



PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.

Demonstrações financeiras

Referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
com o Relatório dos Auditores Independentes

INDICE

Relatório da Administração

Relatório do auditor independente sobre as Demonstrações Contábeis

Balancos Patrimoniais

Demonstração do Resultado

Demonstrações de Resultados Abrangentes

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

Demonstrações dos Fluxos de Caixa

Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Contábeis

Relatório de Administração - Playbanco Securitizadora S.A.

Aos Acionistas

A administração da Playbanco Securitizadora S.A., em atendimento às disposições legais pertinentes, apresenta o Relatório de Administração e as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, acompanhadas do relatório dos auditores independentes. Informa, ainda, que a documentação relativa às contas foi devidamente apresentada e está à disposição dos acionistas, a quem a diretoria terá o prazer de fornecer quaisquer informações adicionais necessárias.

Cenário Econômico e Desempenho

Embora a economia tenha enfrentado desafios ao longo de 2024, com taxas de juros ainda elevadas e um cenário de recuperação gradual do mercado imobiliário, a Playbanco Securitizadora S.A. manteve sua trajetória de crescimento e consolidação no setor. Após os primeiros CRIs (Certificados de Recebíveis Imobiliários) emitidos no final de 2022, a Companhia expandiu significativamente suas operações em 2023 e 2024, com mais uma emissão em 2024, ampliando sua carteira de ativos e consolidando sua presença no mercado de securitização.

Um dos destaques do exercício de 2024 foi a continuidade do desempenho positivo. Apesar da liquidação antecipada da 4ª Emissão, a Companhia realizou a 5ª Emissão, mantendo quatro emissões ativas em 31 de dezembro de 2024. Esse movimento estratégico contribuiu para a manutenção da receita operacional e da lucratividade, reforçando a eficiência da gestão adotada. O desempenho alcançado evidencia a maturidade operacional da Companhia, que, desde 2023, opera de forma autossuficiente, sem necessidade de aportes de acionista para a sustentação de suas operações.

A Playbanco Securitizadora S.A. segue comprometida com sua estratégia de crescimento sustentável, buscando constantemente novas oportunidades no mercado de securitização e aprimorando suas práticas de governança para geração de valor aos seus acionistas.

Auditores Independentes

Nos termos da instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, destacamos que a Companhia contratou a Simionato Auditores Independentes para prestação de serviços de auditoria de suas demonstrações financeiras. Ainda de acordo com a instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que a Companhia não contraiu outros serviços junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras que não sejam relativos a trabalhos de auditoria.

São Paulo, 25 de março de 2025.

Ana Cristina Menezes Ramos Soares

Kelly Jeremias Palhuca

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Ilmos. Srs.

Acionistas e Administradores

PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da PLAYBANCO Securitizadora S.A. (Companhia), os quais compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa, do valor adicionado, para o exercício findo 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, a posição patrimonial e financeira da PLAYBANCO Securitizadora S.A. em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

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 a Companhia, 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.

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.

Certificados de Recebíveis Imobiliários

As receitas da Companhia no exercício de 2024, decorre substancialmente da administração dos patrimônios separados e se constituem de serviços prestados na estruturação das emissões dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, bem como, a gestão e coordenação nessas atividades. No contexto de nossa auditoria, esse assunto foi considerado como principal assunto de auditoria, tendo em vista a complexidade da estruturação das operações.

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) Conciliação entre as receitas contábeis e os relatórios financeiros.
 - (iv) Análise de documentos fiscais de prestação de serviços, por amostragem.
 - (v) Verificação do ingresso de recursos financeiros na conta corrente da Companhia.
 - (vi) Avaliação da adequação das divulgações efetuadas pela Companhia relacionadas a esse assunto.

Ênfase – Subscrição e integralização dos CRI

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 1, que descreve que estão ativas em 31 de dezembro de 2024, 4 (quatro) emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), com valor total de R\$ 140.500.000.

