



PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/MF nº 40.446.476/0001-75

**ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS DA 6ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.
REALIZADA EM 25 DE MAIO DE 2026**

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Realizada às 10 horas do dia 25 de maio de 2026, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM nº 60" e "CVM", respectivamente), coordenada pela Playsec Securitizadora S.A. (atual denominação da Playsec 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 6ª 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 Cláusula 16.1.1. do "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários Devidos pela Ceiry XVIII – Bacelar Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Lastro da Série Única da 6ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Playsec Securitizadora S.A.*", celebrado em 18 de setembro de 2025 ("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). Kelly Jeremias Palhuca, 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.**, 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.

5. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

- (i) Aprovar ou não a dispensa em caráter excepcional ("waiver"), do cumprimento da obrigação de não fazer, prevista na Cláusula 8.1, item xxvi, do Instrumento de Emissão (conforme definido no Termo de Securitização), em decorrência da celebração pela **CEIRY XVIII – BACELAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.646.189/0001-71, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 375, 12º andar, conjunto 122, sala Bacelar, Vila Olímpia, CEP 04551-060 ("Devedora"), do *Terceiro Aditamento a Escritura de Confissão de Dívida, Novação e Fiança*, firmado em 10 de dezembro de 2025 entre os Terrenistas OLI (abaixo definidos), a Devedora, a **CEIRY XXI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, pessoa jurídica, de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 42.378.120/0001-77, com sede na Rua Funchal, nº 375, 12º andar, Vila Olímpia, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo ("Ceiry XXI"), e, na qualidade de fiadores, **RICARDO UCHOA LUNA**, inscrito no CPF sob o nº 149.019.708-79, ("Ricardo"); **YORKI OSWALDO ESTEFAN**, inscrito no CPF sob o nº 112.085.888-77 ("Yorki" e, em conjunto com Ricardo, apenas "Fiadores"); e, figurando exclusivamente para fins de outorga uxória, **CHRISTINA GUERRA KHOURI ESTEFAN**, inscrita no CPF/MF sob o nº 126.561.558-60 ("Terceiro Aditamento à Confissão de Dívida"); pelo qual a Devedora assumiu a obrigação junto aos Terrenistas OLI de proceder à dação em pagamento das seguintes unidades do Empreendimento: unidade 480, localizada no 4º andar; (ii) unidade 506, localizada no 5º andar; (iii) unidade 507, localizada no 5º andar; (iv) unidade 602, localizada no 6º andar; (v) unidade 606, localizada no 6º andar; (vi) unidade 706, localizada no 7º andar; (vii) unidade 708, localizada no 7º andar; (viii) unidade 806, localizada no 8º andar; (ix) unidade 807, localizada no 8º andar; (x) unidade 906, localizada no 9º andar; e (xi) unidade 907, localizada no 9º andar. Ressalta-se que a totalidade das unidades do Empreendimento, inclusive aquelas objeto da referida dação, caso aprovado o waiver constante da presente deliberação, permanecem alienadas fiduciariamente à Securitizadora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, assinado em 15 de setembro de 2025 pela Devedora, sendo vedada sua dação em pagamento sem prévia



quitação dos CRI e liberação expressa do gravame, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas;

