



PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.

Demonstrações financeiras

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
com o Relatório dos Auditores Independentes

INDICE

Relatório da Administração/Comentários do Desempenho

Relatório do auditor independente sobre as Demonstrações Contábeis

Balancos Patrimoniais

Demonstração do Resultado

Demonstrações de Resultados Abrangentes

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

Demonstrações dos Fluxos de Caixa

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis

Relatório de Administração - Playbanco Securitizadora S.A.

Aos Acionistas

A administração da Playbanco Securitizadora S.A (nome anterior BRSS Securitizadora S.A.) em atendimento as disposições legais pertinentes, apresenta o relatório de Administração e as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, acompanhadas do relatório dos auditores independentes. E informa que a documentação relativa as contas foram apresentadas e estão à disposição dos acionistas a quem a diretoria terá o prazer de apresentar os documentos necessários.

Em virtude do novo marco regulatório sobre as Securitizadoras de Crédito Imobiliário, com advento da resolução 60 que entrou em vigor em 02 de maio de 2022, que dispõe sobre as companhias Securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM, a Companhia promoveu as modificações exigidas nessa resolução. A seguir, escrevemos os atos e fatos ocorridos em 2022, a cerca do novo dispositivo previsto na resolução 60:

- a) Nos termos do 3º, inciso I, da Resolução CVM 60, a companhia passou a ser classificada na categoria S1. A adequação dessa exigência foi deliberada em Ata datada em 30 de junho de 2022, registrada sob o número 394.170/22-2.
- b) Em consonância com a Resolução CVM 60 e em atendimento ao inciso IV do Artigo 143 da Lei das S.A. A Companhia promoveu a alteração no Estatuto Social, com relação a Seção II do Estatuto Social das competências e atribuições individuais dos cargos de Diretor Presidente, Diretor de Securitização, Diretor de Distribuição, Diretor de Compliance e Diretor Sem Designação Específica.

Cenário Econômico

A companhia alterou a denominação social de BRSS Securitizadora S.A. para Playbanco Securitizadora S.A, conforme deliberação da Assembleia Geral Extraordinária (AGE) registrada em 02 de agosto de 2022 conforme nº 392.772/22-0. Entre outubro e dezembro, a Companhia realizou 4 emissões de certificados de recebíveis imobiliários totalizando um montante de R\$ 121.500.000,00 (Cento e vinte e um milhões e quinhentos mil). A Companhia engajou fortemente na estruturação e monitoramento das operações por meio de sistemas e controles.

A Companhia aumentou seu capital social em R\$194.000,00, devido a aportes realizados no ano corrente por seu acionista Maxwell Medeiros Fernandes, totalizando o capital social integralizado de R\$ 414.000,00 (quatrocentos e quatorze mil reais). Dessa forma caracterizando o comprometimento do acionista Majoritário em manter a Companhia com recursos para gerir suas operações.

Embora haja uma instabilidade na economia, com as taxas de juros altas, e em conjunto com retração no mercado imobiliário, a Companhia se encontrava até o mês de setembro de 2022 em fase pré operacional, no entanto, a partir dos meses de outubro e novembro, emitiu 4 CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários), inaugurando a partir desta data uma nova fase na Companhia com obtenção de receitas, embora a Companhia ainda apresente um prejuízo acumulado na fase pré operacional no montante de R\$ 275.477, a Companhia tem a percepção e o otimismo de que no segundo semestre de 2023 haverá novas operações, inclusive em Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA).

Audidores Independentes

Nos termos da instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, destacamos que a Companhia contratou a Simionato Auditores Independentes para prestação de serviços de auditoria de suas demonstrações financeiras. Ainda de acordo com a instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que a Companhia não contraiu outros serviços junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras que não sejam relativos a trabalhos de auditoria.

São Paulo, 15 de março de 2023.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ana Cristina Menezes Ramos Soares".

Ana Cristina Menezes Ramos Soares

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Kelly Jeremias Palhuca".

Kelly Jeremias Palhuca

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Ilmos. Srs.

Acionistas e Administradores

PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da PLAYBANCO Securitizadora S.A. (Companhia), os quais compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa, do valor adicionado, para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas e práticas contábeis e outras informações.

