



PATRIMONIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO SÉRIE 1ª - IF 22J1379218
Demonstrações financeiras do Patrimônio Separado
Referente ao exercício findo em 30 de junho de 2023.
com o Relatório dos Auditores Independentes.

INDICE

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Balanço Patrimonial

Demonstração do Resultado

Demonstração dos fluxos de caixa – Método Direto

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Ilmos. Srs.

Administradores e investidores

**Patrimônio Separado da 1ª Série da 1ª Emissão de CRI (Essência) – IF nº 22J1379218
(Administrado pela Playbanco Securitizadora S.A)**

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da 1ª Série da 1ª Emissão de CRI (Essência) – IF nº 22J1379218 (“Patrimônio Separado”), administrado pela Playbanco Securitizadora S.A, os quais compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, dos fluxos de caixa para o período de 14 de outubro de 2022 (data de emissão) a 30 de junho de 2023, 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, o desempenho das operações do Patrimônio Separado e os seus fluxos de caixa para o período de 14 de outubro de 2022 (data de emissão) a 30 de junho de 2023, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Patrimônios Separados regidos pela Lei nº 14.430/22, e consideram as disposições previstas na Resolução CVM 60/21 para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme Nota Explicativa nº 2.

Base para opinião 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 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 de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar a nossa opinião.

Ênfase – Base para a elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e restrição de uso

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 2 que descreve que a base contábil para a elaboração das demonstrações financeiras, foram elaboradas exclusivamente para o atendimento da Lei nº 14.430/22 e, também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/21, que requer que as Securitizadoras considerem cada Patrimônio Separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Em virtude desse assunto, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade.

Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Ênfase – Subscrição e integralização dos CRI (Nota explicativa nº 06 e 14)

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 06 que menciona que a quantidades emitidas de CRI até 30 de junho de 2023, ainda não foram integralmente captadas e integralizadas junto ao mercado.

Até 30 de junho de 2023, foram integralizadas 20.100 quantidades de Certificados de Créditos Imobiliários (CRI), restando a quantidade de 20.900 quantidades de Certificados de Créditos Imobiliários (CRI).

Adicionalmente a Emissora informou na nota explicativa nº 13 que até 06 de setembro de 2023 foram integralizadas a quantidade de 5.300 de Certificados de Recebíveis Imobiliários, restando a integralizar 15.600 de CRI

A Emissora avaliou que o risco de que ocorra eventual cancelamento da Oferta é considerado remoto.

Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Ênfase – Saldo comparativo das demonstrações financeiras

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 1, que descreve o contexto operacional do Patrimônio Separado, que menciona que o início das operações ocorreu em 14 de outubro de 2022 (data de emissão), em razão desse fato não há saldos a serem divulgados como comparativos a 30 de junho de 2023.

Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

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.

Lastro dos direitos creditórios (Nota explicativa nº 6)

Devido à relevância do saldo em direitos creditórios, detidos pelo Patrimônio Separado em 30 de junho de 2023 e, pelo fato de não existir uma câmara de liquidação ou mercado organizado de negociação de direitos creditórios no país, por meio do qual seria possível efetuar o controle da custódia de acordo com as negociações efetuadas, esse assunto foi considerado significativo na condução de nossa auditoria.

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) Recálculo do valor presente dos recebíveis com base nas taxas de juros e demais condições presentes no Termo de Securitização.
- (iv) Análise de documentos que comprovam os lastros desses direitos creditórios.
- (v) Verificação do ingresso de recursos financeiros na conta corrente da Patrimônio Separado.
- (vi) Avaliação da adequação das divulgações efetuadas pelo Patrimônio Separado relacionadas a esse assunto.

Responsabilidades da administração da Securitizadora pelas demonstrações financeiras

A administração da Securitizadora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aos Patrimônios Separados, regidos pela Lei nº 14.430/22, e consideram as disposições previstas na Resolução CVM 60/21, 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, dentro das prerrogativas previstas na Lei nº 14.430/22 é a responsável pela avaliação da capacidade de o Patrimônio Separado continuar operando conforme o Termo de Securitização de Créditos, divulgando quando aplicável, os assuntos relacionados à continuidade operacional.

