



## **PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.**

**PATRIMONIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22J1379218**

**Demonstrações financeiras do Patrimônio Separado – CRI ESSÊNCIA**

Referente ao exercício findo em 30 de junho de 2024.

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 Emissão da 1ª Série 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 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, dos fluxos de caixa findos 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, o desempenho das operações do Patrimônio Separado e os seus fluxos de caixa para o exercício de 30 de junho de 2024, 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

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 – Plano de Recuperação Extrajudicial e Não Constituição de Provisões

Chamamos a atenção para a Nota 5.c, que descreve a avaliação da Emissora sobre a não constituição de provisões, baseada nas aprovações deliberadas em assembleia geral de titulares dos CRI e no Plano de Recuperação Extrajudicial (RE) do Grupo TPA. Conforme descrito, a Emissora considera que não há créditos vencidos ou indícios de inadimplência, e o plano de RE foi avaliado como benéfico para o ajuste de fluxo de

caixa, de acordo com o assessor jurídico indicado pela Emissora . Nossa opinião não foi modificada em decorrência desse 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 2024 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 do CRI 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.

### **Avaliação sobre a não constituição de provisões relacionadas aos créditos imobiliários vinculados**

A Emissora avaliou por não constituir provisões para créditos vencidos, considerando que não houve inadimplência até 30 de junho de 2024 e que o Plano de Recuperação Extrajudicial (RE) das empresas do Grupo TPA foi avaliado como benéfico para os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), de acordo com o assessor jurídico indicado pela Emissora. A análise incluiu também as deliberações da assembleia geral de titulares dos CRI. Devido à relevância e ao nível de julgamento inerente à situação acima mencionada, consideramos esse assunto como significativo para nossa auditoria.

Como o assunto foi abordado na auditoria: Nossa auditoria incluiu, entre outras, as seguintes abordagens:

- (i) Revisão das deliberações da assembleia e análise do impacto das decisões sobre o fluxo de caixa do CRI.
- (ii) Avaliação das informações fornecidas pela assessoria jurídica da Emissora sobre a Recuperação Extrajudicial e seu impacto nos créditos.
- (iii) Questionamento à Emissora sobre diversos assuntos relacionados às deliberações nas assembleias gerais de titulares dos CRI, especialmente sobre o Plano de Recuperação Extrajudicial (RE) do Grupo TPA, com posterior avaliação das respostas e seus impactos sobre as demonstrações financeiras.

### 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, 26 de setembro de 2024.

**HAILTON**  
**SIMIONATO:0**  
**9705437866**

Assinado digitalmente por HAILTON  
SIMIONATO:09705437866  
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC SOLUTI  
Múltipla vs. OU=39157027000128, OU=  
Videoconferencia, OU=Certificado PF A1, CN=  
HAILTON SIMIONATO:09705437866  
Razão: Eu sou o autor deste documento  
Localização:  
Data: 2024.09.26 16:01:53-03'00'  
Foxit PDF Reader Versão: 2024.2.3

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 EMISSÃO DA 1ª SÉRIE  
- IF Nº 22J1379218  
EM 30 DE JUNHO DE 2024  
(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u> <u>Explicativa</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>ATIVO</b>			
<b>CIRCULANTE</b>		<b>5.017</b>	<b>3.625</b>
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.356	1.874
Direitos Creditórios	5	3.661	1.731
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		3.661	1.731
Outros créditos		-	20
Devedores diversos		-	20
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		<b>40.851</b>	<b>19.308</b>
<b>REALIZÁVEL A LONGO PRAZO</b>		<b>40.851</b>	<b>19.308</b>
Direitos Creditórios	5	40.851	19.308
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		40.851	19.308
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>40.851</b>	<b>19.308</b>
	<u>Nota</u> <u>Explicativa</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>PASSIVO</b>			
<b>CIRCULANTE</b>		<b>5.017</b>	<b>3.625</b>
Captação de recursos	6	3.661	1.731
Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário		3.661	22.538
Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário a integralizar		-	(20.807)
Outras obrigações	7	3.661	1.731
Credores diversos		3.661	22.538
Valores retidos com regime fiduciário		-	(20.807)
<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>		<b>40.851</b>	<b>19.308</b>
Captação de recursos	6	40.851	19.308
Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário		40.851	19.308
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<b>45.868</b>	<b>22.933</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras



PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.  
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO DA  
1ª SÉRIE - IF Nº 22J1379218  
EXERCÍCIO FINDO EM JUNHO DE 2024  
(Em milhares de Reais)

	<u>Nota Explicativa</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>RECEITAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA</b>			
Juros e atualização sobre Direitos creditórios	5	4.256	1.833
<b>Total das receitas da intermediação financeira</b>		<b>4.256</b>	<b>1.833</b>
<b>DESPESAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA</b>			
Juros e atualização de CRI	6	(4.256)	(1.833)
<b>Total das despesas da intermediação financeira</b>		<b>(4.256)</b>	<b>(1.833)</b>
<b>RESULTADO BRUTO DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA</b>		-	-
<b>OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS</b>			
Outras despesas administrativas		(190)	(52)
Despesas tributárias		(35)	-
Outras despesas operacionais		-	(24)
<b>Total de outras receitas (despesas) operacionais</b>		<b>(225)</b>	<b>(76)</b>
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>			
Receitas Financeiras		198	172
Despesas Financeiras		(320)	(3)
<b>Total do resultado financeiro</b>		<b>(122)</b>	<b>169</b>
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário e sem coobrigação		347	(93)
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>		-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras



PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.  
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA VINCULADOS AO PATRIMÔNIO DA 1ª EMISSÃO DA 1ª  
SÉRIE - IF Nº 22J1379218  
EXERCÍCIO FINDO EM JUNHO DE 2024  
(Em milhares de Reais)

	<b>Nota Explicativa</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>ENTRADAS DE CAIXA</b>			
(+) Integralização dos CRI		22.156	20.193
(+) Recebimento de direitos creditórios		2.657	987
(+) Outros recebimentos		1.685	-
(+) Rendimento com aplicações Financeiras		148	143
<b>Total das entradas de caixa</b>		<b>26.646</b>	<b>21.323</b>
<b>SAIDAS DE CAIXA</b>			
(-) Pagamentos efetuados à classe sênior		(2.939)	(987)
Juros		(2.939)	(987)
(-) Aquisição de direitos creditórios		(24.022)	(18.379)
(-) Pagamentos de Prestadores de Serviços	8	(203)	(83)
<b>Total das saídas de caixa</b>		<b>(27.164)</b>	<b>(19.449)</b>
<b>VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO</b>		<b>(518)</b>	<b>1.874</b>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>			
No início do exercício		1.874	-
No fim do exercício		1.356	1.874
<b>Aumento/redução do saldo de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(518)</b>	<b>1.874</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras



PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22J1379218  
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE  
JUNHO DE 2024.  
(Em milhares de Reais)

## 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 nº22J1379218, ao qual se referem às demonstrações financeiras ora disponibilizadas em cumprimento ao disposto no art. 12 da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997 (alterada pela Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022), e pela Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2024.

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 prestado pelos avalistas, cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes do contrato de venda e compra imóvel essência, identificado neste quadro de definições, alienação fiduciária das quotas de emissão da spe essência, alienação fiduciária do imóvel essência e fundo de despesa.

## 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 9.514/97, e com as alterações introduzidas pela Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, que regula o mercado de securitização de créditos imobiliários. As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e nos pronunciamentos, nas



PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22J1379218  
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE  
JUNHO DE 2024.  
(Em milhares de Reais)

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.

**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 26 de setembro de 2024.

### 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.



PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22J1379218  
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE  
JUNHO DE 2024.  
(Em milhares de Reais)

## **b.2) Passivos financeiros não derivativos**

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

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

#### Ativos financeiros

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

As perdas esperadas dos recebíveis imobiliários com regime fiduciário, são estabelecidas quando existe uma evidência provável de que o Patrimônio Separado não será capaz de receber os valores devidos. 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 2024 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.



PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22J1379218  
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE  
JUNHO DE 2024.  
(Em milhares de Reais)

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.