Em nossa opinião as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da PLAYBANCO Securitizadora S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

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 “Responsabilidade dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação a Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar a nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Os 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.

Certificados de Recebíveis Imobiliários

As receitas da Companhia no exercício de 2022, decorre substancialmente da administração dos patrimônios separados e se constituem de serviços prestados na estruturação das emissões dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, bem como, a gestão e coordenação nessas atividades. No contexto de nossa auditoria, esse assunto foi considerado como principal assunto de auditoria, tendo em vista a complexidade da estruturação das operações.

Como esse assunto foi conduzido em nossa auditoria

- (i) Procedemos o mapeamento das operações presentes nas operações com ênfase nas etapas de prospecção dos negócios, estruturação do CRI, Execução e Monitoramento das condições precedentes, Distribuição de ativos (títulos de securitização da própria emissão), inserção de informações financeiras nos sistemas gestão

das informações financeiras, apuração, registro de pagamentos efetuados e recebimentos de integralizações dentre outras atividades.

- (ii) Identificamos os principais controles internos e procedemos testes com o objetivo de verificar a eficácia dos controles.
- (iii) Conciliação entre as receitas contábeis e os relatórios financeiros.
- (iv) Análise de documentos fiscais de prestação de serviços, por amostragem
- (v) Verificação do ingresso de recursos financeiros na conta corrente da Companhia.
- (vi) Avaliação da adequação das divulgações efetuadas pela Companhia relacionadas a esse assunto.

Ênfase – Subscrição e integralização dos CRI

Conforme mencionado na nota explicativa nº 1 até 31 de dezembro de 2022, ainda não foram subscritas e integralizadas a quantidade de 81.800 quotas, que deverão ser renovadas a cada 6 meses, cujo prazo máximo é de 24 meses.

Até 31 de dezembro de 2022 a Companhia estima que as integralizações restantes deverão ocorrer até o final do próximo exercício, em 31 de dezembro de 2023. A Companhia avaliou que o risco de que ocorra eventual cancelamento da Oferta é considerado remoto. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

A demonstração do valor adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentada como informação suplementar para fins de IFRS, foi submetida a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essa demonstração está conciliada com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e é consistente em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor

A Administração da Sociedade é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), bem como 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 individuais, a administração é a responsável pela avaliação da capacidade de a Sociedade continuar operando. Deve divulgar, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Sociedade e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Sociedade e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são o de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causadas por fraude ou erro, e de 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 de uma 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 individuais, 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 Companhia.
- 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 da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais 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 a Companhia, a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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, 15 de março de 2023.



Hailton Simionato
CRC-SP nº 1SP137721/O-8
SIMIONATO Auditores Independentes
CRC -2SP017483/O-1

PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.
Balço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

Em reais, exceto se indicado de outra forma

Descrição	Nota Explicativa	2022	2021
ATIVO			
ATIVO CIRCULANTE			
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	5	164.074	12.077
OUTROS CREDITOS	6	2.735	-
TOTAL ATIVO CIRCULANTE		166.809	12.077
TOTAL ATIVO		166.809	12.077
PASSIVO			
PASSIVO CIRCULANTE			
OBRIGACOES DE CURTO PRAZO	7	4.446	15.932
OBRIGACOES TRIBUTARIAS	8	8.975	655
OBRIGACOES TRABALH. E PREVIDENCIARIAS	9	376	-
TOTAL PASSIVO CIRCULANTE		13.797	16.587
PASSIVO NAO CIRCULANTE			
OBRIGACOES DE LONGO PRAZO	10	-	50.967
TOTAL PASSIVO NAO CIRCULANTE		-	50.967
PATRIMONIO LIQUIDO			
CAPITAL REALIZADO	11	414.000	220.000
LUCROS E PREJUIZOS ACUMULADOS		(260.988)	(275.477)
TOTAL PATRIMONIO LIQUIDO		153.012	(55.477)
TOTAL PASSIVO		166.809	12.077

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.
Demonstração de Resultados

