

ATA DA DÉCIMA QUARTA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 323ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, REALIZADA EM 12 DE NOVEMBRO DE 2021 (“ATA DA DÉCIMA QUARTA ASSEMBLEIA”)

DATA, HORA e LOCAL: Aos 12 de novembro de 2021, às 10:00h, de forma exclusivamente digital, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 625, de 14 de maio de 2020 (“ICVM 625” e “CVM”), coordenada pela Brazilian Securities Companhia de Securitização, cuja sede encontra-se na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 17º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.767.538/0001-14 (“Securitizadora”).

CONVOCAÇÃO: Dispensada a publicação do edital de convocação tendo em vista a presença da totalidade dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 323ª série da 1ª emissão da Securitizadora (“CRI”), na forma do § 4º do artigo 124, da Lei nº 6.404/76, e da Cláusula 13.2.8. do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 323ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora (“Termo de Securitização”).

PRESENÇA: Representantes (i) dos detentores de 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação, conforme lista de presença constante no anexo I à presente Ata da Décima Quarta Assembleia (“Investidores”); (ii) da Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário”); (iii) da Securitizadora; e (iv) da Performance Carioca Empreendimentos Imobiliários Ltda., na qualidade de Devedora.

MESA DIRIGENTE: Sérgio Meniuk Nigri - Presidente, e Nilson Raposo Leite - Secretário.

ORDEM DO DIA:

1. Deliberar sobre a decretação, ou não, do vencimento antecipado dos CRI, conforme cláusula 10.1 do Contrato de Cessão de Direitos de Crédito e Outras Avenças,

celebrado em 26 de setembro de 2013, posteriormente aditado (“Contrato de Cessão”), em virtude:

- a) Do não pagamento correspondente a Amortização e Juros dos CRI, pela Devedora, nos meses de março, abril, maio, junho, julho, agosto, setembro e outubro de 2021, conforme previsto na cláusula 6.5.1 do Termo de Securitização e no Anexo II da décima terceira assembleia geral dos titulares do CRI;
- b) Da não entrega dos instrumentos particulares de procuração, conforme cláusula 7.2 dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, celebrados em 26 de setembro de 2013 (“AFs de Quotas”);
- c) Da violação contratual das cláusulas 5.1.ii e 5.1.xiv da AF de Quotas “Performance Ipanema”, visto que a empresa JCS – BUSINESS PARTNERS LTDA., qualificada como fiduciante, foi dissolvida e liquidada extrajudicialmente, sem a concordância prévia da Securitizadora;
- d) Da não transferência de valores relativos ao Resultado Operacional Bruto (valor apurado no Relatório Mensal do Empreendimento, na linha “Resultado Operacional – RBO”, descontado das despesas especificadas nas linhas “incentive fees/basic fee/asset”, “IPTU Investidor”, “Resultado Financeiro” e “Despesas/Receitas Diversas”) para a Conta Centralizadora, conforme determinado pela cláusula 2.5.1.iii do Termo de Securitização, no ano de 2021, nos meses de janeiro, valor de R\$ 147.898,43 (cento e quarenta e sete mil, oitocentos e noventa e oito reais e quarenta e três centavos), fevereiro, valor de R\$ 28.131,06 (vinte e oito mil, cento e trinta e um reais e seis centavos), junho, valor de R\$ 87.477,07 (oitenta e sete mil, quatrocentos e setenta e sete reais e sete centavos) e julho, valor de R\$ 115.065,59 (cento e quinze mil, sessenta e cinco reais e cinquenta e nove centavos), ao valor total de R\$ 378.572,15 (trezentos e setenta e oito mil, quinhentos e setenta e dois reais e quinze centavos).