- (ii) Caso aprovada a deliberação “i”, acima, aprovar ou não a emissão de série adicional de certificados de recebíveis imobiliários, sendo certo que, face à emissão de citada série adicional, a Emissão dos CRI passará a contemplar duas séries, quais sejam os CRI da 1ª série, correspondentes aos CRI até então emitidos em série única (“CRI da 1ª Série”), e os CRI da 2ª série, correspondentes aos CRI ora emitidos (“CRI da 2ª Série”). Os CRI da 2ª Série serão lastreados nos créditos imobiliários oriundos da emissão de série adicional de notas comerciais pela Devedora, consistente na emissão de 18.500 (dezoito mil e quinhentas) notas comerciais pela Devedora (“Notas Comerciais da 2ª série”, quando mencionada em conjunto com as Notas Comerciais da 1ª série, apenas “Notas Comerciais”), para colocação privada, com garantias real e fidejussória, no valor total de **R\$ 18.500.000,00** (dezoito milhões e quinhentos mil reais), a serem subscritas e integralizadas pela Securitizadora (“Créditos Imobiliários 2”), sendo certo que, face à emissão das Notas Comerciais da 2ª Série, a emissão das Notas Comerciais passará a contemplar duas séries, quais sejam as Notas Comerciais da 1ª Série e as Comerciais da 2ª Série. As características dos Créditos Imobiliários 2 e do CRI da 2ª Série estão descritas na minuta do **1º Aditamento ao Termo de Securitização** anexo a esta ata, objeto do **Anexo V**;
- (iii) Caso aprovada a deliberação “ii”, acima, aprovar ou não a concessão de prazo adicional de 90 (noventa) dias, contados da data de emissão das Notas Comerciais da 2ª Série para que a Devedora promova a averbação da concretização da incorporação imobiliária do Empreendimento na matrícula do Imóvel;
- (iv) Caso aprovada a deliberação “ii”, acima, aprovar o compartilhamento das Garantias dos CRI da 1ª Série com os CRI da 2ª Série;
- (v) Caso aprovada a deliberação “ii”, acima, aprovar ou não a outorga, pela Devedora, à Securitizadora, de cessão fiduciária dos direitos creditórios (os “Direitos Creditórios Assunção de Dívida”) decorrentes do *Instrumento de Particular de Confissão de Dívida por Aquisição de Terreno*, firmado em 30 de abril de 2026 (“Contrato de Assunção de Dívida”) entre a Ceiry XXI, a Devedora, e no qual compareceu na qualidade de fiadora a **CONX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 01.900.191/0001-00 (“Conx”), Ricardo e Yorki e já qualificados. O Contrato de Assunção de Dívida foi celebrado em razão da assunção, pela Devedora, de obrigação originalmente contraída pela



Ceiry XXI junto aos anteriores proprietários do imóvel matriculado sob nº 252.247 (atual matrícula nº 272.254) do 6º Registro de Imóveis de São Paulo) ("Terrenistas OLI" e "Imóvel OLI", respectivamente), adquirido pela Ceiry XXI para fins de desenvolvimento imobiliário;

- (vi) Aprovar ou não a alteração da Data de Vencimento das Notas Comerciais da 1ª Série para 20 de setembro de 2028 e dos CRI da 1ª Série para 22 de setembro de 2028. Passando a vigorar o Cronograma de Pagamentos das Notas Comerciais da 1ª Série e consequentemente dos CRI da 1ª Série, conforme o **Anexo II**;
- (vii) Caso aprovada a deliberação "ii", acima, aprovar ou não a contratação pela Devedora da **WE WERTHEIM ENGENHARIA LTDA.**, empresa com sede na Rua Tabapuã nº627, Bairro Itaim Bibi, São Paulo-SP, CEP 04533-012, inscrita no CNPJ sob nº 32.109.874/0001-78 ("Agente de Acompanhamento de Obra"), na qualidade de agente de medição de obra, por meio da celebração do *Instrumento Particular de Prestação de Serviços*, a ser celebrado entre o Agente de Acompanhamento de Obra e a Devedora, no qual comparecerá como interveniente anuente Securitizadora, cuja minuta deverá ser previamente aprovada pela Securitizadora, sendo certo que, caso a Devedora não pague tempestivamente a remuneração do Agente de Acompanhamento de Obra, a Securitizadora poderá fazê-lo com recursos do Patrimônio Separado, desde que haja recursos disponíveis e observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos;
- (viii) Aprovar ou não inclusão de anexo adicional no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, assinado em 15 de setembro de 2025 pela Devedora e Securitizadora, tendo por objeto o valor mínimo de leilão por fração ideal do Empreendimento, nos termos do **Anexo III** à presente Assembleia;
- (ix) Caso aprovada a deliberação "ii", acima, aprovar ou não que a Securitizadora adote todas as medidas aplicáveis para aperfeiçoar/efetivar a alteração da Remuneração das Notas Comerciais e dos CRI, a aquisição dos Créditos Imobiliários 2 e a emissão dos CRI da 2ª Série, incluindo, mas sem se limitar: **(a)** a formalização de aditamento ao "*Termo de 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Duas Séries, para Colocação Privada, com Garantia Real e Fidejussória, da Ceiry XVIII – Bacelar Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*", pela qual serão inseridas todas as disposições necessárias e decorrentes da emissão das Notas Comerciais da 2ª Série, tal como ajuste de Razão de Garantia e criação de nova Razão e Garantia, conforme aplicável, inclusão de eventos de vencimento antecipado,



