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 26 DE OUTUBRO DE 2026

1. DATA, HORA E LOCAL: Realizada às 8:00 horas do dia 26 de outubro 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). 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)** os representantes do 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 Vortx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., incrita no

Clicksign ea09d6d3-952b-4707-a0ac-566e64e8425d

inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("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 de representação da Devedora, e 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 que a suspensão, por 30 (trinta) dias corridos contados da data de realização da Assembeia, de deliberação acerca da orientação à Securitizadora para que decrete ou não o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, ante ao descumprimento desde o mês de fevereiro de 2026 até a presente data da Razão de Garantia 2 sem que tenha havido o seu reenquadramento nos termos da cláusula 5.6.2 do Termo de Emissão, devendo a Razão de Garantia ser reenquadrada na data de verificação subsequente a presente ata. Sendo que após o encerramento do prazo de suspensão, a Securitizadora deverá realizar a Assembleia Especial, no dia 26 de novembro de 2026, para deliberar sobre a orientação de vencimento antecipado dos CRI, e caso esta não ocorra na data, a Securitizadora somente poderá declarar o vencimento antecipado após a deliberação dos Titulares dos CRI;

(ii) Aprovar a suspensão, por 30 (trinta) dias corridos contados da data de realização da Assembeia, de deliberação acerca da orientação à Securitizadora para que decrete ou não o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, ante ao descumprimento da Cláusula 8.1, item "iv", do Termo de Emissão e Cláusula 8.2, item "iv" do Termo de Securitização, que prevê vedação de "*cisão, fusão, transformação, incorporação, ou reorganização societária, a qualquer título e de qualquer natureza, com ou sem alteração de Controle, seja direto ou indireto, da Devedora e Avalista Pessoa Jurídica, a exemplo de qualquer alteração no atual quadro societário e/ou composição de capital da Devedora ou Avalista Pessoa Jurídica, sendo vedado inclusive constituição de Sociedade em Conta de Participação pela Devedora ou Avalista Pessoa Jurídica, salvo se expressamente autorizado pelos Titulares dos CRI*", uma vez que houve alteração do quadro societário da Avalista Pessoa Jurídica SWA Construções e Serviços Ltda ("SWA") com a saída de Rodrigo de Goes Araújo do quadro de sócios e com

Clicksign ea09d6d3-952b-4707-a0ac-566e64e8425d

a cessão das respectivas quotas ao sócio Victor Debei, conforme alteração e contrato social a SWA firmada em 15 de setembro de 2025, sem aprovação prévia em Assemleia Especial dos Titulares dos CRI. Sendo que após o encerramento do prazo de suspensão, a Securitizadora deverá realizar a Assembleia Especial, no dia 26 de novembro de 2026, para deliberar sobre a orientação de vencimento antecipado dos CRI, e caso esta não ocorra na data, a Securitizadora somente poderá declarar o vencimento antecipado após a deliberação dos Titulares dos CRI;

(iii) Aprovar a suspensão, por 30 (trinta) dias corridos contados da data de realização da Assembeia, de deliberação acerca da orientação à Securitizadora para que decrete ou não o 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 30/08/2026, 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, sendo que caso reste aprovada suspensão, aprovar a concessão de prazo adicional de 30 (trinta) dias corridos 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. Sendo que após o encerramento do prazo de suspensão, a Securitizadora deverá realizar a Assembleia Especial, no dia 26 de novembro de 2026, para deliberar sobre a orientação de vencimento antecipado dos CRI, e caso esta não ocorra na data, a Securitizadora somente poderá declarar o vencimento antecipado após a deliberação dos Titulares dos CRI;

(iv) Aprovar a suspensão, por 30 (trinta) dias corridos contados da data de realização da Assembeia, de deliberação acerca da orientação à Securitizadora para que decrete ou não o 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,