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,



PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22J1379218  
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2024.  
(Em milhares de Reais)

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>30/06/2024</u>	<u>30/06/2023</u>
Certificados de Depósito Bancário – CDBs	1.356	1.874
<b>Total do investimento</b>	<b><u>1.356</u></b>	<b><u>1.874</u></b>

As aplicações referem-se ao fundo de despesa 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 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

<b>a. por prazo de vencimento</b>	<b><u>30/06/2024</u></b>	<b><u>30/06/2023</u></b>
i. até 30 dias	334	158
ii. de 31 a 60 dias	316	157
iii. de 61 a 90 dias	344	148
iv. de 91 a 120 dias	311	147
v. de 121 a 150 dias	294	132
vi. de 151 a 180 dias	322	152
vii. acima de 180 dias	42.591	20.145
<b>Total</b>	<b><u>44.512</u></b>	<b><u>21.039</u></b>



PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22J1379218  
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE  
JUNHO DE 2024.  
(Em milhares de Reais)

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

**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. Nessa análise, foram consideradas as aprovações da Ordem do Dia da assembleia geral de titulares dos CRI. Essa avaliação também considerou o plano de Recuperação Extrajudicial (RE) do Grupo TPA, cuja avaliação do assessor jurídico, indicado pela Emissora, conclui que a (RE) é benéfica para os CRI, uma vez que permite o ajuste do fluxo de caixa ao pagamento dos créditos no referido plano.

**d. Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios:**

A emissão conta com as garantias de sobrecolateralização, subordinação ou coobrigação e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o período: Aval prestado pelos avalistas, cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes do contrato de venda e compra imóvel essência, identificado neste quadro de definições, alienação fiduciária das quotas de emissão da spe essência, alienação fiduciária do imóvel essência e fundo de despesa.

**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 2024.



PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22J1379218  
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE  
JUNHO DE 2024.  
(Em milhares de Reais)

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

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

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

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

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 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

	30/06/2024	30/06/2023
<b>Saldo inicial</b>	<b>21.039</b>	-
(+) Emissões	22.156	20.193
(+) Juros e atualização de CRI	4.256	1.833
(-) Juros pagos	(2.939)	(987)
<b>Saldo Final</b>	<b>44.512</b>	<b>21.039</b>

A seguir demonstramos a situação sobre as emissões e integrações até 30 de junho de 2024:

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



PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22J1379218  
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE  
JUNHO DE 2024.  
(Em milhares de Reais)

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

Série: 1ª

---

Prazo de vencimento:	15 meses
Valor da série atualizado:	R\$ 44.512 (R\$ 21.039 em 30 de junho de 2023)
Taxa de juros efetiva:	9% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	IPCA/IBGE
Pagamento de Juros:	Mensal
Cronograma de amortização:	Única 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.

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.



PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22J1379218  
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE  
JUNHO DE 2024.  
(Em milhares de Reais)

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

Em 13 de maio de 2024 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- O voto favorável de 83,02 % (Oitenta e três inteiros e dois centésimos por cento) dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia e/ou cuja manifestação de voto a distância foi recebida pela Securitizadora nos termos do edital de convocação:

(i) A não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, cujos créditos imobiliários são lastro dos CRI, considerando a ocorrência de hipótese do Evento de Vencimento Antecipado do que se trata a cláusula 7.1, “xxiii” da Nota Comercial, em razão do ajuizamento em face da Devedora e garantidores da Nota Comercial, e consequentemente dos CRI, da Execução de Título Extrajudicial nº 1002783-75.2024.8.26.0011, em trâmite perante a 5ª Vara Cível Foro Regional XI Pinheiros, com valor de causa em fevereiro de 2024 de R\$ 1.154.621,00 (um milhão, cento e cinquenta e quatro mil, seiscentos e vinte e um reais);

(ii) A realização do desembolso de recursos decorrentes do Fundo de Obras diretamente na conta bancária da TPA Essência Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, CNPJ/MF sob nº. 36.044.114/0001- (“SPE Essência”), qual seja a conta corrente nº 31.310 - 3, agência nº 2926, junto ao Banco Itaú nº (341), conforme solicitação da Devedora, uma vez que a destinação dos recursos decorrentes da integralização dos CRI é a aquisição, construção e/ou reforma do Empreendimento Alvo que será implementado no Imóvel, conforme o disposto no Termo de Securitização, e que tais recursos fazem parte do patrimônio separado da Securitizadora nos termos do artigo 26, II, da Lei 14.430/22; e

(iii) A ratificação das eventuais liberações do Fundo de Obras já realizadas diretamente à SPE Essência.



PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22J1379218  
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2024.  
(Em milhares de Reais)

## 7. OUTRAS OBRIGAÇÕES

Representados por:

	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2023</u>
Fundo de Despesas (i)	76	70
Fundo de Reserva (ii)	1.011	316
Fundo de Obras (iii)	20	1.508
Fundo de Recebíveis (iv)	230	-
Outros Passivos (v)	19	-
<b>Total</b>	<b>1.356</b>	<b>1.894</b>

- (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.
- (iv) Parcelas recebidas antecipadamente que serão utilizadas para o pagamento dos certificados de recebíveis imobiliários.
- (v) Parcelas recebidas antecipadamente que serão utilizadas para o pagamento dos certificados de recebíveis imobiliários.

## 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:

PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.  
 PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22J1379218  
 NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE  
 JUNHO DE 2024.  
 (Em milhares de Reais)

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

Natureza do serviço	Empresa	Periodicidade da remuneração	Valor das Despesas Incorridas no Exercício	Valor das Despesas Incorridas no Exercício
			2024	2023
Honorários Advocaticios	Dalo e Tognotti Sociedade de Advogados	Semestral	2	-
Taxa de Gestão	Playbanco Securitizadora	Mensal	89	40
Auditor externo das Demonstrações Contábeis do Patrimônio Separado	SIMIONATO Auditores	Anual	6	6
Elaboração das Demonstrações Contábeis do Patrimônio Separado	Link Consultoria Contábil	Mensal	4	4
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	Mensal	22	18
Agente Custodiante	Vórtx	Anual	5	6
Agente de Liquidação	Vórtx	Semestral	9	-
Taxa de utilização B3	B3	Mensal	44	8
Serviço de Digitador e Malote	Planner Corretora		-	1
Serviços de Escrituração	Vórtx	Mensal	22	-
<b>Total</b>			<b>203</b>	<b>83</b>

**9. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA EMISSÃO**

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



PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22J1379218  
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE  
JUNHO DE 2024.  
(Em milhares de Reais)

## **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 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 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**

Não foram identificadas outras informações relevantes, além daquelas já divulgadas, ao completo entendimento dessas demonstrações financeiras.

PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22J1379218  
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE  
JUNHO DE 2024.  
(Em milhares de Reais)

#### 14. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 03 de setembro de 2024 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

Foram aprovadas com o voto favorável de 82,00 % (Oitenta e dois inteiros) dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia e/ou cuja manifestação de voto a distância foi recebida pela Securitizadora nos termos do edital de convocação.

- A não declaração, do vencimento antecipado das Notas Comerciais, e conseqüentemente dos CRI, considerando a ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado de que trata a Cláusula 7.1, “ii” do Termo de Emissão das Notas Comerciais, em razão do ajuizamento pela Devedora e pela avalista, TPA Holding Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.724.054/0001-68, da ação de Homologação de Plano de Recuperação Extrajudicial processo nº 1104901-56.2024.8.26.0100, em trâmite na 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível de São Paulo, com valor de causa de R\$ 42.203.708,36 (quarenta e dois milhões, duzentos e três mil, setecentos e oito reais e trinta e seis centavos);
- A Ratificação que a Razão de Garantia, de que trata a Cláusula Quinta do Termo de Emissão das Notas Comerciais, desde a data de emissão das Notas Comerciais e até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, deve ser calculada de forma única e consolidada para as 03 (três) Séries de emissão das Notas Comerciais, quais sejam as Notas Comerciais Essência, Sampa e Aurora, de forma que (a) seu cálculo, portanto, seja feito de forma global, considerando-se assim em todos os componentes da sua fórmula de cálculo sempre as informações consolidadas das 03 (três) Séries de emissão das Notas Comerciais, e que (b) a Razão de Garantia apure, conseqüentemente, de forma consolidada, o saldo Devedor da totalidade das 03 (três) Séries de emissão das Notas Comerciais;
- A alteração em um dos componentes da fórmula de cálculo da Razão de Garantia indicada na cláusula 5.2.1 do Termo de Emissão das Notas Comerciais, qual seja o “Pagamento Final Atualizado e Líquido de Tributos”, atualmente conceituado como “Valores atualizados pro rata temporis (atualização IPCA + Encargos Moratórios) líquidos de tributos a serem recebidos (vincendos) durante e após o período de obras de cada Empreendimento, conforme definido no Contrato Brookfield, portanto, desconsiderando aqueles valores efetivamente recebidos decorrentes dos Contratos Brookfield no momento de apuração”, de modo que ele seja alterado para “Pagamento Final Atualizado Bruto+ Saldo das Contas Centralizadoras”, que será conceituado como “Valores atualizados pro rata temporis (atualização IPCA + Encargos Moratórios), brutos, a serem recebidos (vincendos) durante e após o período de obras de cada Empreendimento, conforme definido no Contrato Brookfield, portanto, desconsiderando aqueles valores efetivamente recebidos decorrentes dos Contratos Brookfield no momento de apuração, somados ao saldo total das Contas Centralizadoras da 1ª, 2ª e 3ª Emissões”;
- A aprovação da concessão de waiver desde 01/08/2024 até 31/03/2025 (inclusive), para



PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22J1379218

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2024.

(Em milhares de Reais)

cumprimento da Razão de Garantia, motivo pelo qual, caso haja o descumprimento da Razão de Garantia até citada data não serão aplicadas penalidades no âmbito da Operação, inclusive o procedimento da cláusula 5.4, 5.5, e 5.5.1 do Termo de Emissão das Notas Comerciais;

- A ratificação de waiver no enquadramento do Fundo de Reserva desde a data de 01/07/2024 até a data de 31/10/2024, uma vez que em citado período o Fundo de Reserva ficou/ficará inferior ao Valor do Fundo de Reserva, tal como qualificado no Termo de Emissão das Notas Comerciais, sem que tenha havido a sua recomposição nos termos da cláusula 6.8.2 do Termo de Emissão das Notas Comerciais;
- Alteração o Valor do Fundo de Reserva, para que ele, com recursos decorrentes do pagamento da Direitos Creditórios do respectivo Contrato Brookfield, qual seja a Parcela Final paga na Data de Fechamento (assim definida no Contrato Brookfield), seja constituído em montante equivalente ao valor projetado da soma dos próximos 6 (seis) pagamentos de Juros Remuneratórios da respectiva Série de Notas Comerciais. O Fundo de Reserva deverá, entretanto, observar a um valor mínimo a seguir descrito, pelo que deverá ser recomposto sempre que ficar inferior ao valor mínimo equivalente ao projetado da soma dos próximos 2 (dois) pagamentos de Juros Remuneratórios de cada uma das Séries de Notas Comerciais (“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”). A recomposição ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva será feita observada a seguinte ordem: com recursos dos Direitos Creditórios, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos; por conta e ordem da Devedora, com desconto para cada uma das Tranches das emissões de CRI; ou com recursos depositados pela Devedora e/ou os Garantidores na respectiva Conta Centralizadora em montantes suficientes à recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, nesse sentido;
- A alteração o Fundo de Despesas, para que ele com recursos decorrentes do pagamento dos Direitos Creditórios do respectivo Contrato Brookfield, qual seja a Parcela Final paga na Data de Fechamento (assim definida no Contrato Brookfield), seja constituído em montante equivalente ao valor projetado de 06 (seis) meses de Despesas da Operação da respectiva Série das Notas Comerciais, conforme apuração a ser feita pela Securitizadora. O Fundo de Despesa deverá, entretanto, observar a um valor mínimo a seguir descrito, pelo que deverá ser recomposto sempre que ficar inferior ao valor mínimo equivalente ao projetado da soma dos próximos 2 (dois) meses de Despesas da Operação da respectiva Série das Notas Comerciais, observado o disposto na Ordem de Prioridade de Pagamentos de cada CRI (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”). A recomposição ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas será feita observada a seguinte ordem: com recursos dos Direitos Creditórios, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos; por conta e ordem da Devedora, com desconto para cada uma das Tranches das emissões de CRI; ou com recursos depositados pela Devedora e/ou os Garantidores na respectiva Conta Centralizadora em montantes suficientes à recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Securitizadora, com cópia ao Agente



PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22J1379218  
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE  
JUNHO DE 2024.  
(Em milhares de Reais)

Fiduciário, nesse sentido;

- A aprovação que a Emissora, dos meses de agosto/24 a novembro/24 (inclusive), destine recursos que excederem ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva e ao Valor Mínimo do Fundo de Despesa à composição do Fundo de Obras do Empreendimento Essência;
- A aprovação da alteração da Data de Vencimento do CRI, de 24/10/2025, para 23/12/2025, e consequentemente seu novo cronograma de pagamentos, conforme minuta objeto do Anexo I ao presente;
- A aprovação da alteração da Data de Vencimento das Notas Comerciais, de 22/10/2025, para 19/12/2025, e consequentemente seu novo cronograma de pagamentos, conforme minuta objeto do Anexo I ao presente;
- A aprovação da redução de garantia objeto da Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios decorrentes do Contrato de Venda e Compra do Imóvel Essência (doravante “Direitos Creditórios Essência”), pelo que a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Essência, hoje de 100% da totalidade de tais Direitos Creditórios Essência, passe a corresponder a: (a) 100% (cem por cento) dos Direitos Creditórios Essência decorrentes da Primeira Parcela Sinal objeto do Contrato de Venda e Compra do Imóvel Essência; (b) 65% (sessenta e cinco por cento) dos Direitos Creditórios Essência que sejam efetivamente pagos a título de Parcela Final na Data de Fechamento (assim definida no Contrato de Venda e Compra do Imóvel Essência), observado que a totalidade dos valores que sejam retidos da Parcela Final nos termos da cláusula 1.3.10 do Contrato de Venda e Compra do Imóvel Essência e, portanto, pagas posteriormente nos termos do citado instrumento, permanecerão objeto da garantia dos CRI Essência; e (d) 100% (cem por cento) dos Direitos Creditórios Essência decorrentes da Parcela Pós-entrega objeto do Contrato de Venda e Compra do Imóvel Essência;
- A aprovação da mudança do Prazo de Carência, atualmente de “Período que se inicia a partir dessa data até a data da expedição do “Habite-se” de cada Empreendimento, de acordo com a respectiva Série vinculada ao respectivo Empreendimento, ou a data do Pagamento Final, conforme definido no Contrato Brookfield, o que ocorrer primeiro”, para “Período que se inicia a partir dessa data até a data da expedição do “Habite-se” de cada Empreendimento, de acordo com a respectiva Série vinculada ao respectivo Empreendimento, ou a data do Pagamento Final (inclusive), conforme definido no Contrato Brookfield, o que ocorrer por último”;
- A aprovação que parte dos valores decorrentes do Direitos Creditórios Essência efetivamente pagos na Data de Fechamento oriundos da Parcela Final do Contrato de Venda e Compra do Imóvel Essência, sejam utilizados para amortização extraordinária compulsória das Notas Comerciais e consequentemente dos CRI, e parte seja direcionada à Ordem de Prioridade de Pagamentos Durante do Período de Carência. Para estes fins, primeiramente



PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22J1379218  
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE  
JUNHO DE 2024.  
(Em milhares de Reais)

os Direitos Creditórios Essência efetivamente pagos na Data de Fechamento (assim definida no Contrato de Venda e Compra do Imóvel Essência) oriundos da Parcela Final constante do Contrato de Venda e Compra do Imóvel Essência, farão frente à Ordem de Prioridade de Pagamentos Durante do Período de Carência, e o valor que sobejar, observado os montantes que constem do Relatório de Medição e que serão, portanto, destinados ao Fundo de Obras, será utilizado integralmente para amortização extraordinária compulsória das Notas Comerciais e conseqüentemente dos CRI;