2. Conforme comunicação enviada pela Devedora, constante no Anexo IV da presente ata, reestruturação do fluxo financeiro dos CRI e da respectiva taxa de juros;
3. Conforme comunicação enviada pela Devedora, constante no Anexo IV da presente ata, substituição de todas as disposições relativas ao Fundo de Reserva nos Documentos da Emissão, conforme cláusula 2.13 e subcláusulas do Termo de Securitização e cláusula 4.12 e subcláusulas do Contrato de Cessão, por novo mecanismo que terá a única função de reservar recursos líquidos na Conta Centralizadora, a fim de assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, e o qual terá o limite máximo de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais). Nesse sentido, o Fundo de Reserva deverá ser recomposto com os recursos depositados na Conta Centralizadora que eventualmente excedam o valor das Obrigações Garantidas que vencerem até o mês corrente e até o mês subsequente (Custos Periódicos, Demais Custos e outras despesas da Emissão de responsabilidade da Devedora e parcela mensal de amortização do principal e/ou juros). Ainda nos termos da proposta, o Fundo de Reserva deverá ser recomposto por tais valores quando, cumulativamente:
 - (i) o valor retido no Fundo de Reserva for inferior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais);
 - (ii) inexistir qualquer inadimplemento pecuniário; e (iii) se houver valores na Conta Centralizadora em montante suficiente para arcar com o valor previsto para as Obrigações Garantidas com vencimento no mês corrente e no mês subsequente (despesas e parcelas mensais da Amortização e de Juros previstas para o mês vigente e o mês subsequente). Os valores do Fundo de Reserva deverão ser automaticamente empregados pela Securitizadora em pagamento de quaisquer valores inadimplidos com relação às Obrigações Garantidas (Custos Periódicos, Demais Custos e outras despesas da Emissão de responsabilidade da Devedora e, posteriormente, amortização do principal e/ou juros), ou perante qualquer evento de inadimplemento pecuniário (o que inclui as despesas de responsabilidade da Devedora e os valores relativos ao principal e/ou juros do CRI). Na hipótese de estarem preenchidos os requisitos, assegurando-se os valores indicados no item (iii) e, em seguida, no item (i), acima, o eventual excedente de recursos na Conta Centralizadora deverá ser destinado à Amortização Extraordinária dos CRI, nos termos da cláusula 6.12.5 do Termo de Securitização e da cláusula 3.7 da CF Recebíveis, bem como das cláusulas 4.9 e 11.5.1 do Contrato de Cessão.

4. Conforme comunicação enviada pela Devedora, constante no Anexo IV da presente ata, suspensão provisória do mecanismo de Amortização Extraordinária dos CRI e de recomposição do Fundo de Reserva, até que se retenha na Conta Centralizadora o valor limitado a R\$ 616.954,75 (seiscentos e dezesseis mil, novecentos e cinquenta e quatro reais e setenta e cinco centavos), ficando tal valor provisoriamente retido na Conta Centralizadora, e sendo, posteriormente ao atendimento às pendências dispostas no item 1 da Ordem do Dia acima, repassado à Devedora, e sendo tal valor utilizado pela Devedora exclusivamente para (i) arcar com Obrigações do Empreendimento em aberto; e/ou (ii) composição do capital de giro do Empreendimento (Hotel).
5. Conforme comunicação enviada pela Devedora, constante no Anexo IV da presente ata, suspensão definitiva da verificação da razão mínima mensal de 105% (cento e cinco por cento) do fluxo de recebíveis, sobre a parcela mensal de amortização devida; e da verificação da razão mínima de 120% (cento e vinte por cento) do valor de avaliação do imóvel, sobre o valor atual da dívida, conforme previsto na cláusula 6.12.2 do Termo de Securitização.
6. Conforme comunicação enviada pela Devedora, constante no Anexo IV da presente ata, definição do cálculo do resultado líquido a ser transferido para a Conta Centralizadora com base no Relatório Mensal do Empreendimento (“Resultado Operacional Bruto”, que deverá ser indicado pela linha “Resultado Operacional Final”, equivalente ao “Resultado Operacional – RBO”, descontado das despesas especificadas nas linhas “incentive fees/basic fee/asset”, “IPTU Investidor”, “Resultado Financeiro” e “Despesas/Receitas Diversas”).
7. Conforme comunicação enviada pela Devedora, constante no Anexo IV da presente ata, alteração do prazo para entrega dos balancetes trimestrais para o 30º (trigésimo) dia do mês subsequente, ou o último dia caso o mês em questão tenha menos de 30 (trinta) dias, ao fechamento do balancete.

