PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/MF nº 40.446.476/0001-75

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 5ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA PLAYSEC SECURITIZADORA S.A. REALIZADA EM 20 DE MAIO DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: Realizada às 16:00 horas do dia 20 de maio de 2026, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 e da Resolução CVM nº81, de 23 de março de 2022, ("Resolução CVM nº 60", "Resolução 81" e "CVM", respectivamente), coordenada pela **Playsec Securitizadora S.A.** (atual denominação da Playbanco Securitizadora S.A.), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 40.446.476/0001-75 ("Emissora" ou "Securitizadora"), com a dispensa de videoconferência em razão da presença dos Titulares dos CRI (conforme definidos abaixo) representando 100% (cem por cento) dos CRI (conforme definidos abaixo) em circulação.

2. CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação por edital, tendo em vista que se verificou a presença da totalidade dos titulares da Série Única da 5ª Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("Titulares dos CRI", "CRI" e "Emissão", respectivamente), nos termos do artigo 28, parágrafo único da Resolução CVM nº 60, e da Cáusula 16.4.1 do *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários devidos pela Panorama Patriarca Ltda, Lastro da Série Única da 5ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Playbanco Securitizadora S.A",* celebrado em 12 de julho de 2024 ("Termo de Securitização").

3. COMPOSIÇÃO DA MESA: Os trabalhos foram presididos pelo(a) Sr(a). Ana Cristina Menezes Ramos Soares como Presidente da Mesa, e Sr(a). Dayane Gomes Nunes Ferreira, como Secretário(a).

4. PRESENÇA: Presentes **(i)** os Titulares dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, conforme lista de presença constante no Anexo I à presente ata; **(ii)** os representantes da Emissora; e **(iii)** os representantes da Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., incrita no inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46 ("Agente Fiduciário"), conforme lista de presença constante do Anexo I à presente Ata.

Iniciados os trabalhos, a Emissora e o Agente Fiduciário verificaram os poderes dos representantes dos Titulares dos CRI, bem como o quórum suficiente para a instalação e deliberação, conforme exigido no Termo de Securitização e declararam, juntamente com o(a) Presidente e Secretário(a), a presente Assembleia devidamente instalada.

Clicksign c85fc255-b091-434a-9144-90f244a77bbb

5. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:

(i) Aprovar ou não a liberação extraordinária à Devedora, no mês de maio de 2026, de recursos decorrentes dos Direitos Creditórios e/ou de integralização dos CRI, constantes do Fundo de Obras, do valor total de R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) ("Liberação Extraordinária de Valores do Fundo de Obras"), sendo certo que a Liberação Extraordinária de Valores do Fundo de Obras será realizada sem que se observe o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes das Demais Tranches, identificadas no Anexo "Condições Precedentes" do Termo de Emissão. Os itens das Condições Precedentes das Demais Tranches não adimplidos são ("**Descumprimentos de Condições Precedentes**"): *"1) O cumprimento e manutenção de todas as Condições Precedentes da Primeira Tranche", "3) Recebimento pela Securitizadora do Relatório de Medição que indique: (i) a correta destinação pela Devedora, relativamente ao mês imediatamente anterior, dos Direitos Creditórios e dos valores liberados decorrentes das integralizações dos CRI, e dos valores do Fundo de Obras, (ii) dados necessários à apuração das Razões de Garantia, (iii) indicação do valor da Tranche dos CRI a ser integralizada, bem (iv) como não ter ocorrido desenquadramento de índices constante do Anexo "Plano de Negócios – Despesas do Empreendimento", nos termos do Termo de Emissão;" "4) Recebimento pela Securitizadora do Relatório de Monitoramento Financeiro, indicando todos os dados necessários à apuração das Razões de Garantia, e atestando a regularidade do pagamento do RET conforme aplicável, bem como não ter ocorrido desenquadramento de índices constantes do Anexo "Plano de Negócios – Despesas do Empreendimento, nos termos do Termo de Emissão"; "5) Cumprimento das Razões de Garantia;" "6) A integralização dos CRI em valor correspondente aos valores indicados Relatório de Projeção de Custos"*. A aprovação da Liberação Extraordinária de Valores do Fundo de Obras não implica em *waiver* no descumprimento da Razão de Garantia 2;

(ii) Aprovar ou não integralização extraordinária de nova Tranche dos CRI, na quantidade fixa de 476 (quatrocentos e setenta e seis) quantidades de CRI, sem o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes das Demais Tranches, considerando o Descumprimentos de Condições Precedentes já indicados na deliberação "i", acima;