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e em 31 de dezembro de 2021

Em reais, exceto se indicado de outra forma

Descrição	Nota Explicativa	2022	2021
RECEITA BRUTA			
RECEITA DA PRESTACAO DE SERVICO	12	226.342	-
DEDUCOES DA RECEITA BRUTA			
(-) DEDUCOES DA RECEITA BRUTA	12	(32.254)	-
RECEITA LÍQUIDA		<u>194.088</u>	<u>-</u>
LUCRO BRUTO		<u>194.088</u>	<u>-</u>
(DESPESAS) E RECEITAS OPERACIONAIS			
DESPESAS ADMINISTRATIVAS / GERAIS	15	(150.022)	(274.666)
DESPESAS TRIBUTARIAS	16	(37.202)	(143)
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	14	16.000	-
RESULTADO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANC.		<u>22.864</u>	<u>(274.809)</u>
DESPESAS FINANCEIRAS	17	(6.052)	(94)
RECEITAS FINANCEIRAS	13	662	-
RESULTADO ANTES DO IRPJ E CSLL		<u>17.474</u>	<u>(274.903)</u>
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	18	(1.119)	-
IMPOSTO DE RENDA	18	(1.865)	-
LUCRO LÍQUIDO / (PREJUÍZO) DO EXERCÍCIO		<u>14.490</u>	<u>(274.903)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

PLAYBANCO Securitizadora S.A

Demonstração de Resultados Abrangente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e em 31 de dezembro de 2021

Em reais, exceto se indicado de outra forma

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Prejuízo do período	14.490	(274.903)
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado Abrangente do Exercício	14.490	(274.903)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

PLAYBANCO Securitizadora S.A

Demonstrações das mutações do Patrimônio Líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e em 31 de dezembro de 2021

Em reais, exceto se indicado de outra forma

Descrição	Capital Social	Lucros / (Prejuízos) Acumulados	Lucros / (Prejuízos) do Exercício	Total
Em 31 de dezembro de 2020	10.000	-	(575)	9.425
Aumento de capital	210.000			210.000
Lucro / (Prejuízo) Acumulado		(575)	575	-
Prejuízo do exercício			(274.903)	(274.903)
Em 31 de dezembro de 2021	220.000	(575)	(274.903)	(55.477)
Aumento de capital	194.000			194.000
Lucro / (Prejuízo) Acumulado		(274.903)	274.903	-
Lucro do exercício			14.490	14.490
Em 31 de dezembro de 2021	414.000	(275.477)	14.490	153.012

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

PLAYBANCO Securitizadora S.A

Demonstração do Fluxo de Caixa

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e em 31 de dezembro de 2021

Em reais, exceto se indicado de outra forma

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Lucro / (Prejuízo) do Exercício	14.490	(274.903)
(Aumento) / Diminuição nos Ativos Circulantes	(2.735)	10.000
Outros Créditos	(2.735)	10.000
Aumento / (Diminuição) nos Passivos Circulantes	(2.791)	16.588
Obrigações de curto prazo - fornecedores	(11.486)	15.933
Obrigações tributárias	8.319	655
Obrigações previdenciárias	376	
Caixa Líquido (usado) / Gerado nas atividades operacionais	(5.526)	26.588
Atividades de Financiamento		
Integralização de Capital		
Aumento de Capital	194.000	210.000
Empréstimo de Acionistas	(50.967)	50.392
Caixa Líquido Gerado pelas atividades de financiamentos	143.033	260.392
Aumento das Disponibilidades durante o Exercício	151.997	12.077
Caixa e Equivalentes de Caixa início do Exercício	12.077	
Caixa e Equivalentes de Caixa final do Exercício	164.074	12.077
Aumento das Disponibilidades durante o Exercício	151.997	12.077

