

ATA DA DÉCIMA SEXTA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 323ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, REALIZADA EM 13 DE SETEMBRO DE 2022 (“ATA DA DÉCIMA SEXTA ASSEMBLEIA” E “DÉCIMA SEXTA ASSEMBLEIA”, RESPECTIVAMENTE)

DATA, HORA e LOCAL: Aos 13 de setembro de 2022, 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 Sexta 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 26.9.2013 e posteriormente aditado (“Contrato de Cessão”), em virtude:

- a. da retenção do Resultado Operacional Bruto de abril/2022 (que deveria ter sido transferido em maio/2022);
 - b. do vencimento, sem pagamento integral, das parcelas de juros devidas em 20 de maio de 2022, 22 de junho de 2022, 21 de julho de 2022 e e 19 de agosto de 2022;
 - c. da ausência, até o momento, da comprovação do registro do Aditamento à Alienação Fiduciária do Imóvel de matrícula 36.637, celebrado em decorrência das deliberações constantes na Décima Quarta Assembleia Geral de Titulares dos CRI, ocorrida em 12.11.2021 (“Décima Quarta Assembleia”).
2. Autorizar, conforme comunicação enviada pela Devedora, constante no Anexo IV da presente Ata da Décima Sexta Assembleia (“Comunicação Devedora”), o pagamento parcial da dívida dos CRI com o emprego dos recursos depositados na Conta Centralizadora, no total de R\$ 604.250,70 (seiscentos e quatro mil, duzentos e cinquenta reais e setenta centavos) no prazo de 5 (cinco) dias úteis após a presente data, com a capitalização integral da parte não adimplida;
 3. Deliberar, conforme consta na Comunicação Devedora, acerca da reestruturação do fluxo de pagamento de juros/principal dos CRI;
 4. Deliberar, conforme previsto na Comunicação Devedora, acerca (i) da incorporação ao saldo devedor das parcelas de juros devidas de maio/2022 a agosto/2022 (inclusive), em cada data mensal de pagamento, resultando no preço unitário do CRI em 19.08.2022 de R\$ 1.771.787,77951606 (e no saldo devedor do CRI em 19.08.2022 de R\$ 70.871.511,18 - setenta milhões, oitocentos e setenta e um mil, quinhentos e onze reais e dezoito centavos), (ii) no período a partir de setembro/2022 até dezembro/2023, do pagamento dos juros devidos com o emprego do Resultado Operacional Bruto mensal, quando positivo, incorporando-se os juros não pagos ao saldo devedor do CRI, e (iii) a partir de janeiro/2024 e até a data de vencimento da Emissão, do retorno da obrigação de pagamento integral de juros e de amortização do principal, independentemente da verificação de Resultado Operacional Bruto.

5. Deliberar, conforme previsto na Comunicação Devedora, sobre a possibilidade de retenção integral do Resultado Operacional Bruto de abril/2022 (apurado em abril/2022 e que deveria ter sido transferido em maio/2022) pela Devedora com a finalidade de garantir o pagamento do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) do exercício de 2022 até o final de junho/2022, com o reinício da transferência do Resultado Operacional Bruto de maio/2022 (conforme apurado em maio/2022 e transferido em junho/2022) para a Conta Centralizadora dos CRI;
6. Deliberar, conforme previsto na Comunicação Devedora, sobre a possibilidade de, até fevereiro/2024 e a critério da Devedora, ser abatido do valor do Resultado Operacional Bruto a ser transferido para a Conta Centralizadora dos CRI, os valores necessários para a quitação da dívida assumida pela Performance Carioca junto à Accor nos termos e nos limites do Instrumento Particular de Confissão de Dívida IBIS Copacabana Posto 5, assinado em 28.2.2022, e que não poderá ser aditado sem a autorização dos Investidores;
7. Deliberar, conforme previsto na Comunicação Devedora, sobre a possibilidade de, na hipótese de ausência de envio do Relatório Mensal do Empreendimento, em substituição à transferência de todo o saldo da Conta do Empreendimento para a Conta Centralizadora dos CRI – conforme disposto nas cláusulas 3.8.2, “ii”, e 3.8.2.3 do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme alterado até seu 4º Aditamento) – ser mantido na Conta do Empreendimento o saldo mínimo de até R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), exclusivamente para atender às Obrigações do Empreendimento;
8. Ratificar a nova redação da notificação à Accor, na forma do modelo previsto no Anexo VII do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis (e cuja nova redação consta no Anexo VI da presente ata), refletindo os pontos 6 e 7 acima;
9. Deliberar, conforme previsto na Comunicação Devedora, acerca da possibilidade de supressão da retenção provisória de R\$ 616.954,75 (seiscentos e dezesseis mil, novecentos e cinquenta e quatro reais e setenta e cinco centavos) autorizada pelo item