Clicksign ea09d6d3-952b-4707-a0ac-566e64e8425d

da cópia das (i) Demonstrações Financeiras anuais auditadas por auditor independente registrado na CVM, da Devedora e da Garantidora Pessoa Jurídica, relativo ao ano calendário de 2025; (ii) o envio da declaração de imposto de renda dos Garantidores Pessoas Físicas do ano calendário de 2025; e (iii) dos balancetes trimestrais 1º e 2º trimestre relativo ao ano calendário de 2026 da Garantidora Pessoa Jurídica e da Devedora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário de acordo com a cláusula 9.2 (i). "a", "b" e "c" do Termo de Emissão; sendo que caso aprovada a suspensão, aprovar a concessão de prazo adicional de 30 (trinta) dias corridos contados da data de realização da presente Assembleia, para que a Devedora apresente à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário: (i) 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, (ii) balancetes trimestrais 1º e 2º trimestre relativo ao ano calendário de 2026 da Garantidora Pessoa Jurídica e da Devedora, (iii) o balancete trimestral da Devedora e Garantidora Pessoa Jurídica relativo ao 3º trimestre relativo ao ano calendário de 2026; (iv) a declaração do Imposto de Renda dos Garantidores Pessoas Físicas do exercício de 2025. Sendo que após o encerramento do prazo de suspensão, a Securitizadora deverá realizar a Assembleia Especial, no dia 26 de novembro de 2026, para deliberar sobre a orientação de vencimento antecipado dos CRI, e caso esta não ocorra na data, a Securitizadora somente poderá declarar o vencimento antecipado após a deliberação dos Titulares dos CRI;

(v) Aprovar a suspensão, por 30 (trinta) dias corridos contados da data de realização da Assembeia, de deliberação acerca da orientação à Securitizadora para que decrete ou não o vencimento antecipado das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, ante ao descumprimento pela Devedora da Cláusula 3.3.2 do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, de modo que entre 12/07/2024 a 30/09/2026, a Devedora, na qualidade de fiduciante, recebeu Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente à Securitizadora no âmbito da Operação diretamente em conta de sua titularidade, diversa da Conta Arrecadadora (conta corrente nº 98064-1, agência 0644, Banco Itaú Unibanco S.A.), no montante total de R$ 1.304.662,62 (Um milhão, trezentos e quatro mil, seiscentos e sessenta e dois reais e sessenta e dois centavos) conforme constante no relatório do servicer objeto do Anexo II a esta Assembleia. A Devedora não comunicou a Securitizadora nem transferiu esses recursos para a Conta Arrecadadora no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do conhecimento do recebimento, sendo que caso aprovada a suspensão, a Devedora deverá repassar tais valores para a Conta Arrecadadora em até 30 (trinta) dias

Clicksign ea09d6d3-952b-4707-a0ac-566e64e8425d

corridos da presente data (prazo de cura adicional). Sendo que após o encerramento do prazo de suspensão, a Securitizadora deverá realizar a Assembleia Especial, no dia 26 de novembro de 2026, para deliberar sobre a orientação de vencimento antecipado dos CRI, e caso esta não ocorra na data, a Securitizadora somente poderá declarar o vencimento antecipado após a deliberação dos Titulares dos CRI;

(vi) Aprovar a suspensão, por 30 (trinta) dias corridos contados da data de realização da Assembeia, de deliberação acerca da orientação à Securitizadora para que decrete ou não o vencimento antecipado das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, nos termos da cláusula 8.1, item "vii" do Termo de Emissão e 8.2 "vii" do Termo de Securitização, ante ao descumprimento pela Devedora da obrigação de envio do Relatório de Destinação de recursos relativo ao 1º semestre do ano de 2026, sendo que caso aprovada a suspensão, a Devedora deverá entregar o Relatório de Destinação de recursos relativo ao 1º semestre do ano de 2026 em até 30 (trinta) dias corridos da presente data. Sendo que após o encerramento do prazo de suspensão, a Securitizadora deverá realizar a Assembleia Especial, no dia 26 de novembro de 2026, para deliberar sobre a orientação de vencimento antecipado dos CRI, e caso esta não ocorra na data, a Securitizadora somente poderá declarar o vencimento antecipado após a deliberação dos Titulares dos CRI;

(vii) Aprovar as Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado referentes ao exercício social encerrado em 31 de março de 2026, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, apresentadas pela Emissora e disponibilizadas em seu website (www.playsec.com.br), as quais não contiveram opinião modificada;

(viii) Aprovar a suspensão, por 30 (trinta) dias corridos contados da data de realização da Assembeia, de deliberação acerca da orientação à Securitizadora para que decrete ou não o vencimento antecipado das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, ante ao desenquadramento do Fundo Reserva e Fundo de Despesa no mês de setembro de 2026 ante ao descumprimento da obrigação pecuniária da 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 bem como aprovar que o Valor do Fundo de Reserva exclusivamente no mês de outubro/2026 seja correspondente ao valor de R$216.000,00 (duzentos e dezeseis mil reais), de forma que por esta razão, exclusivamente no mês de outubro/2026 o Valor Máximo dos Fundos, que é a somatória dos Fundos de Despesas e Fundo de