(iii) Em atenção à deliberação aprovada na Assembleia Geral de Titulares dos CRI realizada em 05 de maio de 2026 ("Assembleia Anterior"), constante do item "i" da Assembleia Anterior, que, resumidamente, aprovou a liberação extraordinária à Devedora, no mês de maio de 2026, dos valores decorrentes dos Direitos Creditórios depositados no Fundo de Obras, no limite de R$330.000,00 (trezentos e trinta mil reais) ("Liberação de

Clicksign c85fc255-b091-434a-9144-90f244a77bbb

Direitos Creditórios Aprovada na Assembleia Anterior"), conforme aprovação e verificação do Agente Monitoramento de Obra das Notas Fiscais e boletos vincendos enviados pela Devedora. Deste modo requer a ratificação e consequentemente aprovação ou não, da forma de liberação pela Securitizadora do valor de R$329.446,77 (trezentos e vinte e nove mil, quatrocentos e quarenta e seis reais e setenta e sete centavos) aprovado na forma da Liberação de Direitos Creditórios Aprovada na Assembleia Anterior, que foi realizada pela Securitizadora diretamente para fornecedores da obra do Empreendimento, por conta e ordem da Devedora, conforme solicitação expressa encaminhada pela Devedora à Securitizadora neste sentido, sendo que a liberação de recursos feita pela Securitizadora foi realizada com base no recebimento pelo Agente Monitoramento de Obra de pedidos e dados bancários dos fornecedores, e não com base nas Notas Fiscais e boletos vincendos, conforme havia sido aprovado na Assembleia Anterior. Adicionalmente, os dados bancários de um dos fornecedores que corresponde ao valor de R$ 9.414,82 (nove mil, quatrocentos e quatorze reais e oitenta e dois centavos) ainda não foram recebidos, apesar de já terem sido solicitados. Ressalta-se, contudo, que o montante total de R$ 329.446,77 (trezentos e vinte e nove mil, quatrocentos e quarenta e seis reais e setenta e sete centavos) já contempla o referido valor de R$ 9.414,82 (nove mil, quatrocentos e quatorze reais e oitenta e dois centavos).

(iv) Aprovar ou não a decretação de vencimento antecipado das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, nos termos da Cláusula 8.2, item xxxii, do Termo de Securitização e Cláusula 8.1, item "xxxii" do Termo de Emissão, considerando a perda de vigência dos seguintes seguros: (a) da *"Cobertura de Incêndio Após o Término de Obra"*, contemplado no Seguro Risco de Engenharia, apólice nº 1006700050314, endosso nº 4005299, cuja vigência compreendeu o período de 31/03/26 a 30/04/2026, encontrando-se, portanto, expirada, bem como (b) do Seguro de Construção (ou Seguro Construction), apólice nº 06190202481010776001545 3, proposta nº 7120549, que vigeu de 26/07/24 até 01/03/26 (doravante "Seguros Expirados"), encontrando-se, portanto, expirado, em descumprimento às Cláusulas 7.10.2 e 7.10.3 do Termo de Emissão;

(v) Caso aprovada a não decretação de vencimento antecipado das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, nos termos do item "iv", acima, aprovar ou não a concessão de prazo adicional de 20 (vinte) dias contados da data de realização da presente Assembleia, para que a Devedora apresente à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, as apólices dos Seguros Expirados devidamente renovadas e endossadas à Securitizadora, e cópia dos comprovantes de adimplência do pagamento dos respectivos prêmios;

Clicksign c85fc255-b091-434a-9144-90f244a77bbb

(vi) Aprovar ou não a decretação de vencimento antecipado das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, nos termos da Cláusula 8.2, item (vii), do Termo de Securitização e Cláusula 8.1, item "vii" do Termo de Emissão, considerando a não entrega à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, da cópia das Demonstrações Financeiras anuais auditadas por auditor independente registrado na CVM, da Devedora;;

(vii) Caso aprovada a não decretação de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, nos termos do item "vi", acima, aprovar ou não a concessão de prazo adicional de 30 (trinta) dias contados da data em que a Securitizadora tenha notificado a Devedora e a Garantidora SWA quanto ao descumprimento da obrigação nos termos da cláusula 8.2, "vii" do Termo de Emissão, para que a Devedora e a Garantidora SWA apresente à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário: cópia das Demonstrações Financeiras anuais da Devedora auditadas por auditor independente registrado na CVM, conforme obrigação constante da cláusula 9.2 do Termo de Emissão;

(viii) Aprovar ou não a concessão de prazo adicional até 29/05/2026 quanto à obrigação do Agente de Acompanhamento de Obra do envio à Securitizadora das seguintes informações que deveriam constar do Relatório de Medição: informações relativas ao replanejamento da obra do Empreendimento, incluindo, a data prevista para conclusão do Empreendimento, e o cronograma de pagamentos estimado de valores a incorrer, nos termos previstos nos Documentos da Operação;

(ix) Aprovar ou não a ratificação de eventuais atos já praticados pela Securitizadora, desde que relacionados a quaisquer das deliberações acima; e

(x) Autorizar ou não que a Emissora e o Agente Fiduciário, realizem todos os atos e celebrem todos os documentos necessários para a implementação das deliberações da Assembleia, conforme aplicáveis.