- A aprovação da alteração da data de vigência do Fundo de Obras do Empreendimento previsto na cláusula 2.4.7 do Termo de Emissão das Notas Comerciais, para que a cláusula 2.4.7 do Termo de Emissão das Notas Comerciais passe a vigor com a seguinte redação: “O Fundo de Obras vinculado ao respectivo Empreendimento vigorá até a data de conclusão e “Habite-se” do respectivo Empreendimento ou pagamento da Parcela Pós Entrega do respectivo Contrato Brookfield (exclusive), o que por último ocorrer. Após o seu encerramento, se ainda existirem recursos no Fundo de Obras, estes serão utilizados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos”.
- A aprovação da mudança do conceito de Sobejo, objeto da Cessão Fiduciária de Sobejo prevista na cláusula 6.2.10 do Termo de Emissão, sendo certo que o Sobejo passará a ser conceituado como: (a) os valores que sobejarem após quitação das Obrigações Garantidas de uma respectiva Série das Notas Comerciais e dos CRI a ela atrelados, decorrente da execução de uma Garantia objeto do respectivo CRI, mediante a decretação de vencimento antecipado; (b) relativamente à Cessão Fiduciária dos Contratos Brookfield, os Direitos Creditórios que sobejarem àqueles objeto de cada um dos Contratos de Cessão Fiduciária, conforme aplicável, que garantem cada uma das Séries das Notas Comerciais e dos CRI a ela atrelados;
- A aprovação da alteração da destinação dos recursos decorrentes do Sobejo constante da cláusula 6.2.10 do Termo de Emissão das Notas Comerciais, para que o Sobejo decorrente dos CRI Essência passe a ter a seguinte destinação: (i) prioritariamente para a constituição do Fundo de Reserva e do Fundo de Obras do Empreendimento Aurora, de acordo com o saldo a incorrer de obra e custos do citado Empreendimento, conforme indicado pelo Agente de Governança; (ii) o saldo, se houver, para constituição do Fundo de Reserva e do Fundo de Obras do Empreendimento Sampa de acordo com o saldo a incorrer de obra e custos do citado Empreendimento, conforme indicado pelo Agente de Governança; (iii) o saldo, se houver, para amortização extraordinária compulsória ou resgate compulsório das Notas Comerciais Aurora e, conseqüentemente dos CRI Aurora; e (iv) o saldo, se houver, para amortização extraordinária compulsória ou resgate compulsório das Notas Comerciais Sampa e, conseqüentemente dos CRI Sampa;
- A aprovação da nova redação da Cessão Fiduciária de Sobejo objeto da cláusula 6.2.10 e 6.2.11 do Termo de Emissão das Notas Comerciais, conforme minuta de redação objeto do Anexo II ao presente;



PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.  
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22J1379218  
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE  
JUNHO DE 2024.  
(Em milhares de Reais)

- A aprovação que a Emissora emita o termo de liberação e cancelamento da Alienação Fiduciária de Imóvel Essência por ocasião (i) da lavratura da escritura de venda e compra do Imóvel Essência, que será firmada em cumprimento e nos termos do Contrato de Venda e Compra Imóvel Essência, e (ii) pagamento à Emissora pela BPGM Essência ou BPG IV Multifamily Fundo, da parcela denominada “Parcela Final”, conforme consta da cláusula 4.1 do Contrato de Venda e Compra Imóvel Essência, e não mediante a quitação das Obrigações Garantidas conforme constou da cláusula 3.14 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Essência;
- A autorização que a Emissora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário”), realizarem todos os atos e celebrarem todos e quaisquer documentos necessários para a implementação das deliberações da Assembleia, assim como celebrem todos os aditamentos aos Documentos da Operação que sejam necessários à implementação das deliberações da Assembleia e decorram das deliberações da Assembleia;

São Paulo, 26 de setembro de 2024.

ANA CRISTINA  
MENEZES RAMOS  
SOARES:2460698380  
9

Assinado de forma digital por  
ANA CRISTINA MENEZES  
RAMOS SOARES:24606983809  
Dados: 2024.09.26 17:24:24  
-03'00'



Documento assinado digitalmente

**SERGIO FERRAZ DOS SANTOS**  
Data: 27/09/2024 08:49:27-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

---

ANA CRISTINA MENEZES RAMOS SOARES  
PRESIDENTE  
CPF: 246.069.838.09

---

SERGIO FERRAZ  
Reg. no CRC - 1SP179.881/O-5  
CPF: 028.490.998-05