Clicksign ea09d6d3-952b-4707-a0ac-566e64e8425d

Reserva, não observará o teto indicado no Termo de Emissão e Termo de Securitização *(teto este que é de R$ 245.000,00 até a data de emissão do Habite-se*), sendo certo que o Valor do Fundo de Reserva e Valor Máximo dos Fundos a partir de novembro/2026 inclusive, automaticamente corresponderá ao Valor do Fundo de Reserva e Valor Máximo dos Fundos tal como constantes no Termo de Emissão e Termo de Securitização. Sendo que após o encerramento do prazo de suspensão, a Securitizadora deverá realizar a Assembleia Especial, no dia 26 de novembro de 2026, para deliberar sobre a orientação de vencimento antecipado dos CRI, e caso esta não ocorra na data, a Securitizadora somente poderá declarar o vencimento antecipado após a deliberação dos Titulares dos CRI;

(ix) Aprovar a suspensão, até 31 de dezembro, de deliberação acerca da orientação à Securitizadora para que decrete ou não o vencimento antecipado das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, nos termos da cláusula 8.1, "xxxiii" do Termo de Emissão, que indica a data prevista para a emissão do Habite-se do Empreendimento até março de 2026, sendo que até o presente momento, não há a emissão do Habite-se do Empreendimento, devendo ester ser entregue até 31 dezembro de 2026. Sendo que após o encerramento do prazo de suspensão, a Securitizadora deverá realizar a Assembleia Especial, no dia 2 de janeiro de 2027, para deliberar sobre a orientação de vencimento antecipado dos CRI, e caso esta não ocorra na data, a Securitizadora somente poderá declarar o vencimento antecipado após a deliberação dos Titulares dos CRI.

(x) Aprovar a integralização de novas Tranches dos CRI, na quantidade de até 336 (trezentas e trinta e seis) quantidades, em até 30 (trinta) dias corridos da presente data, sem que se observe **(a)** a decisão dos Titulares dos CRI pelo vencimento antecipado ou não dos CRI, conforme os itens (i) à (ix) da presente ata; e **(b)** o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes das Demais Tranches, identificadas no Anexo "Condições Precedentes" do Termo de Emissão, em montante suficiente à recomposição do Fundo de Despesas e Fundo de Reserva nos termos da cláusula 3.13.1 do Termo de Emissão e 2.10.1 do Termo de Securitização. 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, bem (iv)*

Clicksign ea09d6d3-952b-4707-a0ac-566e64e8425d

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".

6. DELIBERAÇÕES: O Agente Fiduciário questionou os Investidores e a Emissora acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação às matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na deliberação Resolução da CVM n° 94, de 20 de maio de 2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05 (R1), o artigo 115 § 1º da Lei 6404/76, ao artigo 32 da Resolução CVM nº 60, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tais hipóteses inexistem. 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, sem ressalvas, pelo que:

(i) Aprovam que a suspensão, por 30 (trinta) dias corridos contados da data de realização da Assembeia, de deliberação acerca da orientação à Securitizadora para que decrete ou não o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, ante ao descumprimento desde o mês de fevereiro de 2026 até a presente data da Razão de Garantia 2 sem que tenha havido o seu reenquadramento nos termos da cláusula 5.6.2 do Termo de Emissão, devendo a Razão de Garantia ser reenquadrada na data de verificação subsequente a presente ata. Sendo que após o encerramento do prazo de suspensão, a Securitizadora deverá realizar a Assembleia Especial, no dia 26 de novembro de 2026, para deliberar sobre a orientação de vencimento antecipado dos CRI, e caso esta não ocorra na data, a Securitizadora somente poderá declarar o vencimento antecipado após a deliberação dos Titulares dos CRI;

(ii) Aprovam a suspensão, por 30 (trinta) dias corridos contados da data de realização da Assembeia, de deliberação acerca da orientação à Securitizadora para que decrete ou não o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas Notas Comerciais, e