4 da Ordem do Dia da Décima Quarta Assembleia a qual passaria a não ter mais efeitos;
e

10. Conforme previsto na Comunicação Devedora, deliberar a respeito do procedimento de avaliação do Hotel Ibis Copacabana Posto 5.

DELIBERAÇÕES:

Os Investidores, deliberaram, em unanimidade:

1. Referente ao item 1 da Ordem do Dia, por excepcionalmente não decretar o vencimento antecipado dos CRI perante os eventos descritos acima, e, em excepcional consideração à situação da Devedora e acreditando em sua boa-fé e melhores esforços para reestabelecer a saúde financeira do empreendimento, recuperar os créditos dos CRI e cumprir inteiramente as suas obrigações dispostas nos instrumentos da emissão, aprovaram (i) estipular novos prazos e termos para seu adimplemento (em comum acordo com a Devedora), na forma dos itens 2 a 9 desta Décima Sexta Assembleia; e (ii) conceder prazo de 30 dias (trinta) dias corridos para que a Devedora providencie e entregue à Securitizadora o comprovante de registro do Aditamento à Alienação Fiduciária do Imóvel de matrícula 36.637, celebrado em decorrência das deliberações constantes na Décima Quarta Assembleia. O descumprimento de qualquer disposição indicada nos itens 2 a 9 desta Décima Sexta Assembleia ou do prazo fixado neste item 1.(ii) constituirá hipótese de vencimento antecipado não automático dos CRI;
2. Por aprovar o item 2 da Ordem do Dia;
3. Por aprovar o item 3 da Ordem do Dia, estabelecendo novo fluxo de amortização obrigatória do principal, nos termos do Anexo II da presente ata e do resumo a seguir, e determinando que se promovam as alterações nos Documentos da Emissão necessárias a refletir tal disposição:

%	2023	2024	2025	2026
Jan	0,0000%	0,3711%	0,5583%	0,7867%
Fev	0,0000%	0,5345%	0,6737%	0,9515%
Mar	0,0000%	0,1468%	0,7924%	1,1222%
Abr	0,0000%	0,0372%	0,7315%	1,0395%
Mai	0,0000%	0,0366%	0,5434%	0,7746%
Jun	0,0000%	0,0000%	0,5531%	0,7902%
Jul	0,0000%	0,1888%	0,4755%	0,6810%
Ago	0,0000%	0,1727%	0,8628%	1,2383%
Set	0,0000%	0,8289%	0,8793%	100,0000%
Out	0,0000%	0,4535%	0,7254%	
Nov	0,0000%	0,3277%	0,5715%	
Dez	0,0000%	0,5864%	0,6620%	

Obs. Valores indicados acima no novo fluxo financeiro dizem respeito apenas à amortização do principal, o pagamento de juros seguirá o disposto no Termo de Securitização (com as ressalvas do item 4 da Ordem do Dia e Deliberações abaixo).