As ofertas foram realizadas sob dois regimes regulatórios distintos, conforme a data de sua emissão: a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, aplicável às ofertas iniciadas até 1º de janeiro de 2023, e a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, aplicável às ofertas iniciadas a partir de 2 de janeiro de 2023, a qual estabelece o prazo máximo de 6 meses para subscrição e colocação da quantidade de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

Em relação a uma das emissões ativas, realizada em julho de 2024, permanecia pendente de integralização, na referida data, a quantidade de 13.723 Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), vinculados ao Patrimônio Separado referente ao Código IF nº 24G1627395.

Conforme previsto no Termo de Securitização, os CRI não integralizados após o encerramento da oferta serão cancelados em até 5 (cinco) dias úteis.

A administração avaliou como remoto o risco de que ocorra eventual cancelamento da oferta.

Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

A demonstração do valor adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentada como informação suplementar para fins de IFRS, foi submetida a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essa demonstração está conciliada com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e é consistente em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor

A Administração da Sociedade é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de

forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), bem como 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 individuais, a administração é a responsável pela avaliação da capacidade de a Sociedade continuar operando. Deve divulgar, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Sociedade e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Sociedade e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são o de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais, 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 da Companhia.
- 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 da Companhia. 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 a Companhia, 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 março de 2025.

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



PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.

Balanços patrimoniais
31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	31/12/2024	31/12/2023	Passivo	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Circulante		<u>534</u>	<u>296</u>	Circulante		<u>92</u>	<u>41</u>
Caixa e equivalentes de caixa	4	237	52	Impostos e contribuições a recolher	8	76	37
Impostos a recuperar	5	297	244	Obrigações trabalhistas	7	1	1
				Outras obrigações	9	4	3
				Dividendos a pagar		11	-
Não Circulante		<u>4</u>	<u>-</u>	Patrimônio líquido	11	<u>446</u>	<u>255</u>
Imobilizado		4	-	Capital social		414	414
				Lucros e prejuízos acumulados		32	(159)
Total do ativo		<u><u>538</u></u>	<u><u>296</u></u>	Total do passivo		<u><u>538</u></u>	<u><u>296</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.

Demonstrações de resultados
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
 (Em milhares de Reais, exceto o lucro por ação)

		31/12/2024	31/12/2023
	Nota		
Receita operacional bruta			
Receita líquida de serviços prestados	12	380	253
Resultado bruto		380	253
Despesas e outras receitas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	13	(229)	(245)
Despesas tributárias		(4)	(7)
Despesas com pessoal	14	(43)	(34)
Outras receitas/(despesas) operacionais	15	157	164
Resultado financeiro líquido	16	12	10
		(107)	(112)
Resultado antes dos tributos sobre o lucro		273	141
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	17	(69)	(39)
Lucro líquido do exercício		204	102
Lucro líquido por ação R\$		0,49	0,25
Quantidade de ações ao final do exercício		414.000	414.000

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.

Demonstrações de resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Lucro líquido do exercício	204	102
Outros resultados abrangentes	<u>-</u>	<u>-</u>
Total de resultados abrangentes	<u><u>204</u></u>	<u><u>102</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
 (Em milhares de Reais)

	Reserva de lucros			Total	
	Capital social	Reserva legal	Reserva especial de lucros		Lucros/ (prejuízos) acumulados
Saldos em 31 de dezembro de 2022	<u>414</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(261)</u>	<u>153</u>
Resultado líquido do exercício	-	-	-	102	102
Saldos em 31 de dezembro de 2023	<u>414</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(159)</u>	<u>255</u>
Resultado líquido do exercício	-	-	-	204	204
Destinação:					
Reserva legal	-	2	-	(2)	-
Dividendo mínimo obrigatório	-	-	-	(11)	(11)
Transferência para reservas de retenções de lucros	-	-	32	(32)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024	<u>414</u>	<u>2</u>	<u>32</u>	<u>-</u>	<u>448</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
 (Em milhares de Reais)

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro/ (prejuízo) líquido do exercício	204	102
Ajustes que não afetam o caixa:		
Depreciação	1	-
Lucro líquido ajustado do exercício	<u>205</u>	<u>102</u>
Variações nos ativos e passivos		
Impostos a recuperar	(54)	(241)
Obrigações trabalhistas	-	1
Outras obrigações	1	(2)
Impostos e contribuições a recolher	37	28
Caixa proveniente das atividades operacionais	<u>189</u>	<u>(112)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de imobilizado	(4)	-
Caixa utilizado nas atividades de investimentos	<u>(4)</u>	<u>-</u>
Aumento (redução) líquido em caixa e equivalentes de caixa	<u>185</u>	<u>(112)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	52	164
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	<u>237</u>	<u>52</u>
Varição do Saldo de Caixa e Equivalente de Caixa	<u>185</u>	<u>(112)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PLAYBANCO SECURITIZADORA S.A.