Clicksign ea09d6d3-952b-4707-a0ac-566e64e8425d

consequentemente dos CRI, ante ao descumprimento da Cláusula 8.1, item "iv", do Termo de Emissão e Cláusula 8.2, item "iv" do Termo de Securitização, que prevê vedação de "*cisão, fusão, transformação, incorporação, ou reorganização societária, a qualquer título e de qualquer natureza, com ou sem alteração de Controle, seja direto ou indireto, da Devedora e Avalista Pessoa Jurídica, a exemplo de qualquer alteração no atual quadro societário e/ou composição de capital da Devedora ou Avalista Pessoa Jurídica, sendo vedado inclusive constituição de Sociedade em Conta de Participação pela Devedora ou Avalista Pessoa Jurídica, salvo se expressamente autorizado pelos Titulares dos CRI*", uma vez que houve alteração do quadro societário da SWA com a saída de Rodrigo de Goes Araújo do quadro de sócios e com a cessão das respectivas quotas ao sócio Victor Debei, conforme alteração e contrato social a SWA firmada em 15 de setembro de 2025, sem aprovação prévia em Assemleia Especial dos Titulares dos CRI. Sendo que após o encerramento do prazo de suspensão, a Securitizadora deverá realizar a Assembleia Especial, no dia 26 de novembro de 2026, para deliberar sobre a orientação de vencimento antecipado dos CRI, e caso esta não ocorra na data, a Securitizadora somente poderá declarar o vencimento antecipado após a deliberação dos Titulares dos CRI;

(iii) Aprovam a suspensão, por 30 (trinta) dias corridos contados da data de realização da Assembeia, de deliberação acerca da orientação à Securitizadora para que decrete ou não o 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 Seguros Expirados, encontrando-se, portanto, expirado, em descumprimento às Cláusulas 7.10.2 e 7.10.3 do Termo de Emissão, e aprovam a suspensão, concedendo o prazo adicional de 30 (trinta) dias corridos 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. Sendo que após o encerramento do prazo de suspensão, a Securitizadora deverá realizar a Assembleia Especial, no dia 26 de novembro de 2026, para deliberar sobre a orientação de vencimento antecipado dos CRI, e caso esta não ocorra na data, a Securitizadora somente poderá declarar o vencimento antecipado após a deliberação dos Titulares dos CRI;

(iv) Aprovam a suspensão, por 30 (trinta) dias corridos contados da data de realização da Assembeia, de deliberação acerca da orientação à Securitizadora para que decrete ou não

Clicksign ea09d6d3-952b-4707-a0ac-566e64e8425d

o 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 Pessoa Jurídica, relativo ao ano calendário de 2025; (ii) o envio da declaração de imposto de renda dos Garantidores Pessoas Físicas do ano calendário de 2025; e (iii) dos balancetes trimestrais 1º e 2º trimestre relativo ao ano calendário de 2026 da Garantidora Pessoa Jurídica e da Devedora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário de acordo com a cláusula 9.2 (i). "a", "b" e "c" do Termo de Emissão; aprovam suspensão, concedendo o prazo adicional de 30 (trinta) dias corridos contados da data de realização da presente Assembleia, para que a Devedora apresente à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário: (i) 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, (ii) balancetes trimestrais 1º e 2º trimestre relativo ao ano calendário de 2026 da Garantidora Pessoa Jurídica e da Devedora, (iii) o balancete trimestral da Devedora e Garantidora Pessoa Jurídica relativo ao 3º trimestre relativo ao ano calendário de 2026; (iv) a declaração do Imposto de Renda dos Garantidores Pessoas Físicas do exercício de 2025. Sendo que após o encerramento do prazo de suspensão, a Securitizadora deverá realizar a Assembleia Especial, no dia 26 de novembro de 2026, para deliberar sobre a orientação de vencimento antecipado dos CRI, e caso esta não ocorra na data, a Securitizadora somente poderá declarar o vencimento antecipado após a deliberação dos Titulares dos CRI;

