



PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.

PATRIMONIO SEPARADO DA 4ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº22K1321340

Demonstrações financeiras do Patrimônio Separado – CRI TAHITI

Referente ao período de 01 de abril de 2024 a 31 de outubro de 2024 (data de encerramento contábil do patrimônio separado)
com o Relatório dos Auditores Independentes.



INDICE

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

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 4ª Emissão de CRI (Tahiti) – IF nº 22K1321340

(Administrado pela Playbanco Securitizadora S.A)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado da 1ª Série da 4ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI (Tahiti), administrado pela Playbanco Securitizadora, os quais compreendem as respectivas demonstrações do resultado, a demonstração dos fluxos de Caixa e as Notas Explicativas, relativas ao período de 1º de abril de 2024 a 31 de outubro de 2024 (data de encerramento contábil do patrimônio separado), compreendendo as políticas e práticas contábeis e outras informações.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do Patrimônio Separado da 1ª Série da 4ª Emissão de CRI (Tahiti), de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às operações de Patrimônio Separado, regidos pela Lei nº 14.430/22, e consideram as disposições previstas na Resolução CVM 60/21, e alterações posteriores, para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme Nota Explicativa nº 2. conforme descrito nas notas explicativas.

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 – Resgate antecipado da operação

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 1, a qual menciona que a 4ª emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da Playbanco Securitizadora S.A., da série única do CRI Taiti, teve seu encerramento econômico efetivado em 30 de setembro de 2024, conforme o Termo de Quitação emitido pelo Agente Fiduciário e os registros operacionais validados entre as partes. Nessa data, foi realizado o

resgate antecipado integral da totalidade dos CRI emitidos, resultando na extinção das obrigações da Emissora perante os investidores e na liquidação do patrimônio separado. As demonstrações financeiras foram elaboradas para o período de 1º de abril de 2024 a 31 de outubro de 2024, **data de encerramento contábil do patrimônio separado**, com o objetivo de evidenciar movimentações financeiras residuais ocorridas após o encerramento econômico da operação. Nossa opinião não está ressalvada sobre 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 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.

Resgate antecipado dos CRI e encerramento da operação (Notas explicativas nº 1 e 6)

O resgate antecipado integral dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI e o encerramento da operação de securitização foram considerados relevantes na condução da auditoria, tendo em vista que resultaram na extinção das obrigações da Emissora perante os investidores e na liquidação formal do patrimônio separado. Esse evento ocorreu em 30 de setembro de 2024, conforme evidenciado na Nota Explicativa nº 1. A Nota Explicativa nº 6 apresenta a movimentação e a baixa integral dos CRI emitidos, com registro de saldo final zerado.

Como esse assunto foi conduzido em nossa auditoria:

Além dos procedimentos realizados no principal assunto de auditoria intitulado *Lastro dos direitos creditórios*, efetuamos os seguintes procedimentos adicionais específicos:

- (i) Verificação documental do resgate antecipado da operação, por meio da análise do Termo de Quitação emitido pelo Agente Fiduciário e da validação formal da liquidação integral realizada em 30 de setembro de 2024;

- (ii) Conferência da movimentação financeira relacionada ao resgate, com base em extratos bancários do patrimônio separado e na conciliação com os valores apurados conforme o Termo de Securitização;
- (iii) Avaliação da consistência entre as datas de resgate e de encerramento contábil, e análise da adequação das informações divulgadas nas demonstrações financeiras relacionadas à extinção da operação.

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, 08 de abril de 2025.

