

**ATA DA PRIMEIRA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 323ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (“CRI”), REALIZADA EM 22 DE SETEMBRO DE 2014 (“ATA DA PRIMEIRA ASSEMBLEIA”)**

**DATA, HORA E LOCAL:** Aos 22 de setembro de 2014, às 10 horas, no endereço da Brazilian Securities Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, e na Comissão de Valores Mobiliários sob o nº 01.875-9 (“Securizadora” ou “Brazilian Securities”), na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1374, 10º andar, Bela Vista.

**PRESENÇA:** Presentes: (i) os representantes dos detentores de 100% (cem por cento) dos CRI (“Titulares dos CRI” e “Emissão”, respectivamente), conforme lista de presença constante no anexo I da presente Ata da Primeira Assembleia; (ii) representantes da Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de Agente Fiduciário da Emissão, neste ato devidamente representada, na forma de seu Estatuto Social (designada simplesmente como “Agente Fiduciário”); e (iii) representantes da Securizadora.

**MESA:** Presidente: Mario Okazuka Junior, e Secretário: Marcelo T. Andrade.

**CONVOCAÇÃO:** Dispensada nos termos do § 2º do artigo 71, e do § 4º do artigo 124, da Lei nº 6.404/76, assim como previsto na Cláusula 13.2.8. do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários – Certificados de Recebíveis Imobiliários da 323ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização*.

**ORDEM DO DIA:** Tendo em vista o recebimento da notificação constante no anexo II a esta Ata da Primeira Assembleia, enviada em 10 de setembro 2014 pela Performance Ipanema Empreendimentos Imobiliários Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.896.981/0001-50 na qualidade de cedente (“Correspondência” e “Cedente”, respectivamente) dos Créditos Imobiliários representados pela Cédula de Crédito Imobiliário, lastro dos CRI, a Securizadora convocou a presente assembleia para que os Titulares dos CRI deliberem sobre: (i) o pagamento dos valores previstos na tabela anexa à Correspondência, diretamente pela Securizadora aos fornecedores, e não mensalmente, de acordo com o cronograma físico financeiro da obra, conforme previsto no Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças, celebrado em 26 de

setembro de 2013, entre a Cedente, a Securitizadora na qualidade de cessionária, a Performance Carioca Empreendimentos Imobiliários Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.161.159/0001-53, na qualidade de devedora e os Fiadores (conforme definido no Contrato de Cessão), pois tais antecipações têm gerado um descasamento entre o cronograma físico e o financeiro da obra, fazendo com que sejam necessários aportes extras por parte da Cedente.

**DELIBERAÇÕES:** Os Titulares dos CRI aprovaram, por unanimidade a integralidade das matérias constantes da Ordem do Dia acima, desde que o pagamento seja efetuado ao prestador de serviço ou fornecedor, mediante a apresentação do respectivo contrato de prestação de serviço ou de fornecimento de materiais ou, no caso de despesas já realizadas pela Cedente, mediante também a apresentação do respectivo comprovante de pagamento, apenas referentes aos serviços ou materiais descritos no Anexo II.

**DISPOSIÇÕES FINAIS:** Em virtude das deliberações acima e independente de quaisquer outras disposições nos documentos da emissão dos CRI, os Titulares dos CRI, neste ato, declaram que analisaram de forma diligente as deliberações e, neste ato, eximem a Securitizadora e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade em relação às deliberações e autorizações ora concedidas.

**ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, foi lavrada a presente Ata da Primeira Assembleia, que depois de lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes, ficando aprovada a sua publicação no *website* da Securitizadora, assim como o envio desta à Comissão de Valores Mobiliários via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE.

*(Página intencionalmente deixada em branco)*

*(Página de Assinaturas da Ata da Primeira Assembleia Geral Extraordinária de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 323ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização, realizada em 22 de setembro de 2014).*

---

Mario Okazuka Junior

**Presidente**

---

Marcelo T. Andrade

**Secretário**

---

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Securitizadora

---

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

**S.A.**

Agente Fiduciário

## ANEXO II

### Correspondência encaminhada pela Performance Ipanema Empreendimentos Imobiliários Ltda.



Rio de Janeiro, 10 de setembro de 2014.

À

Brazilian Securities Companhia de Securitização  
Avenida Paulista, nº 1.374 - 10º Andar  
São Paulo - SP - 01310-916

At.: Sr. Frederico Pessoa Porto

#### **Ref.: Pagamento contratos Performance Ipanema – Ibis Copacabana – CRI 323**

Prezado,

A PERFORMANCE IPANEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Vinícius de Moraes, nº 111, sala 201 (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.896.981/0001-50 (“Cedente”), na qualidade de cedente dos créditos imobiliários representados pelas cédula de crédito imobiliário, lastro dos certificados de recebíveis imobiliários da 323ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14 (“CRI 323” e “Securitizadora”, respectivamente), vem, por meio desta, informar e requerer o que segue.