Ordem de Prioridade de Pagamentos Durante o Período de Carência e Ordem de Prioridade de Pagamento Após Período de Carência ("Aditamento ao Termo de Emissão"); **(b)** a emissão de Cédula de Crédito Imobiliário para representar os Créditos Imobiliários 2 ("CCI 2"), por meio da formalização de aditamento ao "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantias Real Imobiliária e Fidejussória, sob a Forma Escritural*" ("Aditamento à Escritura de CCI"); **(c)** a vinculação da CCI 2 à emissão dos CRI da 2ª Série, de forma que os Créditos Imobiliários 2, representados pela CCI 2, por conseguinte, passem a integrar o Patrimônio Separado dos CRI, por meio da formalização e registro de aditamento ao Termo de Securitização, e **(d)** aos demais Documentos da Operação, conforme aplicáveis, inclusive para previsão do compartilhamento de garantia;

- (x)** Caso aprovada a deliberação "ii", acima, aprovar ou não as despesas *flat* decorrentes da emissão dos CRI da 2ª Série, as quais serão descontadas do montante a ser integralizado pelos CRI da 2ª Série, nos termos previstos no **Anexo IV** desta ata;
- (xi)** Caso aprovada a deliberação "ii", acima, aprovar ou não a contratação do escritório Daló & Tognotti Sociedade de Advogados, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 34.712.837/0001-85, para atuar como Assessor Legal da Operação e implementar nos Documentos da Operação as matérias constantes nesta assembleia, cujos honorários advocatícios serão descontadas do montante a ser integralizado pelos CRI da 2ª Série;
- (xii)** Aprovar ou não a ratificação de eventuais atos já praticados pela Securitizadora, desde que relacionados às deliberações acima; e
- (xiii)** 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.

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)** Examinadas e debatidas as matérias constantes da Ordem do Dia, os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem qualquer manifestação de voto contrário ou de abstenção com relação aos itens apresentados na Ordem do Dia acima,



deliberaram por unanimidade pela aprovação de todas as matérias constantes na Ordem do Dia, desde já, dispensando-se a necessidade de nova descrição dos referidos itens.

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 inexistia.

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 Emissão.

7. 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, 25 de maio de 2026.

(As assinaturas seguem na próxima página.)

(Este espaço foi intencionalmente deixado em branco.)



(Página de assinaturas integrante da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª Emissão, em Série Única, da Playsec Securitizadora S.A., realizada em 25 de maio de 2026.)

Ana Cristina MTR Soares

Kelly Palhuca

Ana Cristina Menezes Ramos Soares

Presidente

Kelly Jeremias Palhuca

Secretário(a)

Ana Cristina MTR Soares

PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

Nome: Ana Cristina Menezes Ramos Soares

Cargo: Diretora

CPF: 246.069.838-09

Juliana Mayumi Nagai

Dayane Gomes Nunes Ferreira

TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome: Juliana Mayumi Nagai

Cargo: Procuradora

CPF nº: 443.265.778-27

Nome: Dayane Gomes Nunes Ferreira

Cargo: Procuradora

CPF nº: 461.678.808-16