



PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

PATRIMONIO SEPARADO DA 2ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22J1381567

Demonstrações financeiras do Patrimônio Separado – CRI AURORA

Referente ao exercício findo em 30 de junho de 2026.

com o Relatório dos Auditores Independentes.

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1336312&cvm=true>

PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

Rua Manoel Coelho, 676, Sala 610, Centro, CEP 09510-101, São Caetano do Sul/ SP
CNPJ/ME nº **40.446.476/0001-75**



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

PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

Rua Manoel Coelho, 676, Sala 610, Centro, CEP 09510-101, São Caetano do Sul/ SP
CNPJ/ME nº **40.446.476/0001-75**

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Ilmos. Srs.

Administradores e investidores

Patrimônio Separado da 2ª Emissão da 1ª Série de CRI (Aurora) – IF nº 22J1381567

(Administrado pela Playsec Securitizadora S.A)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da 1ª Série da 2ª Emissão de CRI (Aurora) – IF nº 22J1381567 (“Patrimônio Separado”), administrado pela Playsec Securitizadora S.A, os quais compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 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 2026, 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 – Reestruturação da operação e deliberações das assembleias especiais de investidores

Chamamos a atenção para as Notas Explicativas nº 1.a, 1.e, 5.d, 5.f e 6, que descrevem as deliberações das assembleias especiais de investidores realizadas no exercício e seus efeitos sobre a operação.

Em 23 de setembro de 2025, foi realizada assembleia especial de investidores, na qual foram aprovados, entre outros assuntos: (i) a não declaração do vencimento antecipado dos CRI 2ª Emissão, mesmo diante dos descumprimentos da Razão de Garantia, verificado desde 01/04/2025, da obrigação de recomposição do Fundo de Reserva, desenquadrado desde julho de 2025, da alteração injustificável e significativa no custo

estimado de desenvolvimento do Empreendimento Aurora e da obrigatoriedade de manutenção da vigência do seguro performance do Empreendimento Aurora; (ii) o acionamento da apólice de seguro de performance de obra visando ao andamento das obras do Empreendimento Aurora; (iii) a celebração dos Termos de Rescisão dos Instrumentos Particulares de Compromisso de Venda e Compra de Quotas da TPA Aurora965 – Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e da TPA Sampa – Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., e do Quinto Aditamento ao Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel firmado entre a BPGM Essência Empreendimentos e Participações S.A. e a TPA Essência – Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.; (iv) a reestruturação dos CRI 2ª Emissão, em conjunto com os CRI da 1ª e da 3ª Emissões, visando à conclusão das obras dos Empreendimentos Sampa e Aurora e à repactuação dos CRI; (v) o cancelamento das garantias de Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Recebíveis, condicionado à amortização extraordinária dos CRI, a qual foi efetivada em novembro de 2025; e (vi) o novo cronograma de pagamentos, com término da emissão em 22 de dezembro de 2026. Após a reestruturação, os juros passaram a ser incorporados ao saldo devedor até o vencimento, e o saldo remanescente será amortizado no vencimento.

Em 31 de outubro de 2025, foi realizada assembleia especial de investidores, na qual foi aprovado que, se a TPA Desenvolvimento Imobiliário Ltda. realizar o pagamento à Securitizadora do valor total de R\$ 12.500.000,00, correspondente à totalidade das Notas Comerciais (data base 01/10/25), atualizado monetariamente, serão consideradas inequívoca e integralmente quitadas todas as obrigações devidas aos titulares dos CRI.

Em 01 de dezembro de 2025, foi realizada assembleia especial de investidores, na qual foi aprovada a retificação das condições da amortização extraordinária dos CRI, que, no âmbito dos CRI 2ª Emissão, correspondeu a R\$ 37.133.700, por meio de entrega de cotas do FII, em 07 de novembro de 2025, e a R\$ 52.921, por meio de TED, em 11 de novembro de 2025, ambos sem financeiro junto à B3. Conforme a Nota Explicativa nº 5.f, o pré-pagamento correspondente, no valor de R\$ 37.187 mil, ocorreu em novembro de 2025.

