



PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

PATRIMONIO SEPARADO DA 5ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº24G1627395

Demonstrações financeiras do Patrimônio Separado – CRI PATRIARCA

Referente ao período de 31 de julho de 2024 (início das operações) a 31 de março de 2025 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 5ª Emissão da 1ª Série do CRI (Patriarca) – IF nº 24G1627395

(Administrado pela PlaySec Securitizadora S.A)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado da 5ª Emissão da 1ª Série de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI (Patriarca), administrado pela PlaySec Securitizadora, os quais compreendem as respectivas balanço patrimonial, a demonstração do resultado, a demonstração dos fluxos de Caixa e as Notas Explicativas, relativas ao período de 31 de julho de 2024 (início das operações) a 31 de março de 2025, 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 5ª Emissão da 1ª Série de CRI (Patriarca), 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.

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 5)

Devido à relevância do saldo em direitos creditórios, detidos pelo Patrimônio Separado em de 31 março de 2025 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.

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, 25 de junho de 2025.

HAILTON
SIMIONATO:0970
5437866

Assinado digitalmente por HAILTON
SIMIONATO:09705437866
ND: C=BR, O=iCP-Brasil, OU=AC SOLUTI Multipla v5, OU=
39157027000128, OU=Videoconferencia, OU=Certificado
PF A1, CN=HAILTON SIMIONATO:09705437866
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025.06.25 14:05:24-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2025.1.0

Hailton Simionato

CRC-SP nº 1SP137721/O-8

SIMIONATO Auditores Independentes

CRC -2SP017483/O-1



PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

BALANÇO PATRIMONIAL VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 5ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE

- IF Nº 24G1627395

EM 31 DE MARÇO DE 2025

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u> <u>Explicativa</u>	<u>2025</u>
ATIVO		
CIRCULANTE		<u>3.780</u>
Caixa e equivalentes de caixa	4	<u>2.419</u>
Direitos Creditórios	5	<u>1.361</u>
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		1.361
NÃO CIRCULANTE		<u>12.484</u>
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		<u>12.484</u>
Direitos Creditórios	5	<u>12.484</u>
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		12.484
TOTAL DO ATIVO		<u>16.264</u>
	<u>Nota</u> <u>Explicativa</u>	<u>2025</u>
PASSIVO		
CIRCULANTE		<u>3.780</u>
Captação de recursos	6	<u>1.361</u>
Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário		1.361
Outras obrigações	7	<u>2.419</u>
Credores diversos		9
Valores retidos com regime fiduciário		2.408
Fiscais e Previdenciários		1
Provisão para pagamentos a efetuar		1
PASSIVO NÃO CIRCULANTE		<u>12.484</u>
Captação de recursos	6	<u>12.484</u>
Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário		12.484
TOTAL DO PASSIVO		<u>16.264</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 5ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 24G1627395

PERÍODO DE 31 DE JULHO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE MARÇO DE 2025
(Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	2025
RECEITAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA		
Juros e atualização sobre Direitos creditórios	5	861
Total das receitas da intermediação financeira		861
DESPESAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA		
Juros e atualização de CRI	6	(861)
Total das despesas da intermediação financeira		(861)
RESULTADO BRUTO DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA		-
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS		
Outras despesas administrativas		(184)
Despesas tributárias		(2)
Outras despesas operacionais		-
Total de outras receitas (despesas) operacionais		186)
RESULTADO FINANCEIRO		
Receitas Financeiras		55
Despesas Financeiras		(57)
Total do resultado financeiro		(2)
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário e sem coobrigação		188
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		=

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA VINCULADOS AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 5ª
EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 24G1627395
PERÍODO DE 31 DE JULHO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE MARÇO DE 2025
(Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	2025
ENTRADAS DE CAIXA		
(+) Integralização dos CRI		13.780
(+) Recebimento de direitos creditórios		2.060
(+) Rendimento com aplicações Financeiras		51
Total das entradas de caixa		15.891
SAIDAS DE CAIXA		
(-) Pagamentos efetuados à classe sênior		(796)
Amortização do principal		(231)
Juros		(565)
(-) Aquisição de direitos creditórios		(11.719)
(-) Pagamentos de Prestadores de Serviços	8	(197)
(-) Pagamento de despesas iniciais	9	(760)
Total das saídas de caixa		(13.472)
VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO		2.419
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
No início do período		-
No fim do período		2.419
Aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa		2.419

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



PATRIMÔNIO SEPARADO DA 5ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª – CRI - ISIN nº BRBSSCRI018
(ADMINISTRADO POR PLAYSEC SECURITIZADORA S.A)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO PERÍODO DE 31 DE JULHO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE MARÇO DE 2025.