Demonstrações do valor adicionado
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
 (Em milhares de Reais)

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Receitas		
Vendas líquidas de serviços	421	288
Outras receitas/(despesas) operacionais	157	164
Insumos adquiridos de terceiros		
Serviços de terceiros e outros	(225)	(242)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	<u>353</u>	<u>210</u>
Valor adicionado recebido em transferência		
Receitas financeiras	12	10
Valor adicionado total a distribuir	<u>365</u>	<u>220</u>
Distribuição do valor adicionado		
Pessoal	<u>34</u>	<u>25</u>
Remunerações	34	20
Outros	-	5
Impostos, taxas e contribuições	<u>123</u>	<u>90</u>
Federais	109	76
Municipais	14	14
Remuneração de capitais de terceiros	<u>4</u>	<u>3</u>
Aluguéis	4	3
Remuneração de capitais próprios	<u>204</u>	<u>102</u>
Lucros retidos/(prejuízo) do período	204	102
VALOR DISTRIBUIDO	<u>365</u>	<u>220</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis

Em reais, exceto se indicado de outra forma

1. Contexto Operacional

A PLAYBANCO Securitizadora S.A com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, é uma sociedade anônima, de capital aberto, e foi constituída, nos termos de Estatuto Social, como Companhia em 11 de novembro de 2020, com seus atos constitutivos arquivadas na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35300563280, em sessão de 18 de janeiro de 2021.

Em 08 de dezembro de 2021 foi alterada a razão social para PLAYBANCO Securitizadora S.A. conforme registro da Ata da Assembleia Geral Extraordinária (A.G.E.) na JUCESP sob nº 392.772/22-0 – Sessão 02 de agosto de 2022.

A companhia tem como objeto social as seguintes atividades: (i) a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em direitos de crédito do agronegócio; (ii) a aquisição e securitização de quaisquer direitos de crédito imobiliário e de títulos e valores mobiliários lastreados em direitos de crédito imobiliário; (iii) a aquisição de quaisquer direitos de crédito ou direitos creditórios para fins de securitização, incluindo via a emissão de títulos e valores imobiliários lastreados em tais direitos de crédito ou direitos creditórios; (iv) a emissão e a colocação de forma pública ou privada, no mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRA”), Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) e outros títulos e valores mobiliários lastreados em crédito imobiliário, direitos creditórios do agronegócio e/ou outros créditos ou direitos creditórios; e (v) a realização de negócios e a prestação de serviços compatíveis com as atividades de securitização mencionadas acima.

As operações da Securitizadora estão sujeitas a diversos fatores de riscos, tais como:

Riscos de Crédito – Decorre da Securitizadora sofrer perdas decorrentes de inadimplência de suas contrapartes ou de instituições contábeis depositárias de recursos ou de investimentos financeiros.

Riscos de taxas de juros e inflação – Decorre da possibilidade da Securitizadora sofrer perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros.

Risco de estrutura de capital – Decorre da escolha entre o capital (aportes de capital e retenção de lucros) e capital de terceiros que a Securitizadora utiliza para financiar suas operações.

A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando segurança, rentabilidade e liquidez.



A Companhia não efetuou aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de riscos.

Até 31 de dezembro de 2024, a Companhia realizou a emissão e distribuição de 5 (cinco) emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), com valor total de R\$ 146.000.000.