Conforme descrito nas Notas Explicativas nº 1.e e 5.d, após a reestruturação a Emissão permanece garantida pelo Aval dos sócios.

Os efeitos desses eventos sobre a mensuração dos direitos creditórios estão descritos na seção “Principais assuntos de auditoria” deste relatório.

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 30 de junho de 2026 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 constituição de provisões relacionadas aos créditos imobiliários vinculados

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 5.c, em 30 de junho de 2026 o Patrimônio Separado possui créditos imobiliários de R\$ 5.662.894,72, representados por Cédulas de Crédito Imobiliário lastreadas nas Notas Comerciais da 2ª Série emitidas pela TPA – Desenvolvimento Imobiliário Ltda. ("Devedora"). A administração da Securitizadora reconheceu provisão para perdas de crédito esperadas equivalente a 100% desse saldo.

A provisão decorre de eventos ocorridos no exercício. Em novembro de 2025, com a execução da reestruturação aprovada pelos titulares dos CRI, foi realizada a amortização extraordinária dos CRI mediante entrega de cotas de fundo de investimento imobiliário, e as garantias reais da operação foram canceladas. O saldo remanescente passou a contar exclusivamente com o aval previsto no Termo de Securitização, e sua recuperação passou a depender do pagamento, pela Devedora, do valor de quitação aprovado em Assembleia de 31 de outubro de 2025, em cenário de deterioração de sua situação econômico-financeira.

A mensuração dessa provisão envolve julgamento significativo da administração quanto à capacidade de pagamento da Devedora, ao valor de recuperação da garantia remanescente e à probabilidade de pagamento do valor de quitação. Em razão da relevância do saldo e do grau de julgamento envolvido, consideramos esse assunto um principal assunto de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- entendimento do processo da administração para mensuração da provisão para perdas de crédito esperadas e da metodologia utilizada, em conformidade com o CPC 48 – Instrumentos Financeiros;
- análise das respostas da administração ao questionário de avaliação de risco de crédito, confrontando-as com documentação de suporte, incluindo o Termo de Securitização, atas das Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, fatos relevantes e informações financeiras da Devedora e dos garantidores;
- avaliação dos efeitos da reestruturação sobre as garantias da operação;
- avaliação das premissas da administração quanto à capacidade de pagamento da Devedora e à probabilidade de pagamento do valor de quitação;
- avaliação de que os eventos que deram origem à perda ocorreram no exercício findo em 30 de junho de 2026;
- recálculo da provisão;
- avaliação da consistência da estimativa entre as emissões que possuem a mesma Devedora;
- avaliação de eventos ocorridos após a data-base até a data deste relatório; e

- avaliação da adequação das divulgações nas demonstrações financeiras.

Com base nas evidências obtidas, consideramos aceitáveis a provisão para perdas de crédito esperadas e as respectivas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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, 30 de setembro de 2026.

HAILTON
SIMIONATO
09705437866

Assinado digitalmente por HAILTON
SIMIONATO:09705437866
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Certificado
Digital PF A1, OU=Videoconferencia, OU=
41367161000103, OU=AC SyngularID Multipla,
CN=HAILTON SIMIONATO:09705437866
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2026.09.30 15:58:14-03'00'
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 2ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE

- IF Nº 22J1381567

EM 30 DE JUNHO DE 2026

(Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	2026	2025
ATIVO			
CIRCULANTE		97	41.999
Caixa e equivalentes de caixa	4	97	760
Direitos Creditórios	5	-	41.239
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		5.663	41.239
(-) Provisão para redução do valor de recuperação dos direitos creditórios		(5.663)	-
NÃO CIRCULANTE		-	-
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		-	-
Direitos Creditórios	5	-	-
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		-	-
TOTAL DO ATIVO		97	41.999
	Nota Explicativa	2026	2025
PASSIVO			
CIRCULANTE		97	41.999
Captação de recursos	6	-	41.239
Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário		5.663	41.239
(-) Provisão para redução do valor de recuperação dos direitos creditórios		(5.663)	-
Outras obrigações	7	97	760
Credores diversos		-	10
Valores retidos com regime fiduciário		86	749
Provisão para pagamentos a efetuar		11	1
PASSIVO NÃO CIRCULANTE		-	-
Captação de recursos	6	-	-
Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário		-	-
TOTAL DO PASSIVO		97	41.999

