

ATA DA TRIGÉSIMA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 323ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, REALIZADA EM 27 DE MAIO DE 2026 ("ATA")

DATA, HORA E LOCAL: Aos 27 de maio de 2026, às 10:00 horas, realizada de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("RCVM 60"), coordenada pela **B.SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** ("Securizadora"), situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374 – 6º andar, sala Z, 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 do artigo 124, §4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, bem como do artigo 52, §2º, da RCVM 60.

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

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

ORDEM DO DIA:

- (i) Deliberar sobre as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI, apresentadas pela Securizadora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes registrados na CVM, referente aos exercícios sociais findos em **2025**, nos termos da Resolução CVM 60, documentos estes disponíveis no website da Securizadora;
- (ii) Em atenção à correspondência encaminhada pela Cedente, conforme **Anexo II** à presente Ata, deliberar acerca da Liquidação Antecipada dos CRI, a ser realizada até a data limite de 15 de julho de 2026 ("Data Limite"), pelo valor correspondente ao saldo devedor do principal, no montante de R\$ 66.000.000,00 (sessenta e seis

milhões de reais) (especificamente e exclusivamente para a Liquidação Antecipada dos CRI até a Data Limite), acrescido dos juros remuneratórios incorridos até a respectiva data de liquidação ("Valor de Liquidação do CRI" e "Liquidação Antecipada dos CRI"); e

- (iii)** Deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado dos CRI, nos termos das cláusulas 6.7.1 do Termo de Securitização e 10.1, item (ii), do Contrato de Cessão, em razão do não registro, no prazo originalmente previsto, dos seguintes Documentos da Operação:
- (a) Segundo e Terceiro Aditamentos ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, celebrados, respectivamente em 25 de abril de 2022 e em 10 de fevereiro de 2026;
 - (b) Segundo e Terceiro Aditamentos ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, celebrados, respectivamente em 25 de abril de 2022 e em 10 de fevereiro de 2026;
 - (c) Quinto, Sexto e Sétimo Aditamentos ao Contrato de Cessão de Direitos de Crédito e Outras Avenças, celebrados, respectivamente, em 25 de abril de 2022, 29 de março de 2023 e em 10 de fevereiro de 2026; e
 - (d) Quarto, Quinto e Sexto Aditamentos ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, celebrados, respectivamente, em 25 de abril de 2022, 29 de março de 2023 e 10 de fevereiro de 2026.
- (iv)** Considerando que a Cedente e a Devedora estão avaliando oportunidades de captação de recursos para viabilizar a Liquidação Antecipada dos CRI (“Nova Operação”) bem como pretendem implementar determinadas condições para tanto, deliberar acerca da aprovação para a:
- (a)** alteração do controle societário da Devedora, exclusivamente em decorrência do ingresso da Átrio Hotéis S.A. no quadro societário da Devedora;
 - (b)** constituição, no âmbito da Nova Operação, de alienação fiduciária superveniente sobre o imóvel situado na Rua Xavier da Silveira, nº 82, Bairro Copacabana, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, objeto dos

registros nos 21 e 22 da matrícula nº 36.637, do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro e inscrito na Municipalidade sob o contribuinte nº 0.600.474-1 ("Imóvel"); e

(c) constituição, no âmbito da Nova Operação, de alienação fiduciária, sob condição suspensiva da Liquidação Antecipada dos CRI, sobre as quotas representativas do capital social da Cedente e da Devedora.

DELIBERAÇÃO

Antes de iniciar as deliberações, a Securitizadora questionou aos Investidores presentes acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação das matérias da Ordem do Dia, conforme definição prevista no art. 32 da RCVM 60 e outras hipóteses previstas em lei, sendo informado pelos presentes que tal hipótese inexistente.

Após análise das matérias constantes da Ordem do Dia, os Investidores deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas:

(i) aprovar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado dos CRI, referentes ao exercício social findo em 30 de setembro de 2025, nos termos da documentação disponibilizada pela Securitizadora;

(ii) aprovar a Liquidação Antecipada dos CRI, a ser realizada até a Data Limite, pelo Valor de Liquidação dos CRI, condicionada à verificação de que o saldo devedor atualizado dos CRI seja inferior a R\$ 72.000.000,00 (setenta e dois milhões de reais) na respectiva data de liquidação.

Para fins de implementação da Liquidação Antecipada dos CRI, a Devedora deverá realizar o depósito dos recursos correspondentes ao Valor de Liquidação dos CRI na Conta Centralizadora em até 2 (dois) dias úteis anteriores à Data Limite.

Fica, ainda, desde já aprovado que, na data de liquidação, mediante o efetivo pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"),

serão automaticamente efetuados: (i) a baixa da totalidade das CCI e dos CRI na B3; (ii) a liberação das garantias vinculadas aos CRI; e (iii) o encerramento do respectivo Patrimônio Separado, sem a necessidade de realização de nova assembleia de investidores para tal finalidade.

Adicionalmente, a remuneração dos CRI incorrida até a Data Limite deverá ser integralmente quitada pela Devedora, não estando incluída no Valor de Liquidação dos CRI e, portanto, não sendo objeto de compensação ou dedução. Para fins de cálculo da remuneração devida na liquidação antecipada, serão considerados os juros acumulados desde a última data de pagamento da remuneração mensal dos CRI, observado o mecanismo vigente de *cash sweep* e descontados os eventuais pagamentos já realizados.

(iii) aprovar a não declaração do vencimento antecipado dos CRI, concedendo prazo adicional de até **15 de julho de 2026** para que seja realizado o registro dos documentos listados acima perante os competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos. Fica consignado que (i) caso haja a efetiva a Liquidação Antecipada dos CRI, nos termos acima, tais obrigações serão automaticamente dispensadas; ou (ii) caso não haja a efetiva Liquidação Antecipada dos CRI, decorrido o prazo adicional concedido, tal inadimplemento não pecuniário configurará evento de vencimento antecipado, na forma dos Documentos da Operação.

(iv) aprovar, considerando que a Cedente e a Devedora estão avaliando oportunidades de captação de recursos para a Liquidação Antecipada dos CRI e pretendem implementar determinadas condições para viabilizar tal captação: (a) a alteração do controle societário da Devedora, exclusivamente em decorrência do ingresso da Átrio Hotéis S.A. no quadro societário da Devedora; (b) a constituição de alienação fiduciária superveniente sobre o Imóvel; e (c) a constituição de alienação fiduciária, sob condição suspensiva da Liquidação Antecipada dos CRI, sobre as quotas representativas do capital social da Cedente e da Devedora. Os recursos oriundos da Captação deverão ser destinados para a Liquidação Antecipada dos CRI.

Em razão das deliberações acima, ficam, Securitizadora e Agente Fiduciário, autorizados a realizarem todos os atos e celebrarem todos e quaisquer documentos necessários para a implementação das deliberações desta assembleia.

Fica consignado ainda que eventuais valores em aberto relacionados à operação, apurados após a liquidação do Patrimônio Separado, serão de responsabilidade da Performance Ipanema Empreendimentos Imobiliários Ltda., na qualidade de devedora da operação.

DISPOSIÇÕES FINAIS: 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.

Os 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.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos e lavrada a presente ata, que, depois de lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes por meio de plataforma eletrônica (digital), sendo 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.]