Tipo	Código IF	Valor Emissão em R\$	Quantidade Emitida	Quantidade Integralizada até 2022	Quantidade Integralizada até 2023	Quantidade Integralizada até 2024	Quantidade a Integralizar	Remuneração	Emissão	Série	Data Emissão	Inadimplimento no período	Lastro	Vencimento	Status
CRI	2211379218	41.000.000	41.000	17.100	15.000	8.900	-	IPCA + 9%	1	única	14/10/2022	adimplente	Nota Comercial	24/12/2025	Ativo
CRI	2211381567	36.000.000	36.000	11.900	15.200	8.900	-	IPCA + 9%	2	única	14/10/2022	adimplente	Nota Comercial	24/12/2025	Ativo
CRI	2211381764	39.000.000	39.000	8.700	14.200	16.100	-	IPCA + 9%	3	única	14/10/2022	adimplente	Nota Comercial	24/12/2025	Ativo
CRI	22K1321340	5.500.000	5.500	2.000	2.832	-	698	IPCA + 9,25%	4	única	17/11/2022	adimplente	CCB	23/12/2025	Encerrado
CRI	24G1827395	24.500.000	24.500	-	-	10.777	13.723	IPCA + 10,90%	5	única	12/07/2024	adimplente	CC	22/07/2027	Ativo
		146.000.000	146.000	39.700	47.232	44.677									

A quarta emissão, relativa ao Patrimônio Separado da 1ª Série da 4ª Emissão de CRI (Tahiti) – IF nº 22K1321340 foi encerrada em 31 de outubro de 2024, conforme Termo de Quitação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, datado em 30 de setembro de 2024.

Estão ativas em 31 de dezembro de 2024, 4 (quatro) emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), com valor total de R\$ 140.500.000. Seguir descrevemos:

Tipo	Código IF	Valor Emissão em R\$	Quantidade Emitida	Quantidade Integralizada até 2022	Quantidade Integralizada até 2023	Quantidade Integralizada até 2024	Quantidade a Integralizar	Remuneração	Emissão	Série	Data Emissão	Inadimplimento no período	Lastro	Vencimento	Status
CRI	2211379218	41.000.000	41.000	17.100	15.000	8.900	-	IPCA + 9%	1	única	14/10/2022	adimplente	Nota Comercial	24/12/2025	Ativo
CRI	2211381567	36.000.000	36.000	11.900	15.200	8.900	-	IPCA + 9%	2	única	14/10/2022	adimplente	Nota Comercial	24/12/2025	Ativo
CRI	2211381764	39.000.000	39.000	8.700	14.200	16.100	-	IPCA + 9%	3	única	14/10/2022	adimplente	Nota Comercial	24/12/2025	Ativo
CRI	24G1827395	24.500.000	24.500	-	-	10.777	13.723	IPCA + 10,90%	5	única	12/07/2024	adimplente	CC	22/07/2027	Ativo
		140.500.000	140.500	37.700	44.400	44.677									

A Companhia possui Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) cujas ofertas foram realizadas sob dois regimes regulatórios distintos, conforme a data de sua emissão.

As ofertas iniciadas até 1º de janeiro de 2023 foram realizadas com base na Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, que, apesar de revogada pela Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, permanece aplicável às ofertas realizadas até aquela data, por força de regra de transição. Para essas emissões, é admitido o prazo de até 24 meses para integralização da quantidade de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) subscritos, com possibilidade de renovações a cada 6 meses.

As ofertas iniciadas a partir de 2 de janeiro de 2023 estão submetidas às disposições da Resolução CVM nº 160, que estabelece, em seu artigo 48, o prazo máximo de 6 meses para subscrição e colocação da quantidade de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), a partir da data de início da oferta. Dentre as emissões ativas em 31 de dezembro de 2024, uma delas, realizada em julho de 2024, encontra-se submetida a essa norma.

Conforme disposto no Termo de Securitização, todos os CRI remanescentes, não integralizados, após o encerramento da oferta, serão cancelados em até 5 (cinco) dias úteis contados do cancelamento. Nesta hipótese, o Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação serão ajustados para refletir a quantidade de CRI efetivamente subscrita e integralizada, dispensando-se, para tanto, a necessidade de aprovação dos titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores.

A Companhia avalia que as integralizações relativas à quantidade de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) já subscritos até 31 de dezembro de 2024 deverão ocorrer até o vencimento dos respectivos títulos. Portanto, o risco de que ocorra eventual cancelamento da oferta é considerado remoto.