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

Rua Manoel Coelho, 676, Sala 610, Centro, CEP 09510-101, São Caetano do Sul/ SP
CNPJ/ME nº 40.446.476/0001-75



PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 2ª EMISSÃO DA
1ª SÉRIE - IF Nº 22J1381567

EXERCÍCIO FINDO EM JUNHO DE 2026

(Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	2026	2025
RECEITAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA			
Juros e atualização sobre Direitos creditórios	5	2.221	5.599
Total das receitas da intermediação financeira		2.221	5.599
DESPESAS DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA			
Juros e atualização de CRI	6	(2.221)	(5.599)
Total das despesas da intermediação financeira		(2.221)	(5.599)
RESULTADO BRUTO DA INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA		-	-
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Outras despesas administrativas		(210)	(211)
Despesas tributárias		-	(2)
Outras despesas operacionais		(34)	-
Total de outras receitas (despesas) operacionais		(244)	(213)
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas Financeiras		32	359
Despesas Financeiras		-	(359)
Total do resultado financeiro		32	-
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário e sem coobrigação		212	213
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

Rua Manoel Coelho, 676, Sala 610, Centro, CEP 09510-101, São Caetano do Sul/ SP

CNPJ/ME nº 40.446.476/0001-75



PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA VINCULADOS AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 2ª

EMIÇÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22J1381567

EXERCÍCIO FINDO EM JUNHO DE 2026

(Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	2026	2025
ENTRADAS DE CAIXA			
(+) Integralização dos CRI		-	544
(+) Recebimento de direitos creditórios		53	540
(+) Outros recebimentos		6.863	12.927
(+) Rendimento com aplicações Financeiras		16	276
Total das entradas de caixa		6.932	14.287
SAIDAS DE CAIXA			
(-) Pagamentos efetuados à classe sênior		(610)	(3.444)
Juros		(610)	(3.444)
(-) Aquisição de direitos creditórios		-	-
(-) Pagamento de prestadores de serviços	8	(200)	(211)
(-) Liberação de Fundos		-	(11.801)
(-) Outros pagamentos		(6.785)	64
Total das saídas de caixa		(7.595)	(15.392)
VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO		(663)	(1.105)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
No início do exercício		760	1.865
No fim do exercício		97	760
Aumento/redução do saldo de caixa e equivalentes de caixa		(663)	(1.105)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

Rua Manoel Coelho, 676, Sala 610, Centro, CEP 09510-101, São Caetano do Sul/ SP

CNPJ/ME nº 40.446.476/0001-75



PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 2ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22J1381567

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2026.

(Em milhares de Reais)

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 nº 22J1381567, 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 aos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025.

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 22 de dezembro de 2026, conforme deliberado na Assembleia Geral de Titulares realizada em 23 de setembro de 2025, foi aprovado o novo cronograma de pagamentos.
- 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: sobrecolateralização, subordinação ou coobrigação e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o período: A Emissão contava originalmente

PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

Rua Manoel Coelho, 676, Sala 610, Centro, CEP 09510-101, São Caetano do Sul/ SP

CNPJ/ME nº 40.446.476/0001-75



PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 2ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22J1381567

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2026.

(Em milhares de Reais)

com as seguintes garantias: (i) Aval dos sócios; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas das SPEs; e (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis

Conforme deliberado na Assembleia Geral de Titulares realizada em 23 de setembro de 2025, foi aprovado o cancelamento das garantias de Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Recebíveis, condicionado à amortização extraordinária dos CRI, a qual foi efetivada em novembro de 2025. Após a reestruturação, a Emissão permanece garantida pelo Aval dos sócios.

