

**ATA DA VIGÉSIMA NONA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 323ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BRAZILIAN SECURITIES
COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO,
REALIZADA EM 6 DE FEVEREIRO DE 2026 ("ATA")**

DATA, HORA E LOCAL: Aos 6 de fevereiro de 2026, às 12h, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("RCVM 60"), coordenada pela **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** ("Securitizadora"), situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.374 – 17º andar, CEP 01310-100.

CONVOCAÇÃO: Dispensada, diante da presença dos detentores de 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, nos termos do artigo 71, §2º e artigo 124, §4º da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, e do artigo 52, §2º, da Resolução CVM 60.

PRESENÇA: Representantes (i) dos detentores de 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação ("Investidores"), conforme lista de presença constante no Anexo I à esta ata; (ii) da Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"); e (iii) da Securitizadora.

MESA DIRIGENTE: Sergio Meniuk Nigri - Presidente; e Giovanna Zoppi Scallet - Secretária.

ORDEM DO DIA: deliberar e discutir sobre:

- 1.1. declaração ou não do Vencimento Antecipado dos CRI em razão do não pagamento de amortização e juros, conforme aplicável, dos CRI previsto para ocorrer nos meses de julho, agosto, setembro, outubro, novembro e dezembro de 2025 e janeiro de 2026;
- 1.2. a alteração do fluxo mensal de amortizações (principal e juros) dos CRI atualmente em vigor mediante a adoção do mecanismo de Cash Sweep (conforme definido no item 1.2 das Deliberações abaixo);
- 1.3. a inclusão de obrigações adicionais da Cedente e/ou da Devedora;
- 1.4. a alteração do valor do máximo do Fundo de Reserva;
- 1.5. as medidas a serem adotadas em razão do não registro no prazo previsto dos seguintes Documentos da Operação: (i) Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, celebrado em 25 de abril de 2022; (ii) (i) Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, celebrado em 25 de abril de 2022; (iii) Quinto Aditamento ao Contrato de Cessão de Direitos de Crédito e Outras Avenças, celebrado em 25 de abril de 2022; (iv) Sexto Aditamento ao Contrato de Cessão de Direitos de Crédito e Outras Avenças, celebrado em 29 de março de 2023; (v) Quarto Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de

Recebíveis, celebrado em 25 de abril de 2022; e (vi) Quinto Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, celebrado em 29 de março de 2023;

- 1.6. disposições referentes ao processo de registro dos Documentos da Operação;
- 1.7. a celebração do sexto aditamento ao "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 323ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização*" celebrado em 26 de setembro de 2013, conforme aditado, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, ("Termo de Securitização"), para, dentre outros pontos, refletir as deliberações acima;
- 1.8. a celebração do sétimo aditamento ao "*Contrato de Cessão de Direitos de Crédito e Outras Avenças*", celebrado em 26 de setembro de 2013, conforme aditado, entre a Cedente, a Securitizadora, a Devedora, os Fiadores e a Cônjuge Interveniente Anuente ("Contrato de Cessão"), para, dentre outros pontos, refletir as deliberações acima;
- 1.9. a celebração do terceiro aditamento ao "*Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas*", celebrado em 26 de setembro de 2013, entre os Fiduciários, a Fiduciária, o Interveniente Anuente e o Cônjuge Interveniente Anuente ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas – Ipanema"), para, dentre outros pontos, refletir as deliberações acima;
- 1.10. a celebração do terceiro aditamento ao "*Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas*", celebrado em 26 de setembro de 2013, entre os Fiduciários, a Fiduciária, o Interveniente Anuente e o Cônjuge Interveniente Anuente ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas – Carioca"), para, dentre outros pontos, refletir as deliberações acima;
- 1.11. a celebração do sexto aditamento ao "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sob a Forma Escritural*", celebrado em 26 de setembro de 2013, entre a Emissora, a Instituição Custodiante, os Fiadores e a Cônjuge Interveniente Anuente ("CCI"), para, dentre outros pontos, refletir as deliberações acima;
- 1.12. a celebração do sexto aditamento ao "*Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis*", celebrado em 26 de setembro de 2013, entre a Cedente, a Cessionária e Interveniente Anuente ("Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis"), para, dentre outros pontos, refletir as deliberações acima;
- 1.13. a celebração do sexto aditamento ao "*Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças*", celebrado em 26 de setembro de 2013, entre a Locadora e a Locatária ("Contrato de Locação"), para promover ajustes necessários para manter o referido instrumento em linha com os demais documentos da operação e com a legislação aplicável;
- 1.14. a celebração de aditamentos a quaisquer outros documentos relacionados à Operação, conforme aplicável, exclusivamente para, dentre outros pontos, refletir as alterações ora deliberadas;
- 1.15. autorizar a Securitizadora, o Agente Fiduciário e demais prestadores de serviços a praticarem todos os atos, tomarem todas as providências e adotarem todas as

medidas necessárias à formalização, efetivação e administração das deliberações eventualmente aprovadas nesta AGT; e

- 1.16. autorizar a troca do Agente Escriturador e Banco Liquidante dos CRI, respectivamente para BTG Pactual Serviços Financeiros S.A DTVM, distribuidora de títulos e valores mobiliários com sede na Praia de Botafogo, nº 501, Botafogo, cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, CEP 2250-040, inscrita no CNPJ sob o n.º 59.281.253/0001-23 e Banco BTG Pactual S.A., com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, no endereço Praia de Botafogo, no 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrito no CNPJ sob o n.º 30.306.294/0001-45.