Responsabilidade dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são o de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, 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 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 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 o Patrimônio Separado, 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, 29 de setembro de 2023.



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

PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.

BALANÇO PATRIMONIAL VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO - CRI - IF Nº 22J1379218

EM 30 DE JUNHO DE 2023

(Em milhares de Reais)

| | <u>Nota</u> <u>Explicativa</u> | <u>2023</u> | | <u>Nota</u> <u>Explicativa</u> | <u>2023</u> |
|---|-----------------------------------|----------------------|--|-----------------------------------|----------------------|
| ATIVO | | | PASSIVO | | |
| CIRCULANTE | | <u>3.625</u> | CIRCULANTE | | <u>3.625</u> |
| Caixa e equivalentes de caixa | 4 | <u>1.874</u> | Captação de recursos | 6 | <u>1.731</u> |
| Direitos Creditórios | 5 | <u>1.731</u> | Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário | | <u>22.538</u> |
| Recebíveis imobiliários com regime fiduciário | | <u>1.731</u> | Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário a integralizar | | <u>(20.807)</u> |
| Outros créditos | | <u>20</u> | Outras obrigações | 7 | <u>1.894</u> |
| Devedores diversos | | <u>20</u> | Credores diversos | | <u>20</u> |
| | | | Valores retidos com regime fiduciário | | <u>1.874</u> |
| NÃO CIRCULANTE | | <u>19.308</u> | PASSIVO NÃO CIRCULANTE | | <u>19.308</u> |
| REALIZÁVEL A LONGO PRAZO | | <u>19.308</u> | Captação de recursos | 6 | <u>19.308</u> |
| Direitos Creditórios | 5 | <u>19.308</u> | Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário | | <u>19.308</u> |
| Recebíveis imobiliários com regime fiduciário | | <u>19.308</u> | | | |
| TOTAL DO ATIVO | | <u>22.933</u> | TOTAL DO PASSIVO | | <u>22.933</u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO - CRI - IF Nº 22J1379218

PERÍODO DE 14 DE OUTUBRO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 30 DE JUNHO DE 2023

(Em milhares de Reais)

| | <u>Nota</u> <u>Explicativa</u> | <u>2023</u> |
|---|-----------------------------------|-----------------|
| RECEITAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA | | |
| Juros e atualização sobre Direitos creditórios | 5 | 1.833 |
| Total das receitas da intermediação financeira | | <u>1.833</u> |
| DESPESAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA | | |
| Juros e atualização de CRI | 6 | (1.833) |
| Total das despesas da intermediação financeira | | <u>(1.833)</u> |
| RESULTADO BRUTO DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA | | - |
| OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS | | |
| Outras despesas administrativas | | (52) |
| Outras despesas operacionais | | (24) |
| Total de outras receitas (despesas) operacionais | | <u>(76)</u> |
| RESULTADO FINANCEIRO | | |
| Receitas Financeiras | | 172 |
| Despesas Financeiras | | (3) |
| Total do resultado financeiro | | <u>169</u> |
| Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário e sem coobrigação | | (93) |
| RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO | | <u><u>-</u></u> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA VINCULADOS AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO - CRI - IF Nº 22J1379218

PERÍODO DE 14 DE OUTUBRO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 30 DE JUNHO DE 2023

(Em milhares de Reais)

| | Nota | |
|--|--------------------|-----------------|
| | Explicativa | 2023 |
| ENTRADAS DE CAIXA | | |
| (+) Integralização dos CRI | | 20.193 |
| (+) Recebimento de direitos creditórios | | 987 |
| (+) Rendimento com aplicações Financeiras | | 143 |
| Total das entradas de caixa | | 21.323 |
| SAIDAS DE CAIXA | | |
| (-) Pagamentos efetuados à classe sênior | | (987) |
| Amortização do principal | | - |
| Juros | | (987) |
| (-) Aquisição de direitos creditórios | | (18.379) |
| (-) Pagamentos de Prestadores de Serviços | 8 | (83) |
| Total das saídas de caixa | | (19.449) |
| VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO | | 1.874 |
| CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA | | |
| No início do exercício | | - |
| No fim do exercício | | 1.874 |
| Aumento/redução do saldo de caixa e equivalentes de caixa | | 1.874 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO PERÍODO DE 14 DE OUTUBRO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 30 DE JUNHO DE 2023.
(Em milhares de reais - R\$)

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.