(Em milhares de reais - R\$)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A PLAYSEC 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 nº24G1627395, 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 31 de julho de 2024 (data de início da operação) à 31 de março de 2025.

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

- a) Datas de início e término da emissão: CRI 1ª, 12 de julho de 2024 à 22 de julho de 2027.
- b) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em Direitos Crditórios 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.



PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 5ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 24G1627395

PERÍODO DE 31 DE JULHO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE MARÇO DE 2025
(Em milhares de Reais)

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 25 de junho de 2025.

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.



PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 5ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 24G1627395

PERÍODO DE 31 DE JULHO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE MARÇO DE 2025
(Em milhares de Reais)

b) Instrumentos financeiros

b.1) Ativos financeiros não derivativos

São representados por direitos creditórios classificados na categoria de ativo financeiro mensurado ao custo amortizado, com pagamentos fixos ou calculáveis, que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os direitos creditórios são medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

b.2) Passivos financeiros não derivativos

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

c) Redução ao valor recuperável (“impairment”)

Ativos financeiros

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

As perdas esperadas dos recebíveis imobiliários com regime fiduciário, são 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



PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 5ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 24G1627395

PERÍODO DE 31 DE JULHO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE MARÇO DE 2025
(Em milhares de Reais)

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 março de 2025 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.

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.



PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 5ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 24G1627395

PERÍODO DE 31 DE JULHO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE MARÇO DE 2025
(Em milhares de Reais)

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.

4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	31/03/2025
Certificados de Depósito Bancário – CDBs	2.419
Total do investimento	2.419

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



PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 5ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 24G1627395

PERÍODO DE 31 DE JULHO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE MARÇO DE 2025
(Em milhares de Reais)

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 Panorama Patriarca LTDA., que tem como instituição custodiante a Companhia Hipotecária Piratini - CHP, e agente fiduciário a Trustee 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 5ª Emissão da Emissora, sob registro IF 24G1627395.

b. Valores vencidos e a vencer, por faixa de vencimento, que considera o valor nominal dos direitos creditórios ajustado a valor presente, utilizando a taxa de retorno da cessão de crédito:

Créditos vinculados

a. por prazo de vencimento

	<u>31/03/2025</u>
i. até 30 dias	291
ii. de 31 a 60 dias	111
iii. de 61 a 90 dias	121
iv. de 91 a 120 dias	109
v. de 121 a 150 dias	124
vi. de 151 a 180 dias	118
vii. acima de 180 dias	12.971
Total	13.845

Crédito vinculado no curto prazo

1.361

Crédito vinculado no longo prazo

12.484

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.



PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 5ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 24G1627395

PERÍODO DE 31 DE JULHO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE MARÇO DE 2025
(Em milhares de Reais)

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 março de 2025.

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.



PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 5ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 24G1627395

PERÍODO DE 31 DE JULHO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE MARÇO DE 2025
(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 5ª 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	
	31/03/2025
Saldo inicial	-
(+) Emissões	13.780
(+) Juros e atualização de CRI	861
(-) Juros pagos	(565)
(-) Amortizações	(231)
Saldo Final	13.845

A seguir demonstramos a situação sobre as emissões e integrações até 31 de março de 2025:

Tipo	Código IF	Valor da Emissão em R\$	Quantidade emitida	Quantidade integralizada	Quantidade a integralizar
CRI	24G1627395	24.500.000	24.500	13.771	10.729

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

Série: 1ª

Prazo de vencimento:	36 meses
Valor da série atualizado:	R\$ 13.845
Taxa de juros efetiva:	10.90% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	IPCA
Pagamento de Juros:	Mensal
Cronograma de amortização:	Mensal



PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 5ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 24G1627395

PERÍODO DE 31 DE JULHO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE MARÇO DE 2025
(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 nº. 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 Assembleias 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:

Não houve quaisquer assembleias ou deliberações dos investidores.



PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 5ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 24G1627395

PERÍODO DE 31 DE JULHO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE MARÇO DE 2025
(Em milhares de Reais)

7. OUTRAS OBRIGAÇÕES

Representados por:

	31/03/2025
Fundo de Despesas	60
Fundo de Reserva	185
Fundo de Obras	1.059
Fundo de Recebíveis	990
Fundo de IPTU	114
Impostos retidos a recolher	1
Provisão para pagamentos a efetuar	1
Outros Passivos	9
Total	2.419

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
			2025
Tarifa Conta	Bancos	Mensal	2
Auditoria de Recebíveis	Neo Serviços Administrativos e Recuperação de Crédito LTDA	Mensal	16
Taxa de Gestão	PlaySec Securitizadora	Mensal	27
Elaboração das Demonstrações	Link Consultoria Contábil	Mensal	2



PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 5ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 24G1627395

PERÍODO DE 31 DE JULHO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE MARÇO DE 2025
(Em milhares de Reais)

Natureza do serviço	Empresa	Periodicidade da remuneração	Valor das Despesas Incurridas no Período
			2025
Contábeis do Patrimônio Separado			
Serviço de Estruturação	TRUSTEE DTVM LTDA	Mensal	3
Serviço de Escrituração	TRUSTEE DTVM LTDA	Anual	5
Agente de Liquidação	Vórtx	Mensal	6
Taxa de utilização B3	B3	Mensal	38
Taxa de registro	Anbima	Mensal	11
Assessoria e Consultoria	B INTERNACIONAL R ESTATE LTDA	Mensal	87
Total			197

9. Despesas iniciais

Despesa inicial	Valor (R\$ mil)
Prêmio inicial – investidores dos CRI	245
Originação e co-estruturação – AVGA Capital	276
Fee de emissão – PlaySec Securitizadora	34
Comissão do coordenador-líder	23
Honorários legais – Daló Advogados	65
Escritura de alienação fiduciária – 19.º Tabelião	44
Registro da escritura – 16.º Registro de Imóveis	38
Honorários do Agente Fiduciário – Trustee DTVM	15
Outras despesas iniciais	20
Total	760

(*)Prêmio inicial – investidores dos CRI: Remuneração única paga aos investidores. Foi descontada na primeira tranche e não se repete nos anos seguintes.

(**)Originação e co-estruturação – AVGA Capital: Honorários fixos pagos à AVGA pela estruturação da operação, incluindo tributos. Foram retidos automaticamente na liberação da primeira tranche, sem novos pagamentos futuros.



PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 5ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 24G1627395

PERÍODO DE 31 DE JULHO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE MARÇO DE 2025
(Em milhares de Reais)

10. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA EMISSÃO

Os Certificados Recebíveis Imobiliários da 1ª série da 5ª emissão não serão objeto de classificação de risco.

11. 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 ao IOF sobre as aplicações financeiras, IRRF sobre as aplicações financeiras e atualização monetária dos fundos de despesas e reservas.

12. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Não houve transações com partes relacionadas.

13. 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.



PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 5ª EMISSÃO DA
1ª SÉRIE - IF Nº 24G1627395
PERÍODO DE 31 DE JULHO DE 2024 (DATA DE INÍCIO DA OPERAÇÃO) À 31 DE MARÇO DE 2025
(Em milhares de Reais)

14. OUTRAS INFORMAÇÕES

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

15. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 23 de maio de 2025, às 17h, realizou-se, de forma exclusivamente digital, a Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 5ª Emissão em Série Única da PlaySec Securitizadora S.A., com a presença de 100 % dos titulares dos CRI em circulação

Na referida assembleia os investidores deliberaram, por unanimidade:

- Conceder waiver “a fim de não configurar um Vencimento Antecipado”, relativamente ao envio da declaração de imposto de renda e das demonstrações financeiras auditadas da Devedora e dos Garantidores, referentes ao exercício de 2024 (Cláusula 9.2, itens (i) A, B e C, da Nota Comercial).
- Conceder prazo adicional de 30 (trinta) dias, contados da data de conclusão das assinaturas da ata, para que a Devedora entregue as demonstrações financeiras auditadas do exercício de 2024 à Securitizadora e ao Agente Fiduciário.
- Autorizar a Emissora, a Companhia, os Garantidores e o Agente Fiduciário a praticarem todos os atos necessários e celebrarem os documentos essenciais à efetivação das deliberações.

São Paulo, 25 de junho de 2025.

ANA CRISTINA
MENEZES RAMOS
SOARES:24606983809

Assinado de forma digital por
ANA CRISTINA MENEZES
RAMOS SOARES:24606983809
Dados: 2025.06.25 18:08:12
-03'00'

gov.br

Documento assinado digitalmente

SERGIO FERRAZ DOS SANTOS
Data: 26/06/2025 09:16:54-0300
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