Adicionalmente, adotou as medidas administrativas cabíveis em relação à indenização pleiteada no âmbito da apólice de seguro garantia de obra vinculada ao Empreendimento Aurora.

Nesse contexto, a Companhia protocolou Pedido Formal de Reconsideração perante a seguradora responsável, tendo em vista a negativa inicial apresentada quanto ao pleito indenizatório.

Este assunto está relacionado às notas explicativas Nº 5 e Nº 6

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

PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

Rua Manoel Coelho, 676, Sala 610, Centro, CEP 09510-101, São Caetano do Sul/ SP
CNPJ/ME nº 40.446.476/0001-75



PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 2ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22J1381567

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2026.

(Em milhares de Reais)

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 30 de setembro de 2026.

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

PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

Rua Manoel Coelho, 676, Sala 610, Centro, CEP 09510-101, São Caetano do Sul/ SP
CNPJ/ME nº 40.446.476/0001-75



PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 2ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22J1381567

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2026.

(Em milhares de Reais)

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 2026 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.

PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

Rua Manoel Coelho, 676, Sala 610, Centro, CEP 09510-101, São Caetano do Sul/ SP

CNPJ/ME nº 40.446.476/0001-75



PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 2ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22J1381567

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2026.

(Em milhares de Reais)

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.

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

PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

Rua Manoel Coelho, 676, Sala 610, Centro, CEP 09510-101, São Caetano do Sul/ SP
CNPJ/ME nº 40.446.476/0001-75



PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 2ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22J1381567

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2026.

(Em milhares de Reais)

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

	30/06/2026	30/06/2025
Certificados de Depósito Bancário - CDBs	97	760
Total do investimento	97	760

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

PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

Rua Manoel Coelho, 676, Sala 610, Centro, CEP 09510-101, São Caetano do Sul/ SP
CNPJ/ME nº 40.446.476/0001-75



PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 2ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22J1381567

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2026.

(Em milhares de Reais)

S.A, vinculados em regime fiduciário para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, sendo a 1ª série da 2ª Emissão da Emissora, sob registro IF 22J1381567.

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

Créditos vinculados

a. por prazo de vencimento	<u>30/06/2026</u>	<u>30/06/2025</u>
i. até 30 dias	10	295
ii. de 31 a 60 dias	-	307
iii. de 61 a 90 dias	-	318
iv. de 91 a 120 dias	-	302
v. de 121 a 150 dias	-	273
vi. de 151 a 180 dias	5.653	39.744
vii. acima de 180 dias	-	-
Total	5.663	41.239

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

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

Foi realizado uma provisão de 100% para perda no valor a pagar para os detentores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, devido o ativo da operação ter sido classificado como Estágio 3 de Perdas Esperadas, com vencimento do instrumento em menos de 6 meses da data-base, sem evidência demonstrada de capacidade de pagamento.

Descrição	30/06/2025	Adições	Reversões	30/06/2026
(-) Provisão para a redução no valor de recuperação dos direitos creditórios	-	(5.663)	-	(5.663)
Total	-	(5663)	-	(5663)

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

PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

Rua Manoel Coelho, 676, Sala 610, Centro, CEP 09510-101, São Caetano do Sul/ SP
CNPJ/ME nº 40.446.476/0001-75



PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 2ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22J1381567

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2026.

(Em milhares de Reais)

A emissão conta com as garantias de sobrecolateralização, subordinação ou coobrigação e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o período: A Emissão contava originalmente com as seguintes garantias: (i) Aval dos sócios; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas das SPEs; e (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis.

Em decorrência da venda do imóvel objeto da garantia, procedeu-se à baixa da Alienação Fiduciária de Imóvel e, conseqüentemente, da Alienação Fiduciária de Quotas da SPE titular do empreendimento.

Conforme deliberado na Assembleia Geral de Titulares realizada em 23 de setembro de 2025, foi aprovado o cancelamento das garantias de Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Recebíveis, condicionado à amortização extraordinária dos CRI, a qual foi efetivada em novembro de 2025.