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 22J1379218, ao qual se referem às demonstrações financeiras ora disponibilizadas em cumprimento ao disposto da Lei nº 14.430/22, de 3 de agosto de 2022, e pela Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, relativas ao período de 14 de outubro de 2022 (data de emissão) à 30 de junho de 2023.

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

- a) Datas de início e término da emissão: CRI 1ª, 14 de outubro de 2022 à 24 de outubro de 2025.
- b) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em nota comercial decorrentes de nota comercial, conforme descrito na nota explicativa 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: Aval; Cessão Fiduciária dos direitos creditórios decorrentes do contrato de Venda e compra quotas; Alienação fiduciária das quotas de emissão da SPE; Alienação Fiduciária do Imóvel; Fundo de Despesa; Fundo de Reserva e Cessão Fiduciária de Sobejo.

2. BASE DE PREPARAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela Lei nº 14.430/22. As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e nos pronunciamentos, nas orientações e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e conforme os requerimentos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO PERÍODO DE 14 DE OUTUBRO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 30 DE JUNHO DE 2023.
(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 também 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 setembro de 2023.

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.

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO PERÍODO DE 14 DE OUTUBRO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 30 DE JUNHO DE 2023.
(Em milhares de reais - R\$)

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. O valor da perda esperada 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.

Em 30 de junho de 2023 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 de juros e similares" e "despesas de juros e similares" 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO PERÍODO DE 14 DE OUTUBRO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 30 DE JUNHO DE 2023.
(Em milhares de reais - R\$)

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 CRI 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.

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 do fluxo 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 - 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 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, tal prejuízo deve 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.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO - CRI - IF Nº 22J1379218
(ADMINISTRADO POR PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO PERÍODO DE 14 DE OUTUBRO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 30 DE JUNHO DE 2023.
(Em milhares de reais - R\$)

4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

| | <u>30/06/2023</u> |
|--|---------------------|
| Certificados de Depósito Bancário - CDBs | 1.851 |
| Aplicação automática | 23 |
| Total do investimento | <u>1.874</u> |

As aplicações referem-se ao fundo de despesa, obras e reserva que será utilizado para o pagamento da despesa da operação, bem como quaisquer obrigações do patrimônio separado, que não possam ser cumpridas em razão da indisponibilidade momentânea de recursos no caixa.

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

a. Descrição dos direitos creditórios imobiliários adquiridos:

A emissão é lastreada em Cédulas de Crédito Imobiliários, representativas de direitos creditórios imobiliários decorrentes de nota comercial para aquisição construção e ou/reforma do empreendimento Alvo, cujo a devedora é TPA - Desenvolvimento Imobiliário Ltda., que tem como instituição custodiante a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA, e agente fiduciário a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, vinculados em regime fiduciário para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, sendo a 1ª série da 1ª Emissão da Emissora, sob registro IF 22J1379218.

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>30/06/2023</u> |
|--------------------------------------|--------------------------|
| i. até 30 dias | 158 |
| ii. de 31 a 60 dias | 157 |
| iii. de 61 a 90 dias | 148 |
| iv. de 91 a 120 dias | 147 |
| v. de 121 a 150 dias | 132 |
| vi. de 151 a 180 dias | 152 |
| vii. acima de 180 dias | 20.145 |
| Total | <u>21.039</u> |
| | |
| Créditos Vinculados - Circulante | 1.731 |
| Créditos Vinculados - Não Circulante | 19.308 |

Os direitos creditórios, não possuem parcelas inadimplentes na data do balanço.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO PERÍODO DE 14 DE OUTUBRO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 30 DE JUNHO DE 2023.
(Em milhares de reais - R\$)

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

Na análise da Emissora, não há provisão a ser constituída em função da não ocorrência de créditos vencidos no lastro 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 prestado pelos avalistas; cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes do contrato de venda e compra quotas essência; alienação fiduciária das quotas de emissão da SPE essência; alienação fiduciária do imóvel essência; Fundo de Despesa; Fundo de Reserva; e cessão Fiduciária de Sobejo, nos termos da cláusula 6.2.10 do Termo de Emissão das Notas Comerciais.