HAILTON
SIMIONATO:09
705437866

Assinado digitalmente por HAILTON SIMIONATO:09705437866
ND: C=BR; O=CP-Brasil; OU=AC SOLUTI Múltipla v5; OU=391.5702700128; OU=Votocoferência; OU=Certificado PF A1.
CN=HAILTON SIMIONATO:09705437866
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localizador:
Data: 2025.04.08 10:47:18-03'00"
Font: PDF-Reader Versão: 2024.4.0

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

PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.
 DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 4ª EMISSÃO DA
 1ª SÉRIE - IF Nº 22K1321340
 PERÍODO DE 1º DE ABRIL DE 2024 A 31 DE OUTUBRO DE 2024 (DATA DE ENCERRAMENTO
 CONTÁBIL DO PATRIMÔNIO SEPARADO)
 (Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	PERÍODO DE 1º DE ABRIL DE 2024 A 31 DE OUTUBRO DE 2024 (DATA DE ENCERRAMENTO CONTÁBIL DO PATRIMÔNIO SEPARADO)	2024
RECEITAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA			
Juros e atualização sobre Direitos creditórios	5	104	489
Total das receitas da intermediação financeira		104	489
DESPESAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA			
Juros e atualização de CRI	6	(104)	(489)
Total das despesas da intermediação financeira		(104)	(489)
RESULTADO BRUTO DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA		-	-
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Outras despesas administrativas		(62)	(188)
Despesas tributárias		(1)	(6)
Outras despesas operacionais		-	(26)
Total de outras receitas (despesas) operacionais		(63)	(220)
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas Financeiras		21	105
Despesas Financeiras		(21)	(105)
Total do resultado financeiro		-	-
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário e sem coobrigação		63	220
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		=	=

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.
 DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA VINCULADOS AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 4ª
 EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22K1321340
 PERÍODO DE 1º DE ABRIL DE 2024 A 31 DE OUTUBRO DE 2024 (DATA DE ENCERRAMENTO
 CONTÁBIL DO PATRIMÔNIO SEPARADO)
 (Em milhares de Reais)

ENTRADAS DE CAIXA	Nota Explicativa	PERÍODO DE 1º DE ABRIL DE 2024 A 31 DE OUTUBRO DE 2024 (DATA DE ENCERRAMENTO CONTÁBIL DO PATRIMÔNIO SEPARADO)	2024
(+) Integralização dos CRI		-	2.958
(+) Recebimento de direitos creditórios		1.088	4.799
(+) Outros Recebimentos		151	7
(+) Rendimento com aplicações Financeiras		13	81
Total das entradas de caixa		1.252	7.845
SAIDAS DE CAIXA			
(-) Pagamentos efetuados à classe sênior		(2.157)	(3.439)
Amortização do principal		2.083)	(2.049)
Juros		(74)	(1.390)
(-) Aquisição de direitos creditórios		(39)	(4.318)
(-) Pagamentos de Prestadores de Serviços	8	(69)	(135)
(-) Devolução de excedente de arrecadação		790	(94)
Total das saídas de caixa		(1.475)	(7.986)
VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO		(223)	(141)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
No início do período		223	364
No fim do período		-	223
Aumento/redução do saldo de caixa e equivalentes de caixa		(223)	(141)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



PATRIMÔNIO SEPARADO DA 4ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22K1321340

(ADMINISTRADO POR PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO PERÍODO DE 1º DE ABRIL DE 2024 À 31 DE OUTUBRO DE 2024.

(Em milhares de Reais)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A PLAYBANCO Securitizadora S.A com sede em São Caetano do Sul, 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 nº22K1321340, ao qual se referem às demonstrações financeiras ora disponibilizadas em cumprimento ao disposto, principalmente, na Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, e demais legislações aplicáveis ao Patrimônio Separado, e pela Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, e alterações posteriores, relativas ao período de 1º de abril de 2024 à 31 de outubro de 2024 (data de encerramento contábil do patrimônio separado).

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

- a) Datas de início e término da emissão: CRI 1ª, 17 de novembro de 2022 à 20 de dezembro de 2025.
- b) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em Direitos Créditorios Imobiliários, 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: sobrecolateralização, subordinação ou coobrigação e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o período: Alienação fiduciária do imóvel, avalistas e fiança.



PATRIMÔNIO SEPARADO DA 4ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22K1321340

(ADMINISTRADO POR PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO PERÍODO DE 1º DE ABRIL DE 2024
À 31 DE OUTUBRO DE 2024.