8. Conforme comunicação enviada pela Devedora, constante no Anexo IV da presente ata, alteração da cláusula 6.12.6 do Termo de Securitização (e de quaisquer disposições correspondentes nos Documentos da Emissão), para que, em eventual exercício do direito de Recompra Voluntária total ou parcial dos Créditos Imobiliários, não se acresça prêmio sobre o Valor de Reposição a ser pago pela Devedora, no intuito de se estimular o possível pré-pagamento por conta de eventual venda do Empreendimento; e, nas hipóteses de exercício do direito de Recompra Voluntária ou/e de Aquisição Compulsória, para se reduzir o prazo de aviso prévio à Securitizadora previsto na cláusula 6.12.6.1 do Termo de Securitização para 5 (cinco) dias úteis, para se dispensar a necessidade de publicação de aviso em jornal previsto na cláusula 6.12.7.1 do Termo de Securitização.

DELIBERAÇÕES:

- 1 - Referente ao item 1 da Ordem do Dia, os Investidores, deliberaram, em unanimidade, por não decretar o vencimento antecipado dos CRI e, aprovaram, em excepcional consideração à situação da Devedora e acreditando em sua boa-fé e melhores esforços para reestabelecer a saúde financeira do empreendimento e cumprir inteiramente as suas obrigações dispostas nos instrumentos da emissão, estipular novos prazos e termos para seu adimplemento (em comum acordo com a Devedora), como segue:

a) Pagamento das parcelas dos CRI de março, abril, maio, junho e julho de 2021, corrigidas pelo IPCA desde o vencimento até a data de pagamento, sem multa ou encargos de mora, em 24 de novembro de 2021. A Devedora deverá transferir os recursos para a Conta Centralizadora em até 2 (dois) dias úteis antes da data prevista para o pagamento dos CRI, ou seja, até 22 de novembro de 2021. A realização deste pagamento é condição precedente para a implementação da reestruturação negociada com a Devedora (inclusive no que tange ao alongamento das parcelas de agosto, setembro e outubro de 2021) e será condição suspensiva das deliberações relacionadas aos itens 2, 3, 4 e 5 da Ordem do Dia. Assim, caso não efetuado o pagamento no valor na data definida, haverá o vencimento antecipado dos CRI, reestabelecendo-se todas as condições anteriormente vigentes (conforme Anexo II da

décima terceira assembleia geral dos titulares de CRI), ora reproduzido no Anexo III desta ata;

b) Que a Devedora deverá providenciar, em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos da presente data, as procurações previstas na cláusula 7.2 das AFs de Quotas. Tais procurações deverão observar o modelo constante no Anexo II dos referidos instrumentos e deverão ser assinadas por pessoas com comprovados e suficientes poderes, contendo os respectivos reconhecimentos de firma por autenticidade, ou assinadas eletronicamente mediante a utilização de chaves padrão ICP-Brasil nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, sob pena de se verificar o vencimento antecipado dos CRI. O envio das procurações representa condição precedente à suspensão temporária do mecanismo previsto na cláusula 6.12.5 do Termo de Securitização e na cláusula 3.7 da CF Recebíveis, bem como nas cláusulas 4.9 e 11.5.1 do Contrato de Cessão, objeto do item 4 da Ordem do Dia e do item 4 das deliberações abaixo.