Contabilidade Individualizada por Projeto para Securitização de Recebíveis Imobiliários

Conforme previsto pela Lei nº 9.514/97, as empresas securitizadoras de crédito imobiliário estão obrigadas a manter contabilidade individualizada por projeto. Desta forma, os procedimentos contábeis aplicáveis as operações de securitização de recebíveis imobiliários da companhia nas quais tenha sido instituído regime fiduciário e que não tenham garantia da companhia, estão adequadas as normas que tratam da divulgação de demonstrações financeiras independentes para as emissões de CRIs e implica na desvinculação completa das contas contábeis relativas a operações em questão, das demonstrações financeira da companhia. As demonstrações financeiras da companhia passam a refletir a total independência e autonomia existentes entre o patrimônio separado e o patrimônio da companhia.

2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

(a) Autorização

As demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela Administração da Companhia em 25 de março de 2025.

(b) Base de apresentação

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base na Lei nº 6.404/76, complementada pelas alterações introduzidas pelas Leis nºs 11.638/07 e 11.941/09 e nos Pronunciamentos, Interpretações e Orientações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e deliberados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis a Companhia.

As demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram arredondas para milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

Novas normas e interpretações

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações contábeis anuais da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar estas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

- O que significa um direito de postergar a liquidação;
- Que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório;
- Que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergação;
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação.

As alterações são válidas para os períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente. Atualmente, a Companhia avalia o impacto que as alterações terão na prática atual e se os contratos de empréstimo existentes podem exigir renegociação.

Não é esperado que essas alterações tenham impacto nas demonstrações financeiras da Companhia.

(c) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e devidamente aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e utilize premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas, tanto no balanço patrimonial da Companhia, quanto nos patrimônios em separados de cada Certificado de Recebíveis Imobiliários. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação.

A Companhia está sujeita no curso normal dos nossos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cíveis, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam

movidas contra a Companhia poderão ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado final.

Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, o resultado, tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

3. Principais práticas contábeis

As práticas contábeis e os critérios de apuração utilizados na elaboração das demonstrações financeiras foram basicamente as seguintes:

a) Apuração do resultado

O resultado é apurado pelo regime de competência dos exercícios. As receitas compreendem substancialmente o valor presente pela prestação de serviços de administração de patrimônios fiduciários. A receita pela prestação de serviços é reconhecida tendo como base a execução dos serviços realizados até a data base de 31 de dezembro de 2024.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários disponíveis, bem como aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

c) Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até 12 (doze) meses após a data do balanço. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

d) Outros ativos e passivos circulantes

Demonstrados pelos valores de custo de aquisição incluindo os rendimentos e as variações monetárias (em base *pro rata* dia) auferidos e, quando aplicável, ajustados aos valores de realização. Os ativos são reconhecidos no balanço patrimonial quando for provável que benefícios econômicos futuros serão gerados à companhia, e o seu valor pode ser mensurado com segurança. Já o passivo deve ser reconhecido no balanço patrimonial quando a companhia tem uma obrigação oriunda de eventos passados, com probabilidades de que um recurso seja requerido para liquidação desta obrigação.

e) Instrumentos financeiros

d.1) Classificação e mensuração

A Companhia classifica suas aplicações financeiras sob a categoria de títulos para negociação, mensuradas pelo valor justo através do resultado. A administração determinou a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial com base na finalidade para o qual os ativos financeiros foram adquiridos.

d.2) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação. Os ativos dessa categoria são mensurados pelo valor justo, os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no seu valor justo são registrados diretamente no resultado.

d.3 – Valor justo

Os valores justos dos investimentos com cotação pública são baseados nos preços atuais de compra e para aqueles sem mercado ativo ou cotação pública, a Companhia estabelece o valor justo através de técnicas de avaliação que incluem o uso de operações recentes contratadas com terceiros e a referência a outros instrumentos que são substancialmente similares.

f) Imposto de Renda e Contribuição Social

A provisão para imposto de renda, quando aplicável, é constituída com base no lucro real (tributável) à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável que exceder a R\$ 240 e a provisão para contribuição social à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor.