(Em milhares de Reais)

- f) A 4ª emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da Playbanco Securitizadora S.A., da série única do CRI Taiti, teve seu encerramento econômico efetivado em 30 de setembro de 2024, conforme o Termo de Quitação emitido pelo Agente Fiduciário e os registros operacionais validados entre as partes. Nessa data, foi realizado o resgate antecipado integral da totalidade dos CRI emitidos, resultando na extinção das obrigações da Emissora perante os investidores e na liquidação do patrimônio separado.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com data-base de 31 de outubro de 2024, com o objetivo de evidenciar movimentações financeiras residuais ocorridas após o encerramento econômico da operação, conforme os registros contábeis aplicáveis ao patrimônio separado.

2. BASE DE PREPARAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

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

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 08 de outubro de 2024.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 4ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22K1321340

(ADMINISTRADO POR PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO PERÍODO DE 1º DE ABRIL DE 2024
À 31 DE OUTUBRO DE 2024.

(Em milhares de Reais)

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 contratuais retiradas, canceladas ou vencidas.

c) Redução ao valor recuperável (“impairment”)



PLAYBANCO S.A.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 4ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22K1321340

(ADMINISTRADO POR PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO PERÍODO DE 1º DE ABRIL DE 2024
À 31 DE OUTUBRO DE 2024.

(Em milhares de Reais)

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 31 de outubro 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.

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.



PLAYBANCO S.A.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 4ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22K1321340

(ADMINISTRADO POR PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO PERÍODO DE 1º DE ABRIL DE 2024
À 31 DE OUTUBRO DE 2024.

(Em milhares de Reais)

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 4ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22K1321340

(ADMINISTRADO POR PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO PERÍODO DE 1º DE ABRIL DE 2024
À 31 DE OUTUBRO DE 2024.

(Em milhares de Reais)

4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	<u>31/10/2024</u>	<u>31/03/2024</u>
Certificados de Depósito Bancário – CDBs	-	223
Total do investimento	-	223

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, provenientes de Cédulas de Créditos Bancários cujo a devedora é Grupo OAD Incorporações LTDA., que tem como instituição custodiante a Companhia Hipotecária Piratini - CHP, 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 4ª Emissão da Emissora, sob registro IF 22K1321340.

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:

<u>Créditos vinculados</u>	<u>31/10/2024</u>	<u>31/03/2024</u>
a. por prazo de vencimento		
i. até 30 dias	-	15
ii. de 31 a 60 dias	-	15
iii. de 61 a 90 dias	-	15
iv. de 91 a 120 dias	-	15
v. de 121 a 150 dias	-	15
vi. de 151 a 180 dias	-	15
vii. acima de 180 dias	-	1.963
Total	-	2.053
Crédito vinculado no curto prazo	-	174
Crédito vinculado no longo prazo	-	1.879



PLAYBANCO S.A.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 4ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22K1321340

(ADMINISTRADO POR PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO PERÍODO DE 1º DE ABRIL DE 2024
À 31 DE OUTUBRO 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.

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: Alienação fiduciária do imóvel, avalistas e fiança.

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 31 de outubro de 2024.

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 4ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22K1321340

(ADMINISTRADO POR PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO PERÍODO DE 1º DE ABRIL DE 2024 À 31 DE OUTUBRO DE 2024.

(Em milhares de Reais)

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 4ª Emissão emitidos sob o regime fiduciário estão lastreados por créditos imobiliários nos termos da Lei nº 14.430 e demais legislações vinculadas a este Patrimônio Separado apresenta as seguintes características:

Movimentação do CRI		
	31/10/2024	31/03/2024
Saldo inicial	2.053	2.045
(+) Emissões	-	2.958
(+) Juros e atualização de CRI	104	489
(-) Juros pagos	(74)	(1.390)
(-) Amortizações	(2.083)	(2.049)
Saldo Final	-	2.053
Certificados de Recebíveis Imobiliário - Circulante	-	174
Certificados de Recebíveis Imobiliário - Não Circulante	-	1.879

