

Patrimônio Separado da 47ª Emissão - Série 1
IF Nº 23E2094205

Demonstrações Financeiras para o exercício findo em
31 de março de 2026

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

À Administradora e aos Investidores do
Patrimônio Separado da 47ª Emissão - Série 1 - IF Nº 23E2094205
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da **47ª Emissão - Série 1 - IF Nº 23E2094205** (“Patrimônio Separado”), administrado pela **Canal Companhia de securitização** (“Securitizadora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa 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 31 de março de 2026 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei 14.430/22, e as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/21, e alterações posteriores, para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme notas explicativas nº 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 dos auditores 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, 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.

Ênfase

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

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 2 que descreve que a base contábil dessas demonstrações financeiras, elaboradas exclusivamente para atendimento da Lei 14.430/2022 e Resolução CVM nº 60/2021, e alterações posteriores, que requer 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 está modificada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado para o exercício findo em 31 de março de 2025 foram auditadas por outro auditor independente, que em seu relatório expressou opinião sem modificação sobre essas demonstrações.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria (PAA) 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.

1. Lastro dos direitos creditórios (notas explicativas números 1 e 5)	
Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA.	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria.
Devido à relevância do saldo em direitos creditórios, detidos pelo Patrimônio Separado e, pelo fato de não existir uma câmara de liquidação ou um mercado organizado 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.	Os nossos exames de auditoria incluíram, mas não se limitaram: - Validação da existência, em uma base amostral, dos documentos que comprovam os lastros desses direitos creditórios. - Avaliações das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos de auditoria acima resumidos, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Patrimônio Separado na preparação de suas demonstrações financeiras, foram adequados para atendimento da lei 14.430/22 e Resolução CVM nº 60/21, no contexto das referidas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado 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 aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela Lei 14.430/22 e 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 na Lei 14.430/22, pela avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando conforme o Termo de Securitização dos Créditos (TS), divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional.

Responsabilidades dos auditores 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 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.

Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, 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.

São Paulo, 17 de junho de 2026.



BLB Brasil Auditores Independentes SP

CRC 2SP040948/O-9



Remerson Galindo de Souza

CRC 1SP218219/O-2

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

BALANÇO PATRIMONIAL VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 47ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª -

IF Nº 23E2094205

EM 31 DE MARÇO DE 2026 E 2025

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u> <u>Explicativa</u>	<u>31/03/2026</u>	<u>31/03/2025</u>
ATIVO			
CIRCULANTE		15.882	2.133
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.065	2.029
Direitos Creditórios	5	13.799	86
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		13.799	86
Outros Créditos		18	18
Devedores diversos		18	18
NÃO CIRCULANTE		-	16.454
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		-	16.454
Direitos Creditórios	5	-	16.454
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		-	16.454
TOTAL DO ATIVO		15.882	18.587
	<u>Nota</u> <u>Explicativa</u>	<u>31/03/2026</u>	<u>31/03/2025</u>
PASSIVO			
CIRCULANTE		15.882	2.133
Captação de recursos	6	13.799	86
Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário		13.799	86
Outras obrigações	7	2.083	2.047
Credores diversos		2.083	2.039
Fiscais e previdenciárias		-	8
PASSIVO NÃO CIRCULANTE		-	16.454
Captação de recursos	6	-	16.454
Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário		-	16.454
TOTAL DO PASSIVO		15.882	18.587

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 47ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª

- IF Nº 23E2094205

EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2026 E 2025

(Em milhares de Reais)

	Nota <u>Explicativa</u>	<u>31/03/2026</u>	<u>31/03/2025</u>
RECEITAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA			
Juros e atualização sobre Direitos creditórios	5	2.611	3.706
Total das receitas da intermediação financeira		2.611	3.706
DESPESAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA			
Juros e atualização de CRI	6	(2.611)	(3.706)
Total das despesas da intermediação financeira		(2.611)	(3.706)
RESULTADO BRUTO DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA		-	-
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Outras despesas administrativas	8	(276)	(417)
Total de outras receitas (despesas) operacionais		(276)	(417)
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas Financeiras	4	260	356
Despesas Financeiras		(260)	(356)
Total do resultado financeiro		-	-
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário e sem coobrigação		276	417
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃODEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA VINCULADOS AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 47ª EMISSÃO
DA SÉRIE 1ª - IF Nº 23E2094205

EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2026 E 2025

(Em milhares de Reais)