DELIBERAÇÃO: os Investidores deliberaram por aprovar:

- 1.1. com relação à ordem do dia constante do item 1.1 acima, não declaração do Vencimento Antecipado dos CRI, decorrente do não pagamento de amortização e juros, conforme aplicável, previsto para ocorrer nos meses de julho a dezembro de 2025 e janeiro de 2026, optando-se por dar prosseguimento à reestruturação da Operação, nos termos e condições estabelecidos nas demais deliberações constantes desta AGT. Fica certo e ajustado que os juros não pagos no período de julho a dezembro de 2025 e janeiro de 2026 serão incorporados ao saldo devedor dos CRI, sem incidência de juros de mora ou multa, deduzidos os valores já pagos nas datas 24 de setembro de 2025, 28 de novembro de 2025 e em 02 de fevereiro de 2026, conforme definidos nas assembleias anteriores. Diante do exposto anteriormente, o Valor Nominal dos CRI em 02 de fevereiro de 2026 é de R\$ 1.801.614,43 (um milhão, oitocentos e um mil, seiscentos e quatorze reais e quarenta e três centavos).
- 1.2. a alteração do fluxo mensal dos CRI (amortizações e juros) atualmente em vigor, mediante a adoção do seguinte mecanismo: a totalidade dos recursos provenientes do Resultado Operacional Bruto mensal deverá ser depositada na Conta Centralizadora e destinada, prioritariamente, à recomposição do Fundo de Reserva. O saldo remanescente será utilizado para o pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI devidos e, caso haja saldo residual dos Juros Remuneratórios não pagos, este será incorporado mensalmente ao valor principal da dívida. Na hipótese de os recursos provenientes do Resultado Operacional Bruto mensal excederem o montante dos Juros Remuneratórios devidos, o excedente será destinado, sucessivamente, à Amortização Extraordinária dos CRI, de acordo com o cálculo de valor disponível ("Ordem de Pagamento"). A Ordem de Pagamento será automaticamente aplicável a todos os meses subsequentes à presente data ("Cash Sweep").
- 1.3. a inclusão de novas obrigações da Cedente e da Devedora até a quitação integral dos CRI, sendo: (i) a não distribuição de lucros; (ii) a não contratação de prestadores de serviços pertencentes ao Grupo Performance (conforme definido abaixo); e (iii) a não realização de mútuos em favor de integrantes do Grupo Performance. Para fins de esclarecimento, a definição de "Grupo Performance" significa (i) a Cedente, a Devedora e a PEI; (ii) quaisquer pessoas jurídicas que, direta ou indiretamente, controlem, sejam controladas ou estejam sob controle comum de quaisquer dessas sociedades, nos termos do artigo 116 da Lei das

Sociedades por Ações, incluindo ainda sociedades coligadas, controladas em conjunto ou sob administração comum; (iii) os respectivos sócios, acionistas, quotistas, administradores e representantes legais das sociedades referidas nos itens (i) e (ii); e/ou (iv) quaisquer pessoas físicas ou jurídicas que mantenham, de fato ou de direito, relação de controle direto e/ou indireto, coligação, administração comum ou parentesco até segundo grau, inclusive por afinidade, com quaisquer das sociedades ou pessoas referidas nos itens (i), (ii) e (iii), bem como as sociedades por elas controladas, direta ou indiretamente. Sendo que os Investidores realizaram a verificação destas novas obrigações e eximem a Securitizadora de qualquer verificação adicional até o vencimento dos CRI.