(v) Aprovam a suspensão, por 30 (trinta) dias corridos contados da data de realização da Assembeia, de deliberação acerca da orientação à Securitizadora para que decrete ou não o vencimento antecipado das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, ante ao descumprimento pela Devedora da Cláusula 3.3.2 do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, de modo que entre 12/07/2024 a 30/09/2026, a Devedora, na qualidade de fiduciante, recebeu Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente à Securitizadora no âmbito da Operação diretamente em conta de sua titularidade, diversa da Conta Arrecadadora (conta corrente nº 98064-1, agência 0644, Banco Itaú Unibanco S.A.), no montante total de R$ 1.304.662,62 (Um milhão, trezentos e quatro mil, seiscentos e sessenta e dois reais e sessenta e dois centavos) conforme constante no relatório do servicer objeto do Anexo II a esta Assembleia. A Devedora não comunicou a Securitizadora nem transferiu esses recursos para a Conta Arrecadadora no prazo de até 2 (dois) Dias

Clicksign ea09d6d3-952b-4707-a0ac-566e64e8425d

Úteis contados do conhecimento do recebimento, sendo que a Devedora deverá repassar tais valores para a Conta Arrecadadora em até 30 dias corridos da presente data (prazo de cura adicional). Sendo que após o encerramento do prazo de suspensão, a Securitizadora deverá realizar a Assembleia Especial, no dia 26 de novembro de 2026, para deliberar sobre a orientação de vencimento antecipado dos CRI, e caso esta não ocorra na data, a Securitizadora somente poderá declarar o vencimento antecipado após a deliberação dos Titulares dos CRI;

(vi) Aprovam a suspensão, por 30 (trinta) dias corridos contados da data de realização da Assembeia, de deliberação acerca da orientação à Securitizadora para que decrete ou não o vencimento antecipado das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, nos termos da cláusula 8.1, item "vii" do Termo de Emissão e 8.2 "vii" do Termo de Securitização, ante ao descumprimento pela Devedora da obrigação de envio do Relatório de Destinação de recursos relativo ao 1º semestre do ano de 2026, sendo que a Devedora deverá entregar o Relatório de Destinação de recursos relativo ao 1º semestre do ano de 2026 em até 30 (trinta) dias corridos da presente data. Sendo que após o encerramento do prazo de suspensão, a Securitizadora deverá realizar a Assembleia Especial, no dia 26 de novembro de 2026, para deliberar sobre a orientação de vencimento antecipado dos CRI, e caso esta não ocorra na data, a Securitizadora somente poderá declarar o vencimento antecipado após a deliberação dos Titulares dos CRI;

(vii) Aprovam as Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado referentes ao exercício social encerrado em 31 de março de 2026, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, apresentadas pela Emissora e disponibilizadas em seu website (www.playsec.com.br), as quais não contiveram opinião modificada;

(viii) Aprovam a suspensão, por 30 (trinta) dias corridos contados da data de realização da Assembeia, de deliberação acerca da orientação à Securitizadora para que decrete ou não o vencimento antecipado das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, ante ao desenquadramento do Fundo Reserva e Fundo de Despesa no mês de setembro de 2026 ante ao descumprimento da obrigação pecuniária da 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 bem como aprovar que o Valor do Fundo de Reserva exclusivamente no mês de outubro/2026 seja correspondente ao valor de R$216.000,00 (duzentos e

Clicksign ea09d6d3-952b-4707-a0ac-566e64e8425d

dezeseis mil reais), de forma que por esta razão, exclusivamente no mês de outubro/2026 o Valor Máximo dos Fundos, que é a somatória dos Fundos de Despesas e Fundo de Reserva, não observará o teto indicado no Termo de Emissão e Termo de Securitização *(teto este que é de R$ 245.000,00 até a data de emissão do Habite-se*), sendo certo que o Valor do Fundo de Reserva e Valor Máximo dos Fundos a partir de novembro/2026 inclusive, automaticamente corresponderá ao Valor do Fundo de Reserva e Valor Máximo dos Fundos tal como constantes no Termo de Emissão e Termo de Securitização. Sendo que após o encerramento do prazo de suspensão, a Securitizadora deverá realizar a Assembleia Especial, no dia 26 de novembro de 2026, para deliberar sobre a orientação de vencimento antecipado dos CRI, e caso esta não ocorra na data, a Securitizadora somente poderá declarar o vencimento antecipado após a deliberação dos Titulares dos CRI;

(ix) Aprovar a suspensão, até 31 de dezembro, de deliberação acerca da orientação à Securitizadora para que decrete ou não o vencimento antecipado das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI, nos termos da cláusula 8.1, "xxxiii" do Termo de Emissão, que indica a data prevista para a emissão do Habite-se do Empreendimento até março de 2026, sendo que até o presente momento, não há a emissão do Habite-se do Empreendimento, devendo ester ser entregue até 31 dezembro de 2026. Sendo que após o encerramento do prazo de suspensão, a Securitizadora deverá realizar a Assembleia Especial, no dia 2 de janeiro de 2027, para deliberar sobre a orientação de vencimento antecipado dos CRI, e caso esta não ocorra na data, a Securitizadora somente poderá declarar o vencimento antecipado após a deliberação dos Titulares dos CRI.