6. **DELIBERAÇÕES**: Instalada validamente a Assembleia e após a discussão das matérias da Ordem do Dia, foi aprovado com o voto favorável de 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia:

(i) A aprovação da liberação extraordinária à Devedora, no mês de maio de 2026, de recursos decorrentes dos Direitos Creditórios e/ou de integralização dos CRI, constantes do Fundo de Obras, do valor total de R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) ("Liberação Extraordinária de Valores do Fundo de Obras"), sendo certo que a Liberação Extraordinária de Valores do Fundo de Obras será realizada sem que se observe o cumprimento da totalidade [illegible]s das Demais Tranches, identificadas no Anexo "Condições

Clicksign c85fc255-b091-434a-9144-90f244a77bbb

Precedentes" do Termo de Emissão. Os itens das Condições Precedentes das Demais Tranches não adimplidos são ("**Descumprimentos de Condições Precedentes**"): " *1) O cumprimento e manutenção de todas as Condições Precedentes da Primeira Tranche", "3) Recebimento pela Securitizadora do Relatório de Medição que indique: (i) a correta destinação pela Devedora, relativamente ao mês imediatamente anterior, dos Direitos Creditórios e dos valores liberados decorrentes das integralizações dos CRI, e dos valores do Fundo de Obras, (ii) dados necessários à apuração das Razões de Garantia, (iii) indicação do valor da Tranche dos CRI a ser integralizada, bem (iv) como não ter ocorrido desenquadramento de índices constante do Anexo "Plano de Negócios – Despesas do Empreendimento", nos termos do Termo de Emissão;" "4) Recebimento pela Securitizadora do Relatório de Monitoramento Financeiro, indicando todos os dados necessários à apuração das Razões de Garantia, e atestando a regularidade do pagamento do RET conforme aplicável, bem como não ter ocorrido desenquadramento de índices constantes do Anexo "Plano de Negócios – Despesas do Empreendimento, nos termos do Termo de Emissão"; "5) Cumprimento das Razões de Garantia;" "6) A integralização dos CRI em valor correspondente aos valores indicados Relatório de Projeção de Custos"*. A aprovação da Liberação Extraordinária de Valores do Fundo de Obras não implica em *waiver* no descumprimento da Razão de Garantia 2;

(ii) A aprovação da integralização extraordinária de nova Tranche dos CRI, na quantidade fixa de 476 (quatrocentos e setenta e seis) quantidades de CRI, sem o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes das Demais Tranches, considerando o Descumprimentos de Condições Precedentes já indicados na deliberação "i", acima;

(iii) Foi aprovada a deliberação constante do item "iii", pela qual, em atenção à deliberação aprovada no item "i" da Assembleia Anterior, que, resumidamente, aprovou a Liberação de Direitos Creditórios Aprovada na Assembleia Anterior, conforme aprovação e verificação do Agente Monitoramento de Obra das Notas Fiscais e boletos vincendos enviados pela Devedora, fica ratificada e consequentemente aprovada a forma de liberação pela Securitizadora do valor de R$329.446,77 (trezentos e vinte e nove mil, quatrocentos e quarenta e seis reais e setenta e sete centavos) aprovado na forma da Liberação de Direitos Creditórios Aprovada na Assembleia Anterior, que foi realizada pela Securitizadora diretamente para fornecedores da obra do Empreendimento, por conta e ordem da Devedora, conforme solicitação expressa encaminhada pela Devedora à Securitizadora neste sentido, sendo que a liberação de recursos feita pela Securitizadora foi realizada com base no recebimento pelo Agente Monitoramento de Obra de pedidos e dados bancários dos fornecedores, e não com base nas Notas Fiscais e boletos vincendos, conforme havia sido aprovado na Assembleia Anterior. Adicionalmente, os dados bancários de um dos fornecedores que corresponde ao valor de R$ 9.414,82 (nove mil, quatrocentos e quatorze reais e oitenta e dois centavos) ainda não foram recebidos, apesar de já terem sido solicitados. Ressalta-se, contudo, que o montante

Clicksign c85fc255-b091-434a-9144-90f244a77bbb

total de R$ 329.446,77 (trezentos e vinte e nove mil, quatrocentos e quarenta e seis reais e setenta e sete centavos) já contempla o referido valor de R$ 9.414,82 (nove mil, quatrocentos e quatorze reais e oitenta e dois centavos).;

