

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 17 DE JUNHO DE 2026**

1. DATA, HORA E LOCAL: Realizada às 16:00 horas do dia 17 de junho de 2026, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 e da Resolução CVM nº 81, 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). 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; **(iii)** Empreendimento Panorama Patriarca SPE Ltda. inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.728.070/0001-61, na qualidade de devedora ("Devedora"), e **(iv)** 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 integralização extraordinária de nova Tranche dos CRI, na quantidade fixa de 50 (cinquenta) quantidades, sem que se observe o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes das Demais Tranches, identificadas no Anexo "Condições Precedentes" do Termo de Emissão, em montante suficiente e necessário ao pagamento de parcela de juros e amortização dos CRI, devendo ser utilizado para esta finalidade. 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".*
- (ii)** Aprovar ou não concessão de *waiver* na obrigação da Devedora e Garantidores de recomposição do Valor do Fundo de Despesas e Valor do Fundo de Reserva nos prazos indicados nas cláusulas 6.7.3 e 6.8.3 do Termo de Emissão, para que a Devedora e Garantidores recomponham o Valor do Fundo de Despesas e Valor do Fundo de Reserva impreterivelmente no mês de julho de 2026, devendo a Devedora, ainda, sem que seja necessário qualquer notificação prévia da Securitizadora neste sentido, proceder ao aporte na Conta Centralizadora de valores necessários ao pagamento da parcela de juros e amortização dos CRI do mês de julho de 2026 caso não haja recursos suficientes decorrentes dos Direitos Creditórios nos termos da Ordem de Prioridade de Pagamento Após Período de Carência, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantias.

- (iii)** 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 061902024810107760015453, 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;
- (iv)** Caso aprovada a não decretação de vencimento antecipado das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, nos termos do item “iii”, 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;
- (v)** 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 (i) Demonstrações Financeiras anuais auditadas por auditor independente registrado na CVM, da Devedora e da Garantidora; (ii) o envio da declaração de imposto de renda dos Garantidores que sejam pessoas físicas e (iii) dos balancetes trimestrais da Garantidora e da Devedora a Securitizadora e ao Agente Fiduciário de acordo com a cláusula 9.2 (i). a,b e c da Nota Comercial;
- (vi)** Caso aprovada a não decretação de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, nos termos do item “v”, acima, aprovar ou não a concessão de prazo adicional de 30 (trinta) dias contados da data de realização da presente Assembleia, para que a Devedora apresente à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário: cópia das Demonstrações Financeiras anuais da Devedora e da Garantidora auditadas por auditor independente registrado na CVM, conforme obrigação constante da cláusula 9.2 do Termo de Emissão;

- (vii) Aprovar ou não a ratificação de eventuais atos já praticados pela Securitizadora, desde que relacionados a quaisquer das deliberações acima; e
- (viii) 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, foram aprovadas com o voto favorável de 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia, pelo que:

(ix) Aprovam a integralização extraordinária de nova Tranche dos CRI, na quantidade fixa de 50 (cinquenta) quantidades, sem que se observe o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes das Demais Tranches, identificadas no Anexo "Condições Precedentes" do Termo de Emissão, em montante suficiente e necessário ao pagamento de parcela de juros e amortização dos CRI, devendo ser utilizado para esta finalidade. 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".

(x) Aprovam a concessão de *waiver* na obrigação da Devedora e Garantidores de recomposição do Valor do Fundo de Despesas e Valor do Fundo de Reserva nos prazos indicados nas cláusulas 6.7.3 e 6.8.3 do Termo de Emissão, para que o Devedor e Garantidores recomponham o Valor do Fundo de Despesas e Valor do Fundo de

Reserva impreterivelmente no mês de julho de 2026, devendo a Devedora, ainda, sem que seja necessário qualquer notificação prévia da Securitizadora neste sentido, caso não haja recursos suficientes decorrentes dos Direitos Creditórios, observada a Ordem de Prioridade de Pagamento Após Período de Carência, proceder ao aporte na Conta Centralizadora de valores necessários ao pagamento da parcela de juros e amortização dos CRI do mês de julho de 2026, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantias.

- (xi) **Aprovada a 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 061902024810107760015453, 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;
- (xii) **Aprovada** 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;
- (xiii) **Aprovada a 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 (i) Demonstrações Financeiras anuais auditadas por auditor independente registrado na CVM, da Devedora e da Garantidora; (ii) o envio da declaração de imposto de renda dos garantidores que sejam pessoas físicas e (iii) dos balancetes trimestrais da Garantidora e da Devedora a Securitizadora e ao Agente Fiduciário de acordo com a cláusula 9.2 (i). a,b e c da Nota Comercial;
- (xiv) **Aprovam** a concessão de prazo adicional de 30 (trinta) dias contados da data de realização da presente Assembleia, para que a Devedora apresente à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário: cópia das Demonstrações Financeiras anuais da

Devedora e da Garantidora auditadas por auditor independente registrado na CVM, conforme obrigação constante da cláusula 9.2 do Termo de Emissão;

- (xv) **Aprovam** a ratificação de eventuais atos já praticados pela Securitizadora, desde que relacionados a quaisquer das deliberações acima; e
- (xvi) **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 inexistente.

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, 17 de junho de 2026.

(As assinaturas seguem na próxima página)

(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 17 de junho de 2026.)

Ana Cristina MR Soares

Kelly Palhuca

Ana Cristina Menezes Ramos Soares

Presidente

Kelly Jeremias Palhuca

Secretário(a)

Willian Gonzales Sorensen

EMPREENDIMENTO PANORAMA PATRIARCA SPE LTDA.

Devedora

Nome: Willian Gonzales Sorensen

Cargo: Administrador

CPF: 371.3 75.828-00

Ana Cristina MR Soares

PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Ana Cristina Menezes Ramos Soares

Cargo: Diretora

CPF: 246.069.838-09

Dayane Gomes Nunes Ferrei

Juliana Mayumi Nagai

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 Mayumi Nagai

Cargo: Procuradora

CPF: 443.265.778-27

E-mail: jnagai@trusteedtvm.com.br