(x) Aprovam a integralização de novas Tranches dos CRI, na quantidade de até 336 (trezentas e trinta e seis) quantidades, em até 30 (trinta) dias corridos da presente, sem que se observe **(a)** a decisão dos Titulares dos CRI pelo vencimento antecipado ou não dos CRI, conforme os itens (i) à (ix) da presente ata; e **(b)** o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes das Demais Tranches, identificadas no Anexo "Condições Precedentes" do Termo de Emissão, em montante suficiente à recomposição do Fundo de Despesas e Fundo de Reserva nos termos da cláusula 3.13.1 do Termo de Emissão e 2.10.1 do Termo de Securitização. 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*

Clicksign ea09d6d3-952b-4707-a0ac-566e64e8425d

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, 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".

7. DISPOSIÇÕES FINAIS:

O Agente Fiduciário informa aos Investidores que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis aos CRI, incluindo, mas não se limitando à majoração do risco de crédito decorrente de (a) do descumprimento do Valor Máximo dos Fundos e do prazo adicional para a sua recomposição, diante da não suficiência da utilização dos seus recursos para o cumprimento das obrigações pecuniárias da Emissão; (b) da integralização sem a devida validação dos Descumprimentos de Condições Precedentes, de modo que os recursos serão direcionados diretamente à Emissão sem o devido acompanhamento e justificativa dos valores a serem aportados, bem como, da integralização sem a decisão definitiva dos Titulares dos CRI sobre o vencimento antecipado ou não dos CRI; (c) da alteração societária do Avalista Pessoa Jurídica, podendo impactar diretamente na gestão do Avalista Pessoa Jurídica e na suficiência da garantia fidejussória outorgada; (d) da redução de Garantias diante dos Seguros Expirados e do prazo adicional para a apresentação dos novos seguros; (e) da não entrega das informações financeiras periódicas da Devedora e dos Garantidores, impossibilitando a análise da sáude financeira das partes; (f) dos repasses dos Direitos Creditórios feitos diretamente à Devedora, reduzindo os valores garantidos e comprometendo o fluxo da Cessão Fiduciária; (g) da insuficiência dos recursos para o cumprimento da Razão de Garantia 2; (h) da não comprovação da utilização dos recurso da Emissão diante do não envio do Relatório de Destinação de recursos relativo ao 1º semestre do ano de 2026; e (i) da dilação das medidas a serem tomadas em relação à uma possível decisão de vencimento antecipado dos CRI pelos Titulares dos CRI.

O Agente Fiduciário e Securitizadora informam que os Investidores são integralmente responsáveis

Clicksign ea09d6d3-952b-4707-a0ac-566e64e8425d

pela validade e efeitos dos atos realizados e das decisões tomadas por eles no âmbito da Assembleia, razão pela qual reiteram que não são responsáveis por quaisquer despesas, custos ou danos que venha eventualmente incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta Assembleia em estrita observação às decisões tomadas pela comunhão dos Investidores. Assim, reforçam que os Investidores são responsáveis integralmente por quaisquer despesas, custos ou danos que o Agente Fiduciário e Securitizadora, sem culpa grave ou dolo, venha a incorrer em razão desse processo decisório, exceto no que tange às obrigações decorrentes do Termo de Securitização e da legislação aplicável.

O Agente Fiduciário e Securitizadora consignam, ainda, que a tomada de decisão pelos Titulares dos CRI, representado por seu gestor, administrador ou procurador deve atender aos objetivos de seu investidor final e de sua política e decisão de investimento. O Agente Fiduciário e Securitizadora não são responsáveis por verificar se o gestor, administrador ou procurador dos Titulares dos CRI ao tomar a decisão no âmbito desta assembleia, age com diligência observando as respectivas orientações de seu investidor final, de acordo com seu regulamento.