Após a reestruturação, a Emissão permanece garantida pelo Aval dos garantidores.

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

PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

Rua Manoel Coelho, 676, Sala 610, Centro, CEP 09510-101, São Caetano do Sul/ SP
CNPJ/ME nº 40.446.476/0001-75



PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 2ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22J1381567

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2026.

(Em milhares de Reais)

extraordinária ou regaste antecipado conforme previsto no termo de securitização da operação.

Eventos de pré-pagamentos

Antecipações

Mês	Valor
nov/25	37.187

- 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 2ª 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		
	30/06/2026	30/06/2025
Saldo inicial	41.239	38.540
(+) Emissões	-	544
(+) Juros e atualização de CRI	2.221	5.599
(-) Juros pagos	(610)	(3.444)
(-) Amortizações (i)	(37.187)	-
Saldo Final	5.663	41.239

PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

Rua Manoel Coelho, 676, Sala 610, Centro, CEP 09510-101, São Caetano do Sul/ SP

CNPJ/ME nº 40.446.476/0001-75



PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 2ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22J1381567

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2026.

(Em milhares de Reais)

(i) Conforme ata de assembleia do dia 01/12/2025, houveram amortizações extraordinárias no valor de 37.187, sem financeiro junto à B3.

A seguir demonstramos a situação sobre as emissões e integrações até 30 de junho de 2026:

Tip o	Código IF	Valor da Emissão em R\$	Quantidade emitida	Quantidade integralizada	Quantidade a integralizar
CR	22J1381				
I	567	36.000.000	36.000	36.000	-

a. Valores relativos à série e às suas principais respectivas

características:

Série: 1ª

Prazo de vencimento:	5 meses
Valor da série atualizado:	R\$ 5.663 (41.239 em 2025)
Taxa de juros efetiva:	9,00% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	IPCA/IBGE
Pagamento de Juros:	Após a reestruturação aprovada em 23/09/2025, os juros passaram a ser incorporados ao saldo devedor até o vencimento.
Cronograma de amortização:	Amortização extratodiniária de R\$ 37.187mil realizada em novembro/2025. O saldo remanescente será amortizado 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,

PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

Rua Manoel Coelho, 676, Sala 610, Centro, CEP 09510-101, São Caetano do Sul/ SP
CNPJ/ME nº 40.446.476/0001-75



PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 2ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22J1381567

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2026.

(Em milhares de Reais)

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 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 23 de setembro de 2025 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

Rua Manoel Coelho, 676, Sala 610, Centro, CEP 09510-101, São Caetano do Sul/ SP
CNPJ/ME nº 40.446.476/0001-75



PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 2ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22J1381567

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2026.

(Em milhares de Reais)

- A não declaração do vencimento antecipado dos CRI 2ª Emissão, mesmo diante dos quatro descumprimentos: (a) Razão de Garantia, verificado desde o dia 01/04/2025 até a data de publicação do presente Edital de Convocação, aplicando-se, conforme cabível, as penalidades no âmbito da Emissão, (b) Obrigação de recomposição do Fundo de Reserva, desenquadrados desde julho de 2025 até a data de publicação do presente Edital de Convocação, aplicando-se, conforme cabível, as penalidades no âmbito da Emissão, (c) Alteração injustificável e significativa no custo estimado de desenvolvimento do Empreendimento Aurora, nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Construção Pelo Regime de “Preço Máximo Garantido”, datado de 13 de junho de 2022, conforme aditado, entabulado entre TPA Aurora e a construtora, na modalidade Preço Máximo Garantido, e conforme apurado pelo Agente de Governança contratado pela Securitizadora para prestação de serviços de monitoramento de obras no âmbito da Emissão; e (d) Obrigatoriedade de manutenção da vigência do seguro performance do Empreendimento Aurora;
- O acionamento da apólice de seguro de performance de obra visando ao andamento das obras do Empreendimento Aurora, conforme notificação endereçada pela Emissora à Devedora, em 20/08/2025;
- A celebração dos Termos de Rescisão dos Instrumentos Particulares de Compromisso de Venda e Compra Quotas e Outras Avenças, com o objetivo de rescindir os Instrumentos Particulares de Compromisso de Venda e Compra Quotas e Outras Avenças, firmados entre a BPGM Aurora Empreendimentos e Participações S.A. e a BPGM Sampa Empreendimentos e Participações S.A. na qualidade de compradoras das quotas representativas da totalidade do capital social da TPA Aurora965 - Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e da TPA Sampa - Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. a TPA - Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e a MT - Participações Ltda., na qualidade de vendedoras, de modo que não seja caracterizado o Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 7.1, inciso “xi” do Termo de Emissão das Notas Comerciais;
- A celebração do Quinto Aditamento ao Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças, com o objetivo de aditar o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças, firmado entre a BPGM Essência Empreendimentos e Participações S.A., na qualidade de compradora do imóvel objeto da matrícula nº 43.098 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, após a conclusão das obras de empreendimento imobiliário, e a TPA

PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

Rua Manoel Coelho, 676, Sala 610, Centro, CEP 09510-101, São Caetano do Sul/ SP
CNPJ/ME nº 40.446.476/0001-75



PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 2ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22J1381567

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2026.

(Em milhares de Reais)

Essência - Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., na qualidade de vendedora;

- A reestruturação da emissão dos CRI 2ª Emissão, em conjunto com os Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 3ª Emissões da Securitizadora, envolvendo as etapas descritas no Edital de Convocação, visando à conclusão das obras dos Empreendimentos Sampa e Aurora e a repactuação dos CRI 2ª Emissão, em conjunto com os CRI 1ª Emissão e CRI 3ª Emissão;
- O cancelamento da cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes dos Contratos Aurora e Sampa e do Contrato Essência, bem como da alienação fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social da TPA Essência, da TPA Aurora e da TPA Sampa, e da alienação fiduciária dos Imóveis Essência, Aurora e Sampa, atualmente em vigor em garantia das obrigações garantidas dos CRI 1ª Emissão, em conjunto com os CRI 2ª Emissão e os CRI 3ª Emissão, mediante a apresentação dos respectivos termos de liberação pela Emissora em até 5 dias úteis contados da amortização extraordinária dos CRI 1ª Emissão, dos CRI 2ª Emissão e dos CRI 3ª Emissão;
- A celebração de todos os instrumentos, públicos e particulares, bem como de aditamentos aos Documentos da Operação, que se fizerem necessários para refletir os termos da Reestruturação, incluindo, mas não se limitando: os Termos de Rescisão Aurora e Sampa; o Quinto Aditamento ao Contrato Essência; o instrumento particular de Dação em Pagamento SPEs; os instrumentos de alteração contratual da TPA Aurora e da TPA Sampa para transferência das Quotas à Securitizadora; os instrumentos para constituição e funcionamento do FII; os instrumentos de alteração contratual da TPA Aurora e da TPA Sampa para transferência das Quotas ao FII; o instrumento particular de venda e compra da totalidade das Quotas para o FII; o instrumento particular de Dação em Pagamento FII; os instrumentos particulares de distratos da TPA Aurora e da TPA Sampa;
- O valor mínimo de R\$ 172.000 seja retido no Fundo de Despesas, e os recursos que sobejarem na Conta Centralizadora, após a retenção acima, sejam liberados para a Devedora e esta, por conta e ordem, solicitará à Emissora que tais recursos sejam destinados por esta última diretamente à Conta Centralizadora da operação dos CRI 2ª Emissão;

PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

Rua Manoel Coelho, 676, Sala 610, Centro, CEP 09510-101, São Caetano do Sul/ SP
CNPJ/ME nº 40.446.476/0001-75



PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 2ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22J1381567

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2026.