A seguir demonstramos a situação sobre as emissões e integrações até 31 de outubro de 2024:

Tipo	Código IF	Valor da Emissão em R\$	Quantidade emitida	Quantidade integralizada	Quantidade a integralizar
CRI	22K1321340	5.500.000	5.500	4.832	668

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

Série: 1ª

Prazo de vencimento:	Operação Liquidada
Valor da série atualizado:	R\$ 0 (R\$ 2.053 em 31 de outubro de 2024)
Taxa de juros efetiva:	9,2500% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	IPCA/IBGE
Pagamento de Juros:	Mensal
Cronograma de amortização:	Única no vencimento

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 4ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22K1321340

(ADMINISTRADO POR PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO PERÍODO DE 1º DE ABRIL DE 2024
À 31 DE OUTUBRO DE 2024.

(Em milhares de Reais)

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 04 de julho de 2024 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado referentes ao exercício social encerrado em 31 de março de 2024, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, apresentadas pela Emissora e disponibilizadas em seu website (www.playbanco.com.br), as quais não contiveram opinião modificada;
- A liberação da alienação fiduciária constituída, pela Devedora em favor da Emissora, sobre as unidades autônomas do Empreendimento Alvo descritas no Anexo II desta ata

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 4ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22K1321340

(ADMINISTRADO POR PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO PERÍODO DE 1º DE ABRIL DE 2024
À 31 DE OUTUBRO DE 2024.

(Em milhares de Reais)

de Assembleia, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, mediante a formalização do respectivo Termo de Quitação, conforme minuta prevista no Anexo IV do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, apenas e tão somente, após a comprovação de prenotação da alienação fiduciária das unidades autônomas do Empreendimento Alvo descritas no Anexo III desta ata de Assembleia, perante o 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC, pela Devedora;

- Para fins de reforço das Garantias da operação, da constituição de alienação fiduciária das unidades autônomas do Empreendimento Alvo descritas no Anexo III desta ata de Assembleia, pela Devedora em favor da Emissora, em garantia das Obrigações Garantidas, devendo a respectiva Escritura Pública ser celebrada em até 30 (trinta) dias a contar da presente data;
- Para a inclusão das vagas de garagem nºs 12, 16 e 27, matriculadas sob nºs 186.457, 186.461 e 186.472, todas do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC, como objeto da Escritura Pública prevista no item acima; e
- A autorização ao Agente Fiduciário para, em conjunto com a Emissora, realizar e celebrar todos e quaisquer documentos que se façam necessários para implementação das deliberações.

Em 20 de setembro de 2024 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- A dispensa, à Devedora, de pagamento do Prêmio de Pré-Pagamento, em razão da liquidação antecipada da CCB e, conseqüentemente, dos CRI, de forma integral, a ser realizada pela Devedora, em 30 de setembro de 2024, dispensando acrescido de Juros Remuneratórios, na data do evento, de forma pro rata die, conforme disposto na Cláusula 5.1 do Termo de Securitização, e qualquer despesa pendente relacionada aos CRI;
- A autorização da liberação, pela Emissora, após a concretização do resgate antecipado dos CRI, das garantias de: (a) Alienação Fiduciária de Imóvel e Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis; (b) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (c) Fiança; (d) Fundo de Reserva; e (e) Fundo de Obras (conforme definidas no Termo de Securitização); e
- A autorização ao Agente Fiduciário para que, em conjunto com a Emissora, realize e celebre todos e quaisquer documentos que se façam necessários para implementação das deliberações.
- assim, o comunicado prévio, com prazo de 10 (dez) dias úteis, conforme exigido na Cláusula 6.3 do Termo de Securitização. O valor a ser pago corresponderá ao saldo do Valor Nominal Unitário



PLAYBANCO S.A.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 4ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22K1321340

(ADMINISTRADO POR PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO PERÍODO DE 1º DE ABRIL DE 2024
À 31 DE OUTUBRO DE 2024.