Impostos a recuperar são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação dos referidos impostos retidos na fonte.

g) Lucro ou prejuízo por ação

O lucro ou prejuízo por ação é apurado mediante a divisão do resultado líquido da Companhia pela quantidade média ponderada de ações existentes no período.

h) Apresentação das informações por segmentos

A Companhia atua única e exclusivamente no segmento de securitização de recebíveis imobiliários e do agronegócio, motivo pelo qual não se aplica a apresentação das informações de segmentação requeridas pelo CPC 22.

i) Passivos contingentes

Contingências passivas são reconhecidas nas demonstrações financeiras quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco da perda de uma ação, com provável saída de recursos para a liquidação das obrigações em montantes mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes classificados como perdas possíveis pelos assessores jurídicos, quando considerados relevantes, são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aquelas classificadas como perda remota não requerem provisão ou divulgação.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Aplicações financeiras de liquidez imediata	237	52
	<u>237</u>	<u>52</u>

5. Impostos a recuperar

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Antecipações do próprio exercício	24	9
IRRF, PIS, COFINS e CSLL retidos	147	152
Saldo credor de exercícios anteriores	126	-
Impostos recolhidos a maior	-	83
	<u>297</u>	<u>244</u>

Referem-se aos impostos retidos na fonte, sobre o faturamento e aplicações financeiras do período, dos quais não há expectativa de perda. Quanto aos impostos recolhidos a maior, estão sendo utilizados mensalmente na compensação dos impostos devidos pela Companhia.

6. Transações com partes relacionadas

Não houve transação com partes relacionadas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

A Companhia não possui benefícios de longo prazo de rescisão de contrato de trabalho ou remuneração baseada em ações para o pessoal-chave da administração.

7. Obrigações trabalhistas

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
INSS sobre salários a recolher	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

8. Impostos e contribuições a recolher

O saldo de impostos e contribuições a recolher é assim composto:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Provisão de imposto de renda	44	21
Provisão de contribuição social	25	13
COFINS, PIS e ISS a recolher	7	3
Impostos retidos no pagamento de terceiros	-	-
	<u>76</u>	<u>37</u>

9. Outras obrigações

O saldo de outras obrigações é assim composto:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Fornecedores	4	3
	<u>4</u>	<u>3</u>

10. Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

Os consultores jurídicos da Companhia não identificaram a existência de riscos tributários, cíveis e trabalhistas que tenham prognóstico de perda provável, ou risco tributários com risco de perda mais provável que as chances de êxito à luz do ICPC 22 – Incerteza sobre Tratamento de tributos sobre o lucro e CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes.

11. Patrimônio líquido

O capital social da Companhia é de R\$ 414 (quatrocentos e quatorze mil reais), dividido em 414 (quatrocentos e quatorze) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal. O preço de emissão das ações foi no valor de R\$ 1.000 (mil reais).

O aumento do capital social da companhia foi deliberado na A.G.E. realizada em 22 de dezembro de 2022, e registrada na JUCESP sob o nº 2.729.206/22-0 em 30 de dezembro de 2022.

O Estatuto estabelece os dividendos mínimos obrigatórios são de 25% do lucro líquido ajustado, de acordo com os termos previstos no art. 202 da Lei nº 6.404/76, não houve distribuição de dividendos.

O lucro por ação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, demonstrado no quadro abaixo, apresenta os dados de resultado e ações utilizados no cálculo dos lucros básico:

Lucro básico por ação	31/12/2024	31/12/2023
Numerador		
Lucro líquido do período	204	102
Denominador		
Média ponderada do número de ações	414.000	414.000
Lucro líquido básico por ação	0,49	0,25

12. Receita operacional líquida

A receita operacional líquida é assim composta:

	31/12/2024	31/12/2023
Receita de securitização	421	288
(-) Despesa com COFINS	(23)	(18)
(-) Despesa com PIS	(4)	(3)
(-) Despesa com imposto sobre serviços	(14)	(14)
	380	253

13. Despesas gerais e administrativas

A despesa gerais e administrativas é composta das seguintes contas:

	31/12/2024	31/12/2023
Contabilidade	(37)	(38)
Jurídicas	(16)	(11)
Assessoria e consultoria	(61)	(17)
Aluguel	(4)	(3)
Publicações	-	(3)