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

PLAYBANCO Securitizadora S.A

Demonstração do Valor Adicionado

Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

Em reais, exceto se indicado de outra forma

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
1 RECEITAS	226.342	-
Vendas de mercadoria, produtos e serviços	226.342	-
2 INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS	(146.141)	(274.760)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(146.141)	(274.760)
3 VALOR ADICIONADO BRUTO (1-2)	80.201	(274.760)
4 DEPRECIAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E EXAUSTÃO	-	-
Depreciação	-	-
5 VALOR ADICIONADO LIQUIDO PRODUZIDO PELA ENTIDADE (3-4)	80.201	(274.760)
6 VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERENCIA	16.662	-
Receitas financeiras	662	-
Outras	16.000	-
7 VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR (5+6)	96.863	(274.760)
8 DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO (*)	96.863	(274.760)
8.1 Pessoal	(5.818)	-
Remuneração direta	(5.818)	-
8.2 Impostos, taxas e contribuições	(72.440)	(143)
Federais	(25.477)	(143)
Municipais	(46.963)	-
8.3 Remuneração de capitais de terceiros	(4.115)	-
Juros	(2.735)	-
Aluguéis	(1.380)	-
8.4 Remuneração de capitais próprios	14.490	(274.903)
Lucros retidos/ Prejuízo do exercício	14.490	(274.903)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis

Em reais, exceto se indicado de outra forma

1. Contexto Operacional

A PLAYBANCO Securitizadora S.A com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, é uma sociedade anônima, de capital aberto, e foi constituída, nos termos de Estatuto Social, como Companhia em 11 de novembro de 2020, com seus atos constitutivos arquivadas na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35300563280, em sessão de 18 de janeiro de 2021.

Em 08 de dezembro de 2021 foi alterada a razão social para PLAYBANCO Securitizadora S.A. conforme registro da Ata da Assembleia Geral Extraordinária (A.G.E.) na JUCESP sob nº 392.772/22-0 – Sessão 02 de agosto de 2022.

A companhia tem como objeto social as seguintes atividades: (i) a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em direitos de crédito do agronegócio; (ii) a aquisição e securitização de quaisquer direitos de crédito imobiliário e de títulos e valores mobiliários lastreados em direitos de crédito imobiliário; (iii) a aquisição de quaisquer direitos de crédito ou direitos creditórios para fins de securitização, incluindo via a emissão de títulos e valores imobiliários lastreados em tais direitos de crédito ou direitos creditórios; (iv) a emissão e a colocação de forma pública ou privada, no mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRA”), Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) e outros títulos e valores mobiliários lastreados em crédito imobiliário, direitos creditórios do agronegócio e/ou outros créditos ou direitos creditórios; e (v) a realização de negócios e a prestação de serviços compatíveis com as atividades de securitização mencionadas acima.

A companhia obteve em 21 de julho de 2021 o registro na CVM, possibilitando a partir desta data operar no mercado de capitais.

As operações da Securitizadora estão sujeitas a diversos fatores de riscos, tais como:

Riscos de Crédito – Decorre da Securitizadora sofrer perdas decorrentes de inadimplência de suas contrapartes ou de instituições contábeis depositárias de recursos ou de investimentos financeiros.

Riscos de taxas de juros e inflação – Decorre da possibilidade da Securitizadora sofrer perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros.

Risco de estrutura de capital – Decorre da escolha entre o capital (aportes de capital e retenção de lucros) e capital de terceiros que a Securitizadora utiliza para financiar suas operações.

A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando segurança, rentabilidade e liquidez.

A Companhia não efetuou aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de riscos.

A partir de novembro de 2022, a Companhia emitiu 4 CRI (Certificado de recebíveis imobiliários), totalizando o montante de R\$ 121.500.000.

<u>Tipo</u>	<u>Código IF</u>	<u>Valor da Emissão em R\$</u>	<u>Quantidade Emitida</u>	<u>Quantidade Integralizada</u>	<u>Quantidade à integralizar</u>	<u>Emissão</u>	<u>Série</u>	<u>Data de emissão</u>	<u>inadimplemento no período</u>	<u>Lastro</u>
CRI	22J1379218	41.000.000,00	41.000	17.100	23.900	1	única	14/10/2022	adimplente	Nota Comercial
CRI	22J1381567	36.000.000,00	36.000	11.900	24.100	2	única	14/10/2022	adimplente	Nota Comercial
CRI	22J1381764	39.000.000,00	39.000	8.700	30.300	3	única	14/10/2022	adimplente	Nota Comercial
CRI	22K1321340	5.500.000,00	5.500	2.000	3.500	4	única	17/11/2022	adimplente	CCB
		121.500.000,00	121.500	39.700	81.800					

Até 31 de dezembro de 2022, foram emitidas a quantidade de 121.500 quotas. Restando à quantidade de 81.800 quotas a integralizar.