(Em milhares de Reais)

- A ratificação de eventuais atos já praticados pela Securitizadora, desde que relacionados a quaisquer das deliberações acima; e
- A autorização da Emissora e o Agente Fiduciário para que realizem todos os atos e celebrem todos os documentos necessários para a implementação das deliberações da Assembleia, bem como os aditamentos aos Documentos da Operação.

Em 31 de outubro de 2025 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 30 de junho de 2025, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, apresentadas pela Emissora e disponibilizadas em seu, as quais não contiveram opinião modificada;
- Que se a TPA Desenvolvimento Imobiliário Ltda. realize o pagamento à Securitizadora do valor total de R\$ 12.500.000,00 correspondente à totalidades das Notas Comerciais (data base 01/10/25), atualizado monetariamente de acordo com os termos e condições das Notas Comerciais, até a Data de Vencimento das Notas Comerciais, de modo que a Securitizadora realize o pagamento aos Titulares dos CRI até a Data de Vencimento dos CRI, serão consideradas inequívoca e integralmente quitadas todas as obrigações devidas aos Titulares dos CRI;
- A celebração de todos os instrumentos, públicos e particulares, bem como de aditamentos aos Documentos da Operação que se fizerem necessários para refletir os termos das deliberações anteriores;
- A ratificação de eventuais atos já praticados pela Securitizadora, desde que relacionados a quaisquer das deliberações acima;
- Que a Emissora e o 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.

Em 18 de novembro de 2025 houve um fato relevante de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- A operacionalização da amortização extraordinária dos CRI 1ª Emissão, dos CRI 2ª Emissão e dos CRI 3ª Emissão, de forma

PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

Rua Manoel Coelho, 676, Sala 610, Centro, CEP 09510-101, São Caetano do Sul/ SP
CNPJ/ME nº 40.446.476/0001-75



PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 2ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22J1381567

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2026.

(Em milhares de Reais)

proporcional ao saldo devedor de cada emissão, no valor total de R\$ 108.000.000,00 sendo (a) R\$ 107.851.800,00, sem financeiro junto à B3, por meio de entrega de cotas do FII, em 07 de novembro de 2025, e (b) R\$ 148.200,00 sem financeiro junto à B3, por meio de TED nas contas bancárias indicadas pelos Custodiantes dos Titulares dos CRI, em 11 de novembro de 2025, ambos realizados fora do ambiente da B3. Os Juros Remuneratórios do período serão incorporados ao saldo devedor dos CRI e os eventos previstos acima foram criados na B3 para registro na curva dos CRI junto à CETIP, uma vez que os pagamentos serão realizados por dação em pagamento das cotas e por TED, ambos fora do ambiente da B3.

Em 01 de dezembro de 2025 foi realizada uma assembleia especial de investidores dos certificados de recebíveis imobiliários, na qual deliberaram por aprovar:

- A retificação do item "vii" da Ordem do Dia da ata da Assembleia de Titulares de CRIs realizada em 23 de setembro de 2025 ("AGT 23/09/2025"), especificamente com relação às condições de amortização extraordinária dos CRI 1ª Emissão que, em linha com os CRI 2ª Emissão e os CRI 3ª Emissão, totaliza R\$ 108.000.000, para que sejam considerados (a) R\$ 107.851.800, sem financeiro junto à B3, por meio de entrega de cotas, em 07 de novembro de 2025, e (b) R\$ 148.200, sem financeiro junto à B3, por meio de TED nas contas bancárias indicadas pelos Custodiantes dos Titulares dos CRI, em 11 de novembro de 2025, ambos realizados fora do ambiente da B3. Nesse sentido, no âmbito dos CRI 2ª Emissão, serão considerados (a) R\$ 37.133.700, sem financeiro junto à B3, por meio de entrega de cotas, em 07 de novembro de 2025, e (b) R\$ 52.921, sem financeiro junto à B3, por meio de TED nas contas bancárias indicadas pelos Custodiantes dos Titulares dos CRI, em 11 de novembro de 2025. Cabe ressaltar que os Juros Remuneratórios do período serão incorporados ao saldo devedor dos CRI;
- A ratificação de eventuais atos já praticados pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, desde que relacionados a quaisquer das deliberações acima; e
- A autorização para a Emissora e o Agente Fiduciário realizarem todos os atos e celebrarem todos e quaisquer documentos necessários para a implementação das deliberações da Assembleia