Considerando que:

- (i) No Contrato de Cessão de Direitos de Crédito e Outras Avenças, celebrado em 26 de setembro de 2013, entre a Cedente, a Securitizadora na qualidade de cessionária, a Performance Carioca Empreendimentos Imobiliários Ltda. inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.161.159/0001-53, na qualidade de devedora e os Fiadores (conforme definido no Contrato de Cessão) (“Contrato de Cessão”), está previsto que o Preço de Aquisição (conforme definido no Contrato de Cessão) deve ser liberado mensalmente, pela Securitizadora à Cedente, de acordo com relatório de medição de obra que comprove o cumprimento da evolução do cronograma físico financeiro da obra; e

Em virtude do avanço das obras do Empreendimento (conforme definido no Contrato de Cessão) e da antecipação de diversas contratações, a medição física não tem sido suficiente para cobrir as necessidades mensais da obra.

Performance Ipanema Empreendimentos Imobiliários  
Rua Vinícius de Moraes – 1 andar – Ipanema – Rio de Janeiro – RJ  
Tel.: (21) 3505-8813



Desta forma, requer a Cedente que os valores previstos na tabela a seguir sejam pagos diretamente pela Brazilian Securities aos fornecedores e não mensalmente, de acordo com cronograma físico financeiro da obra, conforme previsto no Contrato de Cessão, pois tais antecipações tem gerado um descasamento entre o cronograma físico e o financeiro da obra, fazendo com que seja necessário aportes extras por parte da Cedente.

Abaixo lista dos contratos para os quais solicitamos o pagamento direto.

**1. Contratos com faturamento em Agosto e Setembro:**

**a. Contrato de ar-condicionado e exaustão mecânica**  
**Empresa: Flow Air Ar Condicionados Ltda Epp**  
**CNPJ: 05.967.304/0001-46**

Contrato: **R\$ 2.424.820,00**  
Faturamento direto (material): **R\$ 1.188.329,00**  
Faturamento indireto (mão de obra): **R\$ 1.236.491,00**

**Notas pagas no mês de agosto:**  
NF 620 – vencimento 30/08 -R\$ 185.472,00 (parte do sinal)

**Valor a ser pago no mês de setembro:**

**Total do mês setembro: R\$ 416.152,89**

Valor da única medição física de ar-condicionado realizada pela Dexter e incluída no último relatório: total de (2,8%) gerando R\$ 75.600,00

Total a receber em setembro para cobrir as necessidades do contrato da Flowair:

**R\$(185.472,00 + R\$ 416.152,89) - R\$ 75.600,00 = R\$ 526.024,89**

**b. Estimativa de contrato de instalações prediais:**  
**Empresa: Tecninst Tecnologia e Instalações LTDA**  
**CPNJ: 10.842.319/0001-82**

Contrato: **R\$ 4.986.739,27**  
Faturamento direto: **R\$ 2.172.685,48**  
Faturamento indireto: **R\$ 2.814.053,79**

Para este mês de setembro teremos um sinal de **R\$ 560.000,00**



**c. Contrato de ligações definitivas**  
**Empresa: Light-Serviços de Eletricidade S.A**  
**CNPJ: 60.444.437/0001-46**

Contrato: **R\$ 233.432,62**  
Pagamento em 2 notas fiscais (**R\$ 191.305,99 + R\$ 42.126,63**)  
**Obs:** Notas fiscais com vencimento em Setembro totalizando: **R\$ 233.432,62**

**d. Estimativa de contrato de Esquadrias de PVC para fachada.**  
**Empresa: 1ª Linha**

Contrato: **R\$ 237.800,50**  
Esquadrias de PVC: **R\$ 161.192,50**  
Vidros: **R\$ 50.000,00**  
Instalação: **R\$ 26.208,00**

Para este mês de setembro teremos um valor para compra dos vidros de  
**R\$20.000,00**

**TOTAL NECESSÁRIO PARA SETEMBRO:**

**R\$526.024,89+ R\$560.000,00 + R\$233.432,62 + R\$20.000 = R\$1.399.457,51**

**2. Contratos a serem fechados para próximos meses:**

**a. Estimativa de Drywall**

Contrato: **R\$ 566.046,60**  
Faturamento direto: **R\$ 424.534,95**  
Faturamento indireto: **R\$ 141.511,65**

**b. Estimativa de porta dos quartos e banheiros**

Contrato: **R\$ 720.000,00**  
Faturamento direto: **R\$ 606.903,10**  
Faturamento indireto: **R\$ 113.096,90**

**c. Estimativa de janelas e vidros dos quartos**

Contrato: **R\$ 237.787,20**  
Faturamento direto: **R\$ 0,00**  
Faturamento indireto: **R\$ 237.787,20**



**d. Estimativa do corrimão da escada**

Contrato: **RS 89.945,10**  
Faturamento direto: **RS 0,00**  
Faturamento indireto: **RS 89.945,10**

**e. Estimativa dos Forros**

Contrato: **RS 236.920,80**  
Faturamento direto: **RS 177.690,60**  
Faturamento indireto: **RS 59.230,20**

**f. Contrato de construção da câmara subterrânea**

**Empresa: Light**

Contrato: R\$390.000,00  
Faturamento direto: R\$120.000,00  
**Obs:** Forma de pagamento a combinar, contrato com alterações após negociação.



Performance Ipanema Empreendimentos Imobiliários Ltda.