O Agente Fiduciário informa que foi constituído na qualidade de agente fiduciário dos CRI em 19 de outubro de 2026, nos termos do primeiro aditamento realizado do Termo de Securitização, de modo que é de responsabilidade da Securitizadora informar ao Agente Fiduciário todos os descumprimentos dos CRI ocorridos até presente data, dos quais ainda não foram deliberados pelos Investidores em sede de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, bem como, a Securitizadora deverá encaminhar todas as informações e os documentos que o Agente Fiduciário julgar necessários, sendo o Agente Fiduciário informado pela Securitizadora que não existem outros descumprimentos dos Documentos da Operação que não estejam sendo tratados na presente Assembleia.

A Securitizadora e o Agente Fiduciário consignam na presente ata que (i) consta em extrato emitido pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ("B3") outros investidores como detentores do percentual de 18,03% (dezoito inteiros, e três centésimos por cento) dos CRI, além dos Investidores presentes nesta Assembleia, porém, conforme comprovado pelo respectivo Investidor que, na data atual, não consta como detentor dos CRI no extrato da B3, estes investidores apenas constam no respecitvo extrato em razão de operação compromissada realizada por este Investidor com a sua posição; e (ii) o Investidor atestou à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, que possui todos os direitos de votos dos referidos CRI objeto da operação compromissada.

Clicksign ea09d6d3-952b-4707-a0ac-566e64e8425d

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.

As Partes reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, ainda que seja estabelecida com assinatura eletrônica ou certificação fora dos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória no 2.200/2001 em vigor no Brasil.

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, 26 de outubro de 2026.

(As assinaturas seguem na próxima página)

Clicksign ea09d6d3-952b-4707-a0ac-566e64e8425d

(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 26 de outubro de 2026.)

Ana Cristina MR Soares

Kelly Jeremias Palhuca

Ana Cristina Menezes Ramos Soares
Presidente

Kelly Jeremias Palhuca
Secretário(a)

Willian Gonzales Sorensen

EMPREENDIMENTO PANORAMA PATRICARCA SPE LTDA.

Devedora

Nome: Willian Gonzales Sorensen
Cargo: Administrador
CPF: 371.375.828-00

Ana Cristina MR Soares

PLAYSEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Ana Cristina Menezes Ramos Soares
Cargo: Diretora
CPF: 246.069.838-09

Andrey Atie Abdallah Hall

Bruna Vasconcelos Monteir

VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Agente Fiduciário

Nome: Andrey Atie
Cargo: Procurador
CPF: 470.229.748-10

Nome: Bruna Vasconcelos Monteiro
Cargo: Procurador
CPF: 356.140.478-24

Clicksign ea09d6d3-952b-4707-a0ac-566e64e8425d

Anexo II

CRI Patriarca | Recebimentos na Conta da Cedente após a emissão do CRI (12/07/2024)

Fonte: Consolidado Mensal NEO - SWA Panorama Patriarca - Setembro 2026 v.2.xlsx > aba "Recebimentos - Histórico"
Filtro: Conta Corrente = Cedente e Data Movimento ≥ 12/07/2024 (até 30/09/2026)

Ano	Qtd. baixas	Valor Pago
2024	74	R$ 165.811,05
2025	34	R$ 119.205,11
2026	23	R$ 1.019.646,46
TOTAL	**131**	**R$ 1.304.662,62**

Mês	Qtd.	Valor Pago
jul/2024	59	R$ 138.500,03
ago/2024	1	R$ 2.683,48
set/2024	2	R$ 6.422,88
out/2024	3	R$ 8.093,79
nov/2024	8	R$ 8.248,46
dez/2024	1	R$ 1.862,41
jan/2025	3	R$ 4.672,43
mar/2025	6	R$ 16.304,64
jun/2025	3	R$ 6.769,20
ago/2025	9	R$ 39.645,53
set/2025	4	R$ 12.411,14
nov/2025	3	R$ 15.975,04
dez/2025	6	R$ 23.427,13
jan/2026	3	R$ 22.752,87
fev/2026	4	R$ 23.504,86
mar/2026	4	R$ 51.404,86
abr/2026	2	R$ 37.016,35
mai/2026	1	R$ 10.751,99
jun/2026	4	R$ 665.767,03
jul/2026	4	R$ 120.000,00
set/2026	1	R$ 88.448,50

Clicksign ea09d6d3-952b-4707-a0ac-566e64e8425d