ENTRADAS DE CAIXA	Nota	31/03/2026	31/03/2025
	<u>Explicativa</u>		
(+) Recebimento de direitos creditórios	5	5.352	12.354
(+) Outros recebimentos		124	-
(+) Rendimento com aplicações Financeiras		188	227
Total das entradas de caixa		5.664	12.581
 SAIDAS DE CAIXA			
(-) Pagamentos efetuados à classe sênior	6	(5.352)	(8.838)
Amortização do principal		(3.371)	(6.079)
Juros		(1.981)	(2.759)
(-) Pagamento de despesas	8	(276)	(405)
(-) Outros pagamentos		-	(8.895)
Total das saídas de caixa		(5.628)	(18.138)
 VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO		36	(5.557)
 CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
No início do exercício		2.029	7.586
No fim do exercício		2.065	2.029
 Aumento/(redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa		36	(5.557)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**PATRIMÔNIO SEPARADO DA 47ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª – CRI – IF Nº 23E2094205
(ADMINISTRADO POR CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO)**

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2026 E 2025
(Em milhares de Reais - R\$)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Canal Companhia de Securitização (“Emissora”, “Securizadora” e/ou “Companhia”), é uma empresa domiciliada no Brasil, com escritório localizado na cidade de São Paulo - SP, na Avenida Brigadeiro, Faria Lima, nº 1234, conj. 41-42-43-44 – Jardim Paulistano – São Paulo – SP – CEP - 01451-913.

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 CETIP nº 23E2094205, ao qual se referem às demonstrações financeiras ora disponibilizadas em cumprimento ao disposto, principalmente, na Lei nº 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 aos Exercícios findos em 31 de março de 2026 e 2025.

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

- a) Datas de início e término da emissão: CRI 1ª, 1ª - 30 de Maio de 2023 à 15 de Junho de 2026.
- b) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em direitos creditórios Imobiliários decorrentes de Notas Comerciais, conforme descrito na nota explicativa nº 5.
- c) Crítérios 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: Aval; a Alienação Fiduciária de Imóvel; a Alienação Fiduciária de Quotas; e a Cessão Fiduciária, constituídas ou a serem constituídas diretamente em favor da Securizadora, no âmbito da emissão das Notas Comerciais.

2. BASE DE PREPARAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, regido pela Lei nº 14.430, 03 de agosto de 2022, 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).

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.

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 03 de Junho de 2026.

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas contábeis adotadas para elaboração dessas demonstrações financeiras são as seguintes:

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 reconhecidas quando existe uma evidência provável de que o Patrimônio Separado não será capaz de receber os valores devidos, e seus impactos, quando aplicáveis, serão registrados contabilmente como conta redutora do valor do lastro no ativo em contrapartida ao passivo do Patrimônio Separado. O valor das perdas esperadas é a diferença entre valor contábil e valor recuperável.

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.

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.

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, 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.

Resultado financeiro

As receitas financeiras são oriundas de aplicações em certificados de depósitos bancários (CDBs) e fundos de investimentos decorrentes da liquidez proporcionada pelos fundos de despesas e reservas.

As despesas financeiras referem-se ao IOF sobre as aplicações financeiras, IRRF sobre as aplicações financeiras e atualização monetária dos fundos de despesas e reservas.

**PATRIMÔNIO SEPARADO DA 47ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª – CRI – IF Nº 23E2094205
(ADMINISTRADO POR CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO)**

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2026 E 2025
(Em milhares de Reais - R\$)

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.

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) – Demonstração 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 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, 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

	<u>31/03/2026</u>	<u>31/03/2025</u>
Fundos de investimento	1.868	2.019
Certificados de Depósito Bancário – CDBs	197	10
Total	<u>2.065</u>	<u>2.029</u>

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 (CDBs) e fundos de investimentos totalizaram o montante de R\$ 260 (R\$ 356 em 2025).

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

a. Descrição dos direitos creditórios Imobiliários adquiridos:

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 47ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª – CRI – IF Nº 23E2094205
(ADMINISTRADO POR CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2026 E 2025
(Em milhares de Reais - R\$)

A emissão é lastreada em Cédulas de Crédito Imobiliários, representativas de direitos creditórios Imobiliários decorrentes de Notas Comerciais cujo a devedora é LT Empreendimentos Imobiliários, que tem como instituição custodiante a Companhia Hipotecária Piratini, e agente fiduciário a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., vinculados em regime fiduciário para a emissão de imobiliários – CRI, sendo a 47ª Emissão das séries 1ª da Emissora, sob registro IF nº 23E2094205.

Os recebíveis que são objeto de lastro para as emissões, possuem as mesmas características e atualização constantes na nota explicativa nº 6.