c) Perante a dissolução da fiduciante, JCS - BUSINESS PARTNERS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 03.372.102/0001-26, a Devedora deverá, em até 75 (setenta e cinco) dias corridos da presente assembleia, celebrar aditamento à AF de Quotas (“Performance Ipanema”) para substituir a JCS - BUSINESS PARTNERS LTDA. por JOSÉ CAETANO PAULA DE LACERDA, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da identidade nº 774.383 (SSP/BA), inscrito no CPF/MF sob o nº 111.439.085-20, com endereço comercial na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Rodrigo Silva nº 18, 2º andar (“Novo Fiduciante”), que deverá constar em iguais e incondicionais termos como fiduciante (“Aditamento AF de Quotas Ipanema”).

Previamente à celebração das novas procurações (item ‘b’ acima) e do aditamento mencionado neste subitem, a Devedora deverá, às suas expensas, contratar escritório de advocacia previamente aprovado pela Securitizadora, tendo sido indicado nesse contexto, e aprovado, tanto pelos investidores quanto pela Securitizadora, o escritório Papi, Maximiliano, Kawasaki Advogados, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 14.641.979/0001-91 (“Escritório”), para avaliar os impactos relativos à violação à AF de Quotas (Performance Ipanema), assim como a troca do fiduciante JCS – BUSINESS

PARTNERS LTDA, pelo Novo Fiduciante. Para tanto, o Escritório deverá realizar uma *due diligence* do Novo Fiduciante e emitir uma opinião legal, que deverá ser apresentada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário em até 30 (trinta) dias corridos a contar da presente data. Caso a opinião legal não seja justificadamente satisfatória à Securitizadora, será convocada nova assembleia de investidores para discussão do tema. Fica certo e ajustado que toda e qualquer despesa relacionada à contratação do Escritório e realização da *due diligence*, incluindo mas não se limitando aos honorários advocatícios e emissão de certidões, deverá ser arcada única e exclusivamente pela Devedora, não sendo permitida a utilização dos recursos do Patrimônio Separado para tanto, em hipótese alguma.

A assinatura do supracitado Aditamento AF de Quotas Ipanema constitui condição precedente à suspensão do mecanismo previsto na cláusula 6.12.5 do Termo de Securitização e na cláusula 3.7 da CF Recebíveis, bem como nas cláusulas 4.9 e 11.5.1 do Contrato de Cessão, objeto do item 4 da Ordem do Dia e do item 4 das deliberações abaixo.

d) Perante a falta de transferência à Conta Centralizadora do valor de R\$ 378.572,15 (trezentos e setenta e oito mil, quinhentos e setenta e dois reais e quinze centavos), se entende que o item será superado caso cumprido integral e pontualmente o disposto no item '1.a' acima, e os Investidores, condicionando-se (condição suspensiva) ao pleno atendimento ao item '1.a' acima, deliberam por excepcionalmente não declarar o vencimento antecipado dos CRI com base em tal inadimplemento, sendo certo que outros inadimplementos pecuniários deverão ser objeto de nova assembleia, para a deliberação a respeito do vencimento antecipado do CRI e de medidas de execução;

- 2 - Com referência ao item 2 da Ordem do Dia, os Investidores decidiram promover nova reestruturação dos CRI, condicionada à prévia comprovação do integral cumprimento do disposto no item 1.a acima pela Devedora. Uma vez verificada tal condição, os CRI passarão a ser devidos nos seguintes termos:

- a) Nova taxa de juros do CRI fixada em CDI + 2,80% (dois inteiros e oito décimos) ao ano, incidente a partir de 21 de outubro de 2021, exclusive;
- b) Carência do pagamento do principal e juros entre agosto de 2021, inclusive, até dezembro de 2021, inclusive. Os juros incidentes entre agosto, inclusive, e dezembro de 2021, inclusive, serão incorporados ao Saldo Devedor dos CRI, mensalmente, conforme Anexo II;
- c) Carência do pagamento do principal no ano de 2022, durante o qual apenas os juros serão pagos mensalmente;
- d) Novo fluxo financeiro, vigente a partir da data de aniversário do pagamento de agosto de 2021, conforme Anexo II à presente Ata da Décima Quarta Assembleia.
- 3 - Com relação ao item 3 da Ordem do Dia, deliberou-se por aprovar o item integralmente, determinando que se realizem as alterações nos Documentos da Operação necessários para adequadamente refletir a deliberação.
- 4 - Com relação ao item 4 da Ordem do Dia, foi deliberado que, condicionado ao prévio e pleno atendimento do disposto no item 1 (subitens '1.a', '1.b', '1.c' e '1.d') da Ordem do Dia acima, e desde que não se verifique qualquer inadimplemento pecuniário ou não-pecuniário das obrigações previstas nos Documentos da Emissão (caso não-pecuniário, que não seja sanado em 15 (quinze) dias corridos), os primeiros R\$ 616.954,75 (seiscentos e dezesseis mil, novecentos e cinquenta e quatro reais e setenta e cinco centavos) a serem depositados na Conta Centralizadora permanecerão retidos (e não serão utilizados para fins de recomposição do Fundo de Reserva e para a Amortização Extraordinária dos CRI, prevista na cláusula 6.12.5 do Termo de Securitização e na cláusula 3.7 da CF Recebíveis, bem como nas cláusulas 4.9 e 11.5.1 do Contrato de Cessão), aguardando o cumprimento das obrigações dispostas no item 1 acima.

Após a completa verificação do atendimento ao item 1 da Ordem do Dia acima pela Devedora (e na ausência de evento de inadimplemento), tais valores eventualmente

retidos serão liberados à Devedora, até o total de R\$ 616.954,75 (seiscentos e dezesseis mil, novecentos e cinquenta e quatro reais e setenta e cinco centavos). Esses valores deverão ser empregados pela Devedora necessariamente para (i) o pagamento de Obrigações do Empreendimento em aberto; e/ou (ii) para a composição de capital de giro relacionado diretamente à condução do Empreendimento (Hotel). A Devedora deverá guardar os documentos (como depositária) que comprovem o emprego dos recursos até o momento do completo adimplemento de todas as Obrigações Garantidas, e os Investidores poderão, mediante notificação, exigir o acesso a tal documentação em 5 (cinco) dias corridos. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não terão qualquer obrigação de verificar aludida documentação.

Ainda, o período de suspensão parcial da Amortização Extraordinária dos CRI e do Fundo de Reserva em questão não impedirá que se descontem dos valores retidos na Conta Centralizadora para arcar com os custos da Operação de responsabilidade da Devedora.

Uma vez verificado o atendimento à condição acima, a Securitizadora efetuará o repasse à Devedora dos valores eventualmente retidos em até 3 (três) dias úteis após a Data de Verificação Mensal, desde que o Relatório Mensal do Empreendimento e balancetes tenham sido adequadamente enviados, e eventuais transferências para a Conta Centralizadora tenham sido realizadas, nos termos estipulados nos Documentos da Emissão.

Caso, durante o período de retenção (enquanto se aguarda o cumprimento do item 1 acima), se deposite valor superior a R\$ 616.954,75 (seiscentos e dezesseis mil, novecentos e cinquenta e quatro reais e setenta e cinco centavos) na Conta Centralizadora, os recursos excedentes deverão ser empregados para fins, nesta ordem, de reserva para cumprir as Obrigações Garantidas, eventual recomposição do Fundo de Reserva, e após, Amortização Extraordinária dos CRI;

- 5 - Com relação ao item 5 da Ordem do dia, deliberou-se por aprovar a suspensão por prazo indeterminado da verificação de cálculo dos *covenants* indicados na Ordem do Dia, quais sejam, a verificação da razão mínima mensal de 105% (cento e cinco por

cento) do fluxo de recebíveis, sobre a parcela mensal de amortização devida; e a verificação da razão mínima de 120% (cento e vinte por cento) do valor de avaliação do imóvel, sobre o valor atual da dívida, conforme previsto na cláusula 6.12.2 do Termo de Securitização.