Sistema Financeiro	(37)	(35)
Serviços Prestados Por Pessoa Jurídica	(12)	(102)
Informática	(28)	(16)
Outras Despesas Administrativas	(34)	(20)
	(229)	(245)

14. Despesas com pessoal

A despesa com salários, encargos sociais e benefícios é composta das seguintes contas:

	31/12/2024	31/12/2023
Pró-labore	(34)	(20)
INSS sobre folha	(9)	(9)
Outros	-	(5)
	(43)	(34)

15. Outras receitas/(despesas) operacionais

As outras receitas (despesas) operacionais são compostas das seguintes contas:

	31/12/2024	31/12/2023
Reversão de Provisão	3	10
Outras (i) e (ii) - operacionais	154	154
	157	164

(i) Refere-se, substancialmente ao ganho com imposto de renda retido na fonte de aplicações financeiras das operações fiduciárias.

(ii) No modelo de negócios adotado pela Companhia há cláusulas remunerativas por descontinuidade de negócio por parte de seus clientes. No computo desses valores, a Companhia avalia as horas consumidas na estruturação da operação executadas diretamente pela Companhia, bem como, outros custos relacionados a prestadores de serviço, que também estão envolvidos na estruturação da operação.

16. Resultado financeiro líquido

O resultado financeiro é composto das seguintes contas:

	31/12/2024	31/12/2023
Receitas de aplicações financeiras	12	10
Outras receitas (despesas) financeiras	-	-

12
10

17. Imposto de Renda e Contribuição Social Sobre o Lucro

As composições das despesas de imposto de renda e de contribuição social nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 encontram-se resumidas a seguir:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Resultado antes do IRPJ e CSLL	273	141
Adições/Exclusões	-	2
Resultado antes da compensação do prejuízo fiscal, base de cálculo negativa	273	143
(-) Compensação prejuízo fiscal/Base de cálculo negativa.	-	-
Resultado tributado	273	143
Imp. de renda – Alíquota 15%	(41)	(24)
Imp. de renda – Alíquota 10%	(3)	-
Contribuição social – alíquota 9%	(25)	(14)
	<u>(69)</u>	<u>(38)</u>

18. Informações sobre emissão de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio

Em 23 de dezembro de 2021 foi publicada a Resolução CVM nº 60, que dispõe sobre as companhias securitizadora de direitos creditórios registradas na CVM e revoga as Instruções CVM nºs 414, de 30 de dezembro de 2004, 443, de 8 de dezembro de 2006, 600, de 1º de agosto de 2018, e 603, de 31 de outubro de 2018 que entrou em vigor a partir de 2 de maio de 2022, e dispõe sobre as demonstrações financeiras dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio e Certificados de Recebíveis Imobiliários, devendo ser apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei nº 9.514/97 e artigo 25-A da ICVM nº 480/2008 as quais incluem a legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e demais normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários CVM que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta.

As demonstrações financeiras vinculadas aos patrimônios separados por ela instituídos, serão disponibilizados em sua página na rede mundial de computadores, em até 03 (três) meses após o encerramento do exercício social, o qual foi estabelecido como sendo 31 de dezembro de cada ano, para todos os patrimônios separados ativos naquela data.

19. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes relevantes após 31 de dezembro de 2024 até a aprovação da demonstração financeira que requeressem ajustes ou divulgação.

São Paulo, 25 de março de 2025.

ANA CRISTINA MENEZES RAMOS SOARES
PRESIDENTE
CPF: 246.069.838-09

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



DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Declaramos, na qualidade de diretores da **Playbanco Securitizadora S.A.**, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, de acordo com o inciso VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009.

São Caetano do Sul, 25 de março de 2025.

Ana Cristina Menezes Ramos Soares

Kelly Jeremias Palhuca



DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE

Declaramos, na qualidade de diretores da **Playbanco Securitizadora S.A.**, que revimos, discutimos e concordamos com a opinião expressa do relatório dos auditores independentes das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, de acordo com o inciso V do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009.

São Caetano do Sul, 25 de março de 2025.

Ana Cristina Menezes Ramos Soares

Kelly Jeremias Palhuca