(iv) A aprovação da não decretação de vencimento antecipado das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, nos termos da Cláusula 8.2, item "xxxii", do Termo de Securitização e Cláusula 8.1, item "xxxii" do Termo de Emissão, considerando a perda de vigência dos seguintes seguros: (a) da *"Cobertura de Incêndio Após o Término de Obra"*, contemplado no Seguro Risco de Engenharia, apólice nº 1006700050314, endosso nº 4005299, cuja vigência compreendeu o período de 31/03/26 a 30/04/2026, encontrando-se, portanto, expirada, bem como (b) do Seguro de Construção (ou Seguro Construction), apólice nº 06190202481010776001545 3, proposta nº 7120549, que vigeu de 26/07/24 até 01/03/26 (doravante "Seguros Expirados"), encontrando-se, portanto, expirado, em descumprimento às Cláusulas 7.10.2 e 7.10.3 do Termo de Emissão;

(v) A aprovação da concessão de prazo adicional de 20 (vinte) dias contados da data de realização da presente Assembleia, para que a Devedora apresente à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, as apólices dos Seguros Expirados devidamente renovadas e endossadas à Securitizadora, e cópia dos comprovantes de adimplência do pagamento dos respectivos prêmios;

(vi) A aprovação da não decretação de vencimento antecipado das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, nos termos da Cláusula 8.2, item (vii), do Termo de Securitização e Cláusula 8.1, item "vii" do Termo de Emissão, considerando a não entrega à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, da cópia das Demonstrações Financeiras anuais auditadas por auditor independente registrado na CVM, da Devedora;

(vii) A aprovação da concessão de prazo adicional de 30 (trinta) dias contados da data em que a Securitizadora tenha notificado a Devedora e a Garantidora SWA quanto ao descumprimento da obrigação nos termos da cláusula 8.2, "vii" do Termo de Emissão, para que a Devedora e a Garantidora SWA apresente à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário: cópia das Demonstrações Financeiras anuais da Devedora auditadas por auditor independente registrado na CVM, conforme obrigação constante da cláusula 9.2 do Termo de Emissão;

(viii) A aprovação da concessão de prazo adicional até 29/05/2026 quanto à obrigação do Agente de Acompanhamento de Obra do envio à Securitizadora das seguintes informações que deveriam constar do Relatório de Medição: informações relativas ao replanejamento da obra do Empreendimento, incluindo, a data prevista para conclusão do Empreendimento, e o cronograma de pagamentos estimado de valores a incorrer, nos termos previstos nos Documentos da Operação;

Clicksign c85fc255-b091-434a-9144-90f244a77bbb

(ix) A aprovação da ratificação de eventuais atos já praticados pela Securitizadora, desde que relacionados a quaisquer das deliberações acima; e

(x) Autorizam que a Emissora e o Agente Fiduciário, realizem todos os atos e celebrem todos os documentos necessários para a implementação das deliberações da Assembleia, conforme aplicáveis.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS:

A Emissora e o Agente Fiduciário questionaram os Titulares dos CRI acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação das matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, sendo informado por todos os presentes que tal hipótese inexiste.

Os termos iniciados em letra maiúscula que não estejam definidos na presente ata, têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização e demais Documentos da Operação.

8. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, e como ninguém mais desejou fazer uso da palavra, a reunião foi encerrada com a lavratura desta ata que, após lida e aprovada, foi por todos assinada, ficando aprovada a sua disponibilização no *website* da Emissora (www.playsec.com.br) e no *website* da CVM.

São Paulo/SP, 20 de maio de 2026.

(As assinaturas seguem na próxima página)

Clicksign c85fc255-b091-434a-9144-90f244a77bbb

(Página de assinaturas integrante da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 5ª Emissão, em Série Única da Playsec Securitizadora S.A., realizada em 20 de maio de 2026.)

Ana Cristina MR Soares

Ana Cristina Menezes Ramos Soares
Presidente

Dayane Gomes Nunes Ferreira

Dayane Gomes Nunes Ferreira
Secretário(a)

Ana Cristina MR Soares

PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.
Emissora

Dayane Gomes Nunes Ferreira

TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Agente Fiduciário

Nome: Dayane Gomes Nunes Ferreira
Cargo: Procuradora
CPF: 461.678.808-16
E-mail: dferreira@trusteedtvm.com.br

Nome: Juliana MayumiNagai
Cargo: Procuradora
CPF: 443.265.778-27
E-mail: jnagai@trusteedtvm.com.br

Clicksign c85fc255-b091-434a-9144-90f244a77bbb