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 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.

Não ocorreram eventos de pré-pagamento no período findo em 30 de junho de 2023.

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.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO - CRI - IF Nº 22J1379218
(ADMINISTRADO POR PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO PERÍODO DE 14 DE OUTUBRO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 30 DE JUNHO DE 2023.
(Em milhares de reais - R\$)

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 1ª Série da 1ª Emissão emitidos sob o regime fiduciário estão lastreados por créditos imobiliários nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97 (alterada pela Lei 14.430 de 03 de agosto de 2022), vinculados a este Patrimônio Separado apresenta as seguintes características:

| Movimentação do CRI | |
|---|---------------|
| | 30/06/2023 |
| Saldo inicial | - |
| (+) Emissões | 20.193 |
| (+) Juros e atualização de CRI | 1.833 |
| (-) Juros pagos | (987) |
| (-) Amortizações | - |
| Saldo Final | 21.039 |
| Certificados de Recebíveis Imobiliário - Circulante | 1.731 |
| Certificados de Recebíveis Imobiliário - Não Circulante | 19.308 |

A seguir demonstramos a situação sobre as emissões e integrações até 30 de junho de 2023:

| Tipo | Código IF | Valor da Emissão em R\$ | Quantidade emitida | Quantidade integralizada | Quantidade a integralizar |
|------|------------|-------------------------|--------------------|--------------------------|---------------------------|
| CRI | 22J1379218 | 41.000.000 | 41.000 | 20.100 | 20.900 |

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

Série: 1ª (Única)

| | |
|----------------------------|--|
| Prazo de vencimento: | 27 meses |
| Valor da série atualizado: | R\$ 21.039 |
| Taxa de juros efetiva: | 9% a.a. de juros + 100% da variação do indexador |
| Indexador: | IPCA/IBGE |
| Pagamento de Juros: | Mensal |
| Cronograma de amortização: | No vencimento |

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO PERÍODO DE 14 DE OUTUBRO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 30 DE JUNHO DE 2023.
(Em milhares de reais - R\$)

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.

Em 23 de dezembro de 2021 foi publicada a Resolução CVM Nº 60, que dispõe sobre as Emissoras securitizadora de direitos creditórios registradas na CVM e revoga as Instruções CVM nºs. 414, de 30 de dezembro de 2004, 443, de 8 de dezembro de 2006, 600, de 1º de agosto de 2018, e 603, de 31 de outubro de 2018.

Dentre as principais disposições desta resolução estão os seguintes tópicos, referente à Assembleia especial de investidores:

- Competência da assembleia: Deliberações que competem privativamente à assembleia especial de investidores;
- Convocação e instalação da assembleia especial de investidores;
- Deliberações da assembleia especial de investidores.

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:

Em 17 de novembro de 2022 foi realizada uma assembleia geral cujo os investidores deliberaram por aprovar:

A dispensa de cumprimento dos itens: “iv” que indica como obrigação a “comprovação da aquisição do Imóvel Essência pela SPE Major Sertório, com o devido registro de transferência de propriedade para a titularidade da SPE Major Sertório, perante os Cartórios de Registro de Imóveis competente, em suas respectivas matrículas e; “v” indica como obrigação a “comprovação do registro de todos os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes conforme termo definido Condições Precedentes 2 Termo de Emissão das Notas Comerciais. Os investidores aprovaram a superação de tais itens da seguinte da seguinte forma:

Item “iv” poderá ser superado mediante apresentação pela Devedora e/ou Avalistas à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, do protocolo perante o competente

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO PERÍODO DE 14 DE OUTUBRO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 30 DE JUNHO DE 2023.
(Em milhares de reais - R\$)

Cartório de Registro de Imóveis para fins de registro de transferência de propriedade do Imóvel Essência para a titularidade da SPE Major Sertório;

Item “v” poderá ser superado mediante apresentação pela Devedora e/ou Avalistas à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, do protocolo perante o competente Cartório de Registro de Imóveis dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis.