Movimentação dos Direitos Creditórios		
	31/03/2026	31/03/2025
Saldo inicial	16.540	21.672
(+) Juros e atualização sobre Direitos Creditórios	2.611	3.706
(-) Recebimentos de direitos creditórios	(5.352)	(12.354)
(+) Valor retido	-	3.516
Saldo Final	13.799	16.540

b. Valores a vencer:

Créditos vinculados

a. por prazo de vencimento

	31/03/2026	31/03/2025
i. até 30 dias	79	86
ii. de 31 a 60 dias	-	-
iii. de 61 a 90 dias	13.720	-
iv. de 91 a 120 dias	-	-
v. de 121 a 150 dias	-	-
vi. de 151 a 180 dias	-	-
vii. acima de 180 dias	-	16.454
Total	13.799	16.540
Circulante	13.799	86
Não Circulante	-	16.454

Os direitos creditórios não possuem parcelas inadimplentes até a data de aprovação destas demonstrações financeiras.

c. Montante das perdas estimadas e a sua movimentação:

Na análise da Securitizadora, não há perdas estimadas em função da não ocorrência de créditos vencidos no lastro até a data de aprovação destas demonstrações financeiras e não haver indícios ou expectativas de que o cedente possa vir a não liquidar seus compromissos.

d. Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios:

A emissão conta com as garantias de aval; a alienação fiduciária de imóvel; a alienação fiduciária de quotas; e a cessão fiduciária, constituídas ou a serem constituídas diretamente em favor da securitizadora, no âmbito da emissão das notas comerciais.

**PATRIMÔNIO SEPARADO DA 47ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª – CRI – IF Nº 23E2094205
(ADMINISTRADO POR CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO)**

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2026 E 2025
(Em milhares de Reais - R\$)

- 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.

- f. Eventos de pré-pagamento ocorridos 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.

Antecipações

Mês	Valor	Mês	Valor
abr/25	302	abr/24	-
mai/25	599	mai/24	-
jun/25	532	jun/24	-
jul/25	103	jul/24	-
ago/25	198	ago/24	938
out/25	570	out/24	380
nov/25	114	nov/24	296
dez/25	102	dez/24	-
jan/26	256	jan/25	486
fev/26	523	fev/25	3.257
mar/26	73	mar/25	722

- 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**

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 47ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª – CRI – IF Nº 23E2094205
(ADMINISTRADO POR CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2026 E 2025
(Em milhares de Reais - R\$)

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 47ª Emissão das séries 1ª emitidos sob o regime fiduciário estão lastreados por créditos Imobiliários nos termos da Lei nº 14.430 de 3 de agosto de 2022 e demais legislações vinculadas a este Patrimônio Separado, apresentando as seguintes características:

Movimentação do CRI		
	31/03/2026	31/03/2025
Saldo inicial	16.540	21.672
(+) Juros e atualização de CRI	2.611	3.706
(-) Juros pagos	(1.981)	(2.759)
(-) Amortizações	(3.371)	(6.079)
Saldo Final	13.799	16.540

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

Série: 1ª

Prazo de vencimento:	3 meses
Valor da série atualizado:	R\$ 13.799 (R\$ 16.540 em 2025)
Taxa de juros efetiva:	14,00% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	IPCA
Pagamento de Juros:	Mensal
Cronograma de amortização:	Somente no vencimento

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 6.404/76.

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:

Em 04 de Abril de 2025 foi realizada uma assembleia geral de titulares dos certificados de recebíveis do imobiliários, cujo investidores deliberaram por aprovar:

- Aprovação da concessão de waiver pelo não registro, nos cartórios competentes, da Alienação Fiduciária de Imóveis e de aditamentos aos documentos da operação, afastando a caracterização de Evento de Resgate Antecipado Não Automático;

**PATRIMÔNIO SEPARADO DA 47ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª – CRI – IF Nº 23E2094205
(ADMINISTRADO POR CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO)**

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2026 E 2025
(Em milhares de Reais - R\$)

- Aprovação, condicionada ao waiver acima, da dispensa de registro da Alienação Fiduciária no RTD de Teresina/PI e concessão de prazo adicional de 90 dias para registro dos demais documentos nos cartórios competentes;
- Aprovação da concessão de waiver pelo envio intempestivo das demonstrações financeiras anuais da devedora, relativas ao exercício encerrado em 2023;
- Aprovação da concessão de waiver pelo envio intempestivo das declarações de imposto de renda dos avalistas, relativas ao exercício de 2024;
- Aprovação da concessão de waiver pelo descumprimento das obrigações relacionadas ao endosso de apólice de seguros e demais obrigações acessórias previstas nos documentos da operação;
- Aprovação, condicionada ao waiver acima, da dispensa do envio das apólices de seguro endossadas à securitizadora;
- Aprovação da concessão de waiver pelo não envio da declaração anual da devedora, referente a janeiro de 2024, atestando o cumprimento das obrigações da operação;
- Aprovação, condicionada ao waiver acima, da concessão de prazo adicional de 15 dias para apresentação da declaração pendente;
- Aprovação da concessão de waiver pelo descumprimento das obrigações relacionadas à comprovação da destinação de recursos da operação;
- Aprovação da prorrogação da dispensa temporária do cumprimento do Índice de Liquidez de Garantias até a data de apuração de 31 de julho de 2025;
- Autorização para que o Agente Fiduciário e a Securitizadora pratiquem todos os atos necessários à formalização e implementação das deliberações aprovadas.