- 1.4. a alteração do valor máximo do Fundo de Reserva, que passa a ser de até R\$100.000,00 (cem mil reais), a ser constituído, mantido e utilizado nos termos previstos nos Documentos da Operação.
- 1.5. concessão de prazo adicional para protocolo, para fins de registro, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data desta AGT, dos seguintes Documentos da Operação: (i) Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, celebrado em 25 de abril de 2022; (ii) (i) Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, celebrado em 25 de abril de 2022; (iii) Quinto Aditamento ao Contrato de Cessão de Direitos de Crédito e Outras Avenças, celebrado em 25 de abril de 2022; (iv) Sexto Aditamento ao Contrato de Cessão de Direitos de Crédito e Outras Avenças, celebrado em 29 de março de 2023; (v) Quarto Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, celebrado em 25 de abril de 2022; e (vi) Quinto Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, celebrado em 29 de março de 2023.
- 1.6. o controle do processo de registro dos Documentos da Operação, de forma que, caso não sejam realizados nos prazos previstos em cada um dos Documentos da Operação, os Investidores, ou o Agente Fiduciário estão autorizados a providenciá-los, permanecendo, contudo, a responsabilidade financeira pelos custos do registro integralmente a cargo da Performance, de forma que tais custos não serão adiantados pelo Agente Fiduciário.
- 1.7. a celebração, nesta data, do aditamento ao Termo de Securitização, conforme minuta constante do Anexo II a esta AGT.
- 1.8. a celebração, nesta data, do aditamento ao Contrato de Cessão, conforme minuta constante do Anexo III a esta AGT, sendo certo que o protocolo para fins de registro competente de tal aditamento, conforme previsto no respectivo instrumento, deverá ser promovido no prazo de até 15 (quinze) dias corridos contados da respectiva assinatura.
- 1.9. a celebração, nesta data, do aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas – Ipanema, conforme minuta constante do Anexo IV a esta AGT, sendo certo que o protocolo para fins de registro competente de tal aditamento, conforme previsto no respectivo instrumento, deverá ser promovido no prazo de até 15 (quinze) dias corridos contados da respectiva assinatura.
- 1.10. a celebração, nesta data, do aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas – Carioca, conforme minuta constante do Anexo V a esta AGT, sendo certo que o protocolo para fins de registro competente de tal aditamento, conforme

previsto no respectivo instrumento, deverá ser promovido no prazo de até 15 (quinze) dias corridos contados da respectiva assinatura.

- 1.11. a celebração, nesta data, do aditamento à CCI, conforme minuta constante do Anexo VI a esta AGT.
- 1.12. a celebração, nesta data, do aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme minuta constante do Anexo VII a esta AGT, sendo certo que o protocolo para fins de registro competente de tal aditamento, conforme previsto no respectivo instrumento, deverá ser promovido no prazo de até 15 (quinze) dias corridos contados da respectiva assinatura.
- 1.13. a celebração, nesta data, do aditamento ao Contrato de Locação, conforme minuta constante do Anexo VIII a esta AGT.
- 1.14. a celebração dos aditamentos a quaisquer outros documentos relacionados à Operação, conforme aplicável, exclusivamente para refletir as alterações ora deliberadas nesta AGT, bem como eventuais ajustes correlatos ou de mera compatibilização necessários em razão das deliberações aqui tomadas, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data desta AGT, sendo certo que os registros competentes de tais aditamentos deverão ser promovidos nos prazos previstos nos respectivos documentos, observado o disposto nos itens anteriores.
- 1.15. a autorização para que a Securitizadora, o Agente Fiduciário e demais prestadores de serviços a pratiquem todos os atos, tomarem todas as providências e adotarem todas as medidas necessárias à formalização, efetivação e administração das deliberações eventualmente aprovadas nesta AGT.
- 1.16. a autorização para a troca do Agente Escriturador e Banco Liquidante dos CRI, respectivamente para BTG Pactual Serviços Financeiros S.A DTVM, distribuidora de títulos e valores mobiliários com sede na Praia de Botafogo, nº 501, Botafogo, cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, CEP 2250-040, inscrita no CNPJ sob o n.º 59.281.253/0001-23 e Banco BTG Pactual S.A., com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, no endereço Praia de Botafogo, no 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrito no CNPJ sob o n.º 30.306.294/0001-45.

DISPOSIÇÕES FINAIS:

- i) Termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta assembleia e que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização;
- ii) Os Titulares dos CRI, por seus representantes aqui presentes, declaram para todos os fins e efeitos de direito, reconhecer todos os atos aqui deliberados e os riscos decorrentes das deliberações, razão pela qual os Titulares dos CRI assumem integralmente a responsabilidade por tais atos e suas consequências, respondendo por sua validade e legalidade, mantendo a Securitizadora e o Agente Fiduciário integralmente indenizados de quaisquer despesas, custos ou danos que estes venham eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia, exceto no que tange às obrigações e ações assumidas

pelo Agente Fiduciário e pela Securitizadora nos termos dos Documentos da Operação e da legislação.

- iii) Foi autorizada a lavratura da presente Ata na forma de sumário, bem como sua publicação com a omissão das assinaturas dos Titulares de CRI nos termos do artigo 130, §§ 1º e 2º, e artigo 71, § 2º, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
- iv) Os Investidores declaram, formal e expressamente, que são titulares dos CRI em Circulação, conforme definição no Termo de Securitização.

ENCERRAMENTO: nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos e lavrada a presente AGT que, depois de lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes por meio de plataforma eletrônica (digital), ficando aprovada a sua publicação no website da Securitizadora, assim como, o envio desta à Comissão de Valores Mobiliários via sistema Fundos.net.

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]