Despesa com Execução	Receita Federal	Eventual	542	-
Despesa com Execução	Condomínio Ville Marseille	Eventual	31	-
Despesa com Execução	Município de Niterói	Eventual	1	1
IPTU	Município de Pontal	Eventual	-	1
ITBI	Município de Pontal	Eventual	-	2
ITBI	Município de Atibaia	Eventual	-	10
ITBI	Município de Blumenau	Eventual	-	12
ITBI	Município de São Paulo	Eventual	-	70
Despesa com Execução	Município de São Paulo	Eventual	532	1
Despesa com Execução	Município de Araruama	Eventual	31	-
Despesa com Execução	Município de São Vicente	Eventual	12	-
Despesa com Execução	Município de Mogi das Cruzes	Eventual	32	-
Despesa com Execução	Município de Angra dos Reis	Eventual	406	-
Despesa com Execução	Município de Salvador	Eventual	376	-
Despesa com Execução	Município de Garcia	Eventual	3	-
Despesa com Execução	Município de Campo Grande	Eventual	3	-

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2026 E PERÍODO DE 03 DE MAIO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE MARÇO DE 2025
 (Em milhares de reais - R\$)

Natureza do serviço	Empresa	Periodicidade da remuneração	Valor das Despesas Incorridas no Exercício	Valor das Despesas Incorridas no Período
			2026	2025
Despesa com Execução	Município de Itu	Eventual	21	-
Despesa com Execução	Município de Piracaia	Eventual	41	-
Despesa com Execução	Município de Araçatuba	Eventual	13	-
Despesa com Execução	Município de Marilândia	Eventual	20	-
Despesa com Execução	Município de Diadema	Eventual	7	-
Despesa com Execução	Município de Belo Horizonte	Eventual	153	-
Despesa com Execução	Município de Ituiutaba	Eventual	13	-
Despesa com Execução	Município de Indaiatuba	Eventual	27	-
Despesa com Execução	Município de Barra	Eventual	9	3
Total			5.378	2019

As Despesas Recorrentes da operação até a data base dessas Demonstrações Financeiras totalizaram o montante de R\$ 5.381, R\$ 3 refere-se a despesas tributárias efetivas da operação ligadas a securitização que não foram reembolsadas junto a cedente/devedora e R\$ 5.378 transitou pelo financeiro da operação.

9. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA EMISSÃO

Os certificados de recebíveis imobiliários da 48ª emissão das séries 1ª, 2ª e 3ª não serão objeto de classificação de risco.

10. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Não houve transações com partes relacionadas.

11. SERVIÇOS PRESTADOS PELOS 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 BDO RCS Auditores Independentes S.S. Ltda., 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 Emissora em quaisquer níveis; (b) que as atividades gerenciais são estritamente reservadas para serem desempenhadas por funcionários da própria Emissora, 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.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 48ª EMISSÃO DAS SÉRIES 1ª, 2ª E 3ª – CRI – ISINS NºS BRPVSCCRI412, BRPVSCCRI420 E BRPVSCCRI438
(ADMINISTRADO POR COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2026 E PERÍODO DE 03 DE MAIO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE MARÇO DE 2025
(Em milhares de reais - R\$)

Em consequência, a Emissora considera que estão preservadas a independência e objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

12. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não houve eventos subsequentes após 31 de março de 2026 até a aprovação das demonstrações financeiras que requeressem ajustes ou divulgação.