Em 01 de Julho de 2025 foi realizada uma assembleia geral de titulares dos certificados de recebíveis do imobiliários, cujo investidores deliberaram por aprovar:

- Aprovação da anuência para retificação do memorial de incorporação do empreendimento Vista Mar Coqueiro, com exclusão da menção à área da União, mantendo-se apenas a área constante da matrícula vinculada à garantia fiduciária;
- Aprovação da substituição do Agente Fiduciário, passando a função a ser exercida pela Oliveira Trust DTVM S.A., em razão da descontinuação dos serviços do agente anterior, mantidas as mesmas condições;
- Aprovação da substituição do Agente de Liquidação pela Oliveira Trust DTVM S.A., mantidas as condições vigentes;

**PATRIMÔNIO SEPARADO DA 47ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª – CRI – IF Nº 23E2094205
(ADMINISTRADO POR CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO)**

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2026 E 2025
(Em milhares de Reais - R\$)

- Aprovação da substituição do Escriturador pela Oliveira Trust DTVM S.A., mantidas as condições vigentes;
- Autorização para que o Agente Fiduciário e a Emissora adotem todas as medidas necessárias para implementação das deliberações aprovadas.

Em 26 de Novembro de 2025 foi realizada uma assembleia geral de titulares dos certificados de recebíveis do imobiliários, cujo investidores deliberaram por aprovar:

- Aprovação da concessão de waiver para o descumprimento do Índice de Liquidez de Garantias entre agosto e outubro de 2025, evitando a caracterização de Evento de Vencimento Antecipado Não Automático;
- Aprovação da inobservância do Índice de Liquidez de Garantias a partir de novembro de 2025 até a data de vencimento da operação;
- Aprovação do pagamento de prêmio aos titulares dos CRI no valor de R\$ 6,93283423 por unidade, a ser quitado no vencimento ou em caso de resgate antecipado, mediante prévio aporte de recursos pela devedora;
- Aprovação da concessão de waiver pelo descumprimento de obrigações da devedora, conforme detalhadas no edital, evitando a caracterização de Evento de Vencimento Antecipado Não Automático;
- Aprovação, condicionada ao waiver acima, da dispensa de registros em cartórios previamente previstos, passando a centralizar os registros no RTD de Luís Correia/PI;
- Aprovação, condicionada ao waiver acima, dos prazos para regularização das obrigações descumpridas pela devedora, conforme edital;
- Autorização para que o Agente Fiduciário e a Emissora pratiquem todos os atos necessários à implementação das deliberações aprovadas.

7. OUTRAS OBRIGAÇÕES

Representados pelo saldo de parcelas recebidas que serão utilizadas no cumprimento das obrigações no decorrer da operação no montante de R\$ 2.083 (R\$ 2.039 em 2025), e pelo saldo de impostos retidos no montante de R\$ 0 (R\$ 8 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:

**PATRIMÔNIO SEPARADO DA 47ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª – CRI – IF Nº 23E2094205
(ADMINISTRADO POR CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO)**

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2026 E 2025
(Em milhares de Reais - R\$)

- 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	
			2026	2025
Tarifa Conta	Bancos	Mensal	2	4
Taxa de utilização B3	B3	Mensal	3	3
Taxa de Gestão/Hora homem	Canal	Mensal	185	151
Elaboração das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado	Link Consultoria Contábil	Mensal	3	4
Administração de Carteira	Serv+ Gestão Imobiliária	Mensal	-	162
Agente Custodiante	Companhia Hipotecaria Piratini	Anual	-	2
Auditor externo das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado	BLB Brasil Auditores Independentes SP /Uhy Bendoraytes & CIA Auditores Independentes S.S.	Anual	4	5
Agente Fiduciário	H.Commcor	Anual	19	19
Agente Custodiante	Oxy Companhia Hipotecária	Anual	2	
Propaganda e Publicidade	GB Publicidade	Mensal	11	12
Consultoria e Gestão Mensal	Plataforma Trinus	Mensal	44	
Honorários Advocatícios	Franco Leutewiler Henrique Sociedade de Advogados	Anual	3	43
Total:			276	405

9. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA EMISSÃO

Os Certificados Recebíveis Imobiliários da 47ª emissão da 1ª série não são objetos de análise de classificação de risco pela Agência de Rating.

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 BLB Brasil Auditores Independentes SP, 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.

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.