A partir de 02 de janeiro de 2023, as novas emissões de CRI, deverão ser subscritas no prazo de 6 meses, conforme a Resolução

Os CRI emitidos até 01 de janeiro de 2023, poderão ser integralizados no prazo de 24 meses com renovação prevista a cada 6 meses, conforme a Resolução CVM nº 160 que entrou em vigor em 02 de janeiro de 2023. Devido a emissão dos CRI emitidos pela Companhia até 31 de dezembro de 2022, ter ocorrido em data anterior a 02 de janeiro de 2023, a subscrição poderá ser efetuada em até 24 meses cuja renovação deverá ser efetuada a cada 6 meses, conforme a Instrução CVM nº 476 emitida em 16 de janeiro de 2023.

Conforme o Termo de Securitização, o Todos os CRI remanescentes, não integralizados, após o encerramento da Oferta, serão cancelados em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do cancelamento. Nesta hipótese, o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, serão ajustados para refletir a quantidade de CRI efetivamente subscrita e integralizada, conforme o caso, dispensando-se para tanto a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores.

A Companhia avalia que as subscrições das quantidades ainda não integralizadas deverão ocorrer até o final do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, portanto o risco de que ocorra eventual cancelamento da Oferta é considerado remoto.

2. Aumento de capital

Em Assembleia realizada em 22 de dezembro de 2022 foi deliberado pelos acionistas, através da elaboração da Ata de Assembleia Geral Extraordinária ("AGE") o aumento de capital social em R\$ 194.000,00 (cento e noventa e quatro mil reais) por meio da emissão de 194 (cento e noventa e

quatro) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, com preço de emissão de R\$ 1.000,00 (um mil reais). As ações são subscritas pelo acionista Maxwell Medeiros Fernandes, e integralizadas na data da Ata de Assembleia Geral Extraordinária (AGE). O processo de arquivamento da Ata de Assembleia Geral Extraordinária (AGE) foi protocolada, em 30 de dezembro de 2022, e registrada sob nº 2.729.206/22-0.

A totalidade dos valores que foram integralizados no capital social da Companhia pelo sócio majoritário até a data de 20 de dezembro de 2022 corresponde ao montante de R\$ 194.000,00. Na nota explicativa 11 - Patrimônio líquido está descrito o detalhamento dos valores que foram aportados pelo sócio majoritário.

3. Base para a elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

3.1 Autorização

A autorização para a conclusão e a apresentação destas demonstrações financeiras ocorreu na reunião do Conselho de Administração em 15 de março de 2023.

3.2 Declaração de Conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária, os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e as normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Conforme previsto na Lei nº 9.514/97, as companhias securitizadoras de crédito imobiliário estão obrigadas a manter a contabilidade individualizada por projeto. Dessa forma, as demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022, incluem os saldos relativos à PLAYBANCO Securitizadora S/A.

3.3 Base de mensuração

As informações das demonstrações financeiras foram preparadas substancialmente com base no custo histórico e custo amortizado, exceto quando mencionado especificamente em outras notas explicativas.

Na elaboração das demonstrações financeiras a Companhia adota as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo International Accounting Standard Board (IASB).

3.4 Moeda funcional e moeda de apresentação

Estas demonstrações financeiras são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional da Securitizadora.

3.5 Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras foi preparada de acordo com as normas do CPC, as quais exigem 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 estimativas e premissas, quando necessário, são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no próprio período em quaisquer períodos futuros afetados.

3.6 Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos principalmente com a finalidade ativa e frequente de negociação no curto prazo. É designado pela Companhia, no reconhecimento inicial, como mensurado ao valor justo por meio do resultado.

3.7 Instrumentos financeiros mantidos até o vencimento

Os instrumentos financeiros mantidos até o vencimento são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis com vencimentos definidos e para os quais a Companhia tem intenção positiva e capacidade de manter até o vencimento. São avaliados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos auferidos em contrapartida ao resultado do exercício.

4. Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na elaboração destas demonstrações financeiras estão definidas a seguir:

4.1. Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até 12 (doze) meses após a data do balanço. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

4.2. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos

próximos 12 (doze) meses após a data do balanço. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

4.3. Apuração do resultado

O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil com o regime de competência.

A Companhia reconhece a receita, quando aplicável, e somente quando:

- a) O valor da receita pode ser mensurado com segurança;
- b) É provável que benefícios econômicos-futuros fluirão para a Companhia.

Quando esses critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades da Companhia.

4.4. Imposto de Renda e Contribuição Social sob o lucro

Na ocasião em que a companhia apurar lucro tributável o imposto de renda e a contribuição social serão calculados observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. O imposto de renda é calculado pela alíquota regular de 15% (acrescida de adicional de 10%), e a contribuição social pela alíquota de 9%. A Companhia está sujeita a tributação de lucro real.

4.5. Distribuição de dividendos

O Estatuto estabelece os dividendos mínimos obrigatórios são de 25% do lucro líquido ajustado, de acordo com os termos previstos no art. 202 da Lei nº 6.404/76, não houve distribuição de dividendos.

5. Caixa e equivalentes de caixa

São compostos por conta corrente e aplicações financeiras mantida em instituições financeiras nacionais.

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Banco do Brasil Agência 322-0 conta 74617-7	-	12.077
Banco Itaú S/A - Agência 0018 - conta 99754-4	10	-
Aplicações Financeiras	164.064	-
	<u>164.074</u>	<u>12.077</u>

6. Outros créditos

São compostas por:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Impostos a Recuperar	2.735	-
	<u>2.735</u>	<u>-</u>

7. Obrigações de curto prazo

São compostas por:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Fornecedores nacionais	4.446	15.932
	4.446	15.932

8. Obrigações Tributárias

São compostas por:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
ISS - Prestação de Serviços a recolher	3.957	-
COFINS a recolher	3.665	-
PIS a recolher	795	-
4-65% - PIS, COFINS e CSLL-Lei 10833 recolher	421	495
IRRF a recolher – 1708	136	160
ISS retido a recolher	1	-
	8.975	655

9. Obrigações Trabalhistas e Previdenciárias

São compostas por:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
INSS a recolher	376	-
	376	-

10. Obrigações de Longo Prazo - Empréstimo de Acionista

Em 31 de dezembro de 2021 o saldo no montante de R\$ 50.967 se refere a empréstimos recebidos do acionista majoritário da companhia. Os empréstimos recebidos do acionista majoritário são para as despesas da fase pré-operacional e para a manutenção das atividades da companhia.

O saldo no montante de R\$ 50.967 apresentado no exercício anterior (31/12/2021), foi integralizado no capital social da Companhia em 30 de dezembro de 2022. Em 31 de dezembro de 2022 inexistente obrigações da Companhia para com o acionista majoritário. Vide Nota Explicativa nº 2 – Aumento de Capital.

11. Patrimônio Líquido

O capital social da Companhia é de R\$ 414.000 (quatrocentos e quatorze mil reais), dividido em 414 (duzentas e vinte) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal. O preço de emissão das ações foi no valor de R\$ 1.000 (mil reais).

Em 31 de dezembro de 2022 o capital social da companhia foi integralmente integralizado, a seguir demonstramos as datas em que ocorreram os aportes financeiros.

(a) Composição dos aportes efetuados pelo acionista majoritário

	<u>31/12/2022</u>
Capital social integralizado até 31/12/2021	220.000
Valores aportados até 31/12/2021	50.967
Valores aportados entre 10/01/2022 a 20/12/2022	<u>143.033</u>
	194.000
Total do capital social integralizado até 31/12/2022	<u>414.000</u>

O aumento do capital social da companhia foi deliberado na A.G.E. realizada em 22 de dezembro de 2022, e registrada na JUCESP sob o nº 2.729.206/22-0 em 30 de dezembro de 2022.