7. OUTRAS OBRIGAÇÕES

PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

Rua Manoel Coelho, 676, Sala 610, Centro, CEP 09510-101, São Caetano do Sul/ SP
CNPJ/ME nº 40.446.476/0001-75



PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 2ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22J1381567

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2026.

(Em milhares de Reais)

Representados por:

	30/06/2026	30/06/2025
Fundo de Despesas (i)	86	77
Fundo de Reserva	-	610
Fundo de Obras	-	62
Provisão para pagamentos a efetuar	11	1
Outros Passivos	-	10
Total	97	760

- (i) Recursos destinado ao pagamento de despesas do patrimônio separado.

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 Incorridas no Exercício	Valor das Despesas Incorridas no Exercício
			2026	2025
Honorários Advocatícios	Dalo e Tognotti Sociedade de Advogados	Semestral	64	8
Honorários Advocatícios	Graca Couto, Sequeira, Levenitas, Bicudo, Leal e ABBY Sociedade	Eventual	-	5

PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

Rua Manoel Coelho, 676, Sala 610, Centro, CEP 09510-101, São Caetano do Sul/ SP
CNPJ/ME nº 40.446.476/0001-75



PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 2ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22J1381567

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2026.

(Em milhares de Reais)

Honorários Advocatícios	Brio Invest Imobiliários SA	Mensal	-	30
Taxa de Gestão	PlaySec Securitizadora	Mensal	94	95
Auditor externo das Demonstrações Contábeis do Patrimônio Separado	Simionato Auditores	Anual	10	-
Elaboração das Demonstrações Contábeis do Patrimônio Separado	Link Consultoria Contábil	Mensal	4	4
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	Mensal	3	29
Hora Extra	Oliveira Trust	Mensal	7	-
Agente Custodiante	Vórtx	Anual	6	6
Serviço de Escrituração	Vórtx	Mensal	12	11
Agente de Liquidação	Vórtx	Semestral	6	5
Taxa de utilização B3	B3	Mensal	2	7
Taxa de Fiscalização	CVM	Anual	-	11
Total			208	211

PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

Rua Manoel Coelho, 676, Sala 610, Centro, CEP 09510-101, São Caetano do Sul/ SP

CNPJ/ME nº **40.446.476/0001-75**



PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 2ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22J1381567

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2026.

(Em milhares de Reais)

9. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA EMISSÃO

Os Certificados Recebíveis Imobiliários da 1ª série da 2ª 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.

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.

PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

Rua Manoel Coelho, 676, Sala 610, Centro, CEP 09510-101, São Caetano do Sul/ SP
CNPJ/ME nº 40.446.476/0001-75



PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 2ª EMISSÃO DA 1ª SÉRIE - IF Nº 22J1381567

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2026.

(Em milhares de Reais)

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.

14. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não foram identificados eventos subsequentes que possam afetar as demonstrações financeiras de 30 de junho de 2026, quer vinculados a situações eventualmente existentes antes ou que tenham surgido após a data de levantamento dessas demonstrações financeiras.

São Paulo, 30 de setembro de 2026.

ANA CRISTINA
MENEZES RAMOS
SOARES:2460698
3809

Assinado de forma
digital por ANA CRISTINA
MENEZES RAMOS
SOARES:24606983809
Dados: 2026.09.30
16:52:05 -03'00'



Documento assinado digitalmente

SERGIO FERRAZ DOS SANTOS
Data: 30/09/2026 18:21:08-0300
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

PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

Rua Manoel Coelho, 676, Sala 610, Centro, CEP 09510-101, São Caetano do Sul/ SP
CNPJ/ME nº **40.446.476/0001-75**