A concessão do prazo de 60 dias a contar da data de realização da assembleia para que à Devedora e Avalistas apresentem a securitizadora: (a) comprovação da aquisição do Imóvel Essência pela SPE Major Sertório, tal como indicado no Termo de Emissão das Notas Comerciais, com o devido registro de transferência de propriedade para a titularidade da SPE Major Sertório, perante os Cartórios de Registro de Imóveis competente, em suas respectivas matrículas, bem como (b) comprovação do registro de todos os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes.

7. OUTRAS OBRIGAÇÕES

Representados por:

| | 30/06/2023 |
|-----------------------|-------------------|
| Fundo de Despesas (i) | 70 |
| Fundo de Reserva (ii) | 316 |
| Fundo de Obras (iii) | 1.508 |
| Total | 1.894 |

- (i) Recursos destinado ao pagamento de despesas do patrimônio separado.
- (ii) Recursos para fazer frente às eventuais inadimplências da devedora relacionadas ao pagamento da remuneração durante a operação.
- (iii) Constituído para garantir o cumprimento da construção do Empreendimento.

A administração monitora as movimentações ocorridas nos fundos, de acordo com as regras estabelecidas no Termo de Securitização. Até 30 de junho de 2023 a administração entende que os montantes ora constituídos são suficientes para a cobertura dos eventos previstos, tais como: Despesas da operação, pagamento de juros, liberação de obras.

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:**

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO - CRI - IF Nº 22J1379218
(ADMINISTRADO POR PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO PERÍODO DE 14 DE OUTUBRO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 30 DE JUNHO DE 2023.
(Em milhares de reais - R\$)

| Natureza do serviço | Empresa | Periodicidade da remuneração | Valor das Despesas Incorridas em |
|--|---|------------------------------|----------------------------------|
| | | | 2023 |
| Elaboração das Demonstrações financeiras do Patrimônio Separado e Informes Mensais | Link Consultoria Contábil /Ecrel Contábil | Mensal | 4 |
| Taxa de Gestão | Playbanco Securitizadora | Mensal | 40 |
| Auditor externo das Demonstrações financeiras do Patrimônio Separado | SIMIONATO Auditores | Anual | 6 |
| Agente Fiduciário | Oliveira Trust | Semestral e Anual | 18 |
| Agente Custodiante/Liquidante | Vórtx | Anual | 6 |
| Taxa de utilização B3 | B3 | Mensal | 8 |
| Serviço de Digitador e Malote | Planner Corretora | Anual | 1 |
| Total | | | 83 |

9. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA EMISSÃO

Os Certificados Recebíveis Imobiliários da 1ª série da 1ª emissão não serão objeto de classificação de risco.

10. RESULTADO FINANCEIRO

As receitas financeiras são oriundas de aplicações em certificados de depósitos bancários (CDB's) e aplicações automáticas decorrentes da liquidez proporcionada pelos fundos de despesas, obras e reservas.

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

11. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Não houve transações com partes relacionadas.

12. 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 SIMIONATO Auditores

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO PERÍODO DE 14 DE OUTUBRO DE 2022 (DATA DE EMISSÃO) À 30 DE JUNHO DE 2023.
(Em milhares de reais - R\$)

Independentes, ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.

Em complemento, a Emissora observa premissas que a orientam no relacionamento com os seus auditores independentes. Essas premissas estabelecem: (a) que o auditor não representa a 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.

13. OUTRAS INFORMAÇÕES

Integralizações de CRI após a data base das demonstrações financeiras (30 de junho de 2023)

Até 06 de setembro de 2023 houve a integralização de 5.300 Certificado de Créditos de Recebíveis Imobiliários (CRI) 22J1379218, que correspondeu ao respectivo montante de R\$ 5.567 de acordo com o boletim de subscrição.

14. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não foram identificados outros eventos subsequentes, além daquelas já divulgadas, ao completo entendimento dessas demonstrações financeiras.