(Em milhares de Reais)

7. OUTRAS OBRIGAÇÕES

Representados por:

	31/10/2024	31/03/2024
Fundo de Despesas (i)	-	175
Fundo de Obras (ii)	-	43
Provisão para pagamentos a efetuar	-	5
Total	-	223

- (i) Recursos destinado ao pagamento de despesas do patrimônio separado.
(ii) Constituído para garantir o cumprimento da construção do Empreendimento.

8. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Para o cumprimento das obrigações relacionadas à emissão, o Patrimônio Separado conta, como prestadores de serviços, com as empresas relacionadas a seguir, cuja forma de remuneração segue igualmente demonstrada:

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

Natureza do serviço	Empresa	Periodicidade da remuneração	Valor das Despesas Incurridas no Período	Valor das Despesas Incurridas no Exercício
			out/24	mar/24
Honorários Contábeis	Ecrel Contabil		-	2
Honorários Advocaticios	Dalo e Tognotti Sociedade de Advogados	Mensal	6	11
Taxa de Gestão	Playbanco Securitizadora	Mensal	39	44
Auditor externo das Demonstrações Contábeis do Patrimônio Separado	Simionato Auditores	Anual	6	6
Elaboração das Demonstrações Contábeis do Patrimônio Separado	Link Consultoria Contábil	Mensal	2	4
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	Semestral e Anual	4	23



PATRIMÔNIO SEPARADO DA 4ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22K1321340

(ADMINISTRADO POR PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO PERÍODO DE 1º DE ABRIL DE 2024
À 31 DE OUTUBRO DE 2024.

(Em milhares de Reais)

Natureza do serviço	Empresa	Periodicidade da remuneração	Valor das Despesas Incorridas no Período	Valor das Despesas Incorridas no Exercício
			out/24	mar/24
Agente Custodiante	CHB - Companhia Hipotecária		-	2
Agente de Liquidação	Vórtx	Mensal	5	7
Serviços de Escrituração	Vórtx	Mensal	4	10
Taxa CVM	B3	Mensal	2	3
Gestão de Carteira/Administração	CITRINO REPRESENTAÇÃO E SERVIÇOS DE COBRANÇA LTDA	Mensal	1	1
Fiscalização e acompanhamento de obra	Voss Engenharia Ltda		-	15
Fiscalização e acompanhamento de obra	Gestão Eficaz na Construção EIRELI		-	7
Total			69	135

9. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA EMISSÃO

Os Certificados Recebíveis Imobiliários da 1ª série da 4ª 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 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.



PATRIMÔNIO SEPARADO DA 4ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22K1321340

(ADMINISTRADO POR PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO PERÍODO DE 1º DE ABRIL DE 2024
À 31 DE OUTUBRO DE 2024.

(Em milhares de Reais)

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.



PATRIMÔNIO SEPARADO DA 4ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22K1321340

(ADMINISTRADO POR PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO PERÍODO DE 1º DE ABRIL DE 2024
À 31 DE OUTUBRO DE 2024.

(Em milhares de Reais)

14. ENCERRAMENTO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

Em 30 de setembro de 2024 foi realizado o resgate antecipado integral da totalidade dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI emitidos pelo Patrimônio Separado, no montante de R\$ 359.913,40, correspondente a 4.832 CRI integralizados, conforme validado pelo Agente Fiduciário.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com data-base de 31 de outubro de 2024, com o único objetivo de registrar movimentações contábeis residuais relacionadas ao encerramento.

São Paulo, 08 de abril de 2025.

ANA CRISTINA
MENEZES RAMOS
SOARES:246069838
09

Assinado de forma digital por
ANA CRISTINA MENEZES
RAMOS
SOARES:24606983809
Dados: 2025.04.10 14:19:04
-03'00'

gov.br Documento assinado digitalmente
SERGIO FERRAZ DOS SANTOS
Data: 10/04/2025 14:41:20-0300
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