12. Receitas Líquidas da Prestação de Serviços

São compostas por:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Prestação de Serviços	226.342	-
(=) Total Receita Bruta	<u>226.342</u>	-
(-) Deduções da Receita Bruta		
COFINS s/ Faturamento	(17.202)	-
PIS s/ Faturamento	(3.735)	-
ISS s/ Faturamento	(11.317)	-
(=) Total das Deduções da Receita Bruta	<u>(32.254)</u>	-
Total Receita Líquida	<u>194.088</u>	-

As receitas por prestações de serviço, são decorrentes das atividades prestadas, na estruturação dos CRI, gestão e coordenação e distribuição de títulos de securitização da sua própria emissão.

13. Receitas Financeiras

São compostas por:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Rendimentos s/ aplicações financeiras	662	-
	662	-

14. Outras Receitas Operacionais

No modelo de negócios adotado pela Companhia há cláusulas remunerativas por descontinuidade de negócio por parte de seus clientes. No computo desses valores, a Companhia avalia as horas consumidas na estruturação da operação executadas diretamente pela Companhia, bem como, outros custos relacionados a prestadores de serviço, que também estão envolvidos na estruturação da operação.

Em abril de 2022 a Companhia recebeu o montante de R\$ 22.830 cujos valores estão apresentados a seguir:

	<u>28/04/2022</u>
Indenização por Cancelamento contrato	22.830
(-) Reembolso custos outros prestadores de serviço	(6.830)
Total de Outras receitas financeiras	<u>16.000</u>

15. Despesas Administrativas / Gerais

São compostas por:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Assistência Contábil	49.047	44.900
Despesas Legais	41.398	14.605
Serviços Prestados Por Pessoa Jurídica	18.687	65.418
Despesas Bancárias	15.191	610
Assessoria Jurídica e Tributária	7.627	106.553
Pro Labore	4.848	-
Despesas com anúncios e publicações	4.740	34.377
Outras Despesas Administrativas / Gerais	8.484	8.203
	<u>150.022</u>	<u>274.666</u>

16. Despesas tributárias

São compostas por:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
ISS - Fixo / Taxa de Licença de Funcionamento	34.926	-
COFINS s/ Outras Receitas	1.216	-
TFE - Taxa de Fiscalização de Estabelecimento	720	-
PIS s/ Outras Receitas	264	-
Outros Impostos e Taxas	40	143
COFINS s/ Receitas Financeiras	26	-
IOF	6	-
PIS s/ Receitas Financeiras	4	-
	<u>37.202</u>	<u>143</u>

17. Despesas Financeiras

São compostas por:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Correções Monetárias Passivas	3.316	-
Juros Passivos	2.736	94
	<u>6.052</u>	<u>94</u>

18. Imposto de renda e contribuição social

São compostos por:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Resultado antes dos tributos sobre o lucro	17.474	(274.903)
(+) Adições – Despesas não dedutíveis	290	-
(-) Compensações de prejuízos fiscais	(5.329)	-
Base de cálculo de IRPJ e CSLL	12.435	-
Taxa efetiva para impostos (IRPJ/CSLL) 24%	2.984	-
Benefício adicional do IRPJ 10% 240 mil	-	-
(=) Imposto de renda e contribuição social	2.984	-

São Paulo, 15 de março de 2023.



ANA CRISTINA MENEZES RAMOS SOARES
PRESIDENTE
CPF: 192.516.428-42



ERIKA TAKAHASHI
Reg. no CRC - SP sob o No. 1SP222.898/O-5
CPF: 141.950.188-70

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Declaramos, na qualidade de diretores da **Playbanco Securitizadora S.A.**, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, de acordo com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009.

São Paulo, 15 de março de 2023.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ana Cristina Meneses Ramos Soares".

Ana Cristina Meneses Ramos Soares

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Kelly Jeremias Palhuca".

Kelly Jeremias Palhuca

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE

Declaramos, na qualidade de diretores da **Playbanco Securitizadora S.A.**, que revimos, discutimos e concordamos com a opinião expressa do relatório dos auditores independentes das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, de acordo com o inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009.

São Paulo, 15 de março de 2023.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ana Cristina Meneses Ramos Soares".

Ana Cristina Meneses Ramos Soares

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Kelly Jeremias Palhuca".

Kelly Jeremias Palhuca