- 6 - Com relação ao item 6 da Ordem do Dia, deliberar, com efeitos retroativos a Janeiro de 2021, que o modelo adotado para a elaboração do Relatório Mensal do Empreendimento, inclusive para fins de cálculo do Resultado Operacional Bruto e de indicação do valor das Obrigações do Empreendimento, conforme as despesas especificadas no plano de contas da Accor, que o montante apurado e a ser transferido para a Conta Centralizadora, equivalente ao Resultado Operacional Bruto conforme o Termo de Securitização e demais Documentos da Emissão, deverá ser aquele indicado na linha “Resultado Operacional Final” equivalente ao “Resultado Operacional – RBO”, descontado das despesas especificadas nas linhas posteriores “incentive fees/basic fee/asset”, “IPTU Investidor”, “Resultado Financeiro” e “Despesas/Receitas Diversas” do Relatório; devendo no final do Relatório ter o valor final do Resultado Operacional a ser transferido à Securitizadora. Tal disposição pressupõe, contudo, que as informações fornecidas são corretas, precisas e que correspondem sempre a despesas efetivamente incorridas, compreendidas no escopo dos usos autorizados, com lastro em documentação própria, não cabendo à Securitizadora qualquer tipo de verificação sobre o valor mencionado. Este item retroage desde a Data de Emissão.

- 7 – Com relação ao item 7 da Ordem do Dia, deliberar por sua aprovação, determinando que se promovam as alterações nos Documentos da Emissão necessárias a refletir tal disposição.

- 8 – Com relação ao item 8 da Ordem do Dia, deliberar por sua aprovação, determinando que se promovam as alterações na cláusula 6.12.6 do Termo de Securitização e nos Documentos da Emissão, necessárias a refletir tal disposição.

Diante das deliberações acima, nesta ocasião os Investidores decidem contratar, por sua liberalidade e às suas próprias expensas, escritório de advocacia para elaborar os aditamentos aos seguintes instrumentos da operação: (a) Termo de Securitização; (b) Instrumento

Particular de Emissão de CCI; (c) Contrato de Cessão; (d) Contrato de Locação; (e) Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da Performance Carioca Empreendimentos Imobiliários Ltda.; (f) Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da Performance Ipanema Empreendimentos Imobiliários Ltda.; (g) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; e (h) Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia, para refletir as deliberações da presente assembleia (e das assembleias anteriores, se for o caso), devendo a celebração ocorrer em até 75 (setenta e cinco) dias corridos a contar da presente data. Em até 15 (quinze) dias corridos contados da celebração dos aditamentos, a Devedora deverá comprovar a prenotação dos registros (ou ato equivalente ao protocolo de pedido de registro) de cada instrumento, conforme aplicável, sem prejuízo dos Investidores tomarem as medidas necessárias a tais registros por conta própria, podendo buscar o integral reembolso das despesas envolvidas com a Devedora.

A Securitizadora, ainda, esclarece que os valores em aberto referentes à Amortização e Juros dos CRI do mês de fevereiro foram pagos em 05 de maio de 2021, com os encargos previstos na cláusula 1.4.2 no Termo de Securitização.

Em virtude das deliberações acima e independente de quaisquer outras disposições nos documentos da emissão dos CRI, os Investidores, neste ato, eximem a Securitizadora e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade em relação às deliberações desta assembleia geral.

Os Investidores declaram, formal e expressamente, que são titulares dos CRI em Circulação, conforme definição exposta no Termo de Securitização.

Os termos utilizados na presente Ata da Décima Quarta Assembleia 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 da Décima Quarta Assembleia 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.