4. Por aprovar o item 4 da Ordem do Dia, determinando que se promovam as alterações nos Documentos da Emissão necessárias a refletir tal disposição, mantendo-se a obrigação de repasse integral do Resultado Operacional Bruto do hotel até o dia 15 (quinze) do mês corrente, sob pena de inadimplemento, e prevendo-se que, para fins de determinação do valor a ser empregado no eventual pagamento parcial dos juros a partir de setembro/2022, a Securitizadora considerará o montante depositado na Conta Centralizadora no início do 2º dia útil antes da data de vencimento prevista para o referido pagamento, e que quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora após esta data serão considerados no pagamento referente ao próximo mês;
5. Por aprovar o item 5 da Ordem do Dia, determinando que se promovam as alterações nos Documentos da Emissão necessárias a refletir tal disposição;
6. Por aprovar o item 6 da Ordem do Dia, constando o instrumento de dívida formalizado entre Performance Carioca e Accor como Anexo V desta ata, e autorizando-se que a Devedora realize o correspondente abatimento sobre os valores objeto de transferência à Conta Centralizadora (a título de Resultado Operacional Bruto, entre os meses de setembro/2022 e de fevereiro/2024) até os seguintes montantes máximos, dentro de cada um dos respectivos meses a seguir também indicados:

R\$18.076,44	01 de setembro de 2022
R\$18.076,44	01 de outubro de 2022
R\$18.076,44	01 de novembro de 2022
R\$18.076,44	01 de dezembro de 2022
R\$18.076,44	01 de janeiro de 2023
R\$18.076,44	01 de fevereiro de 2023
R\$20.064,85	01 de março de 2023
R\$19.884,09	01 de abril de 2023
R\$19.703,32	01 de maio de 2023
R\$19.522,56	01 de junho de 2023
R\$19.341,79	01 de julho de 2023
R\$19.161,03	01 de agosto de 2023
R\$18.980,26	01 de setembro de 2023
R\$18.799,50	01 de outubro de 2023
R\$18.618,73	01 de novembro de 2023
R\$18.437,97	01 de dezembro de 2023
R\$18.257,21	01 de janeiro de 2024
R\$18.076,44	01 de fevereiro de 2024.

Os abatimentos, desembolsos ou retenções correspondentes que sejam efetivados com base nesse item devem ser expressamente informadas por escrito pela Performance Carioca no e-mail de envio do Relatório Mensal do empreendimento, devendo ser realizadas as alterações nos Documentos da Emissão eventualmente necessárias a refletir tal disposição. A Securitizadora não apurará o valor mencionado, se restringindo a verificar de forma simples se o valor depositado na Conta Centralizadora corresponde àquele informado no Relatório Mensal eventualmente subtraído daquele informado a título de abatimento com base neste item pela Devedora.

A falta de informação completa e tempestiva (até o momento do envio do Relatório Mensal) por parte da Devedora a respeito dos abatimentos, desembolsos ou retenções

realizadas a tal título, e/ou a sua realização em montante acima do ora autorizado para cada mês, constituirá evento de vencimento antecipado não automático dos CRI.

Os eventos de vencimento antecipado não automático dos CRI descritos acima incidirão imediatamente, enquanto pendente a respectiva alteração dos Documentos da Operação, como decorrência das hipóteses de evento de vencimento antecipado já previstas no Termo de Securitização, nos termos de sua cláusula 6.6, bem como no Contrato de Cessão, conforme hipóteses específicas previstas em sua cláusula 10.1, itens “i”, “xxiv” e “xxx”. Porém, no prazo delimitado nesta ata, os Documentos da Operação deverão ser aditados para que os eventos de vencimento antecipado não automático dos CRI descritos acima passem a ser previstos também de forma expressa, prevendo-se o prazo de 5 (cinco) dias após a sua verificação para o seu completo saneamento, sob pena de se convocar nova Assembleia dos Titulares de CRI para se declarar o vencimento antecipado.

7. Por aprovar o item 7 da Ordem do Dia, determinando que se promovam as alterações nos Documentos da Emissão necessárias a refletir tal disposição;
8. Por aprovar o item 8 da Ordem do Dia, ratificando a minuta de notificação à Accor que consta como Anexo VI desta ata e determinando que se promovam as alterações nos Documentos da Emissão necessárias a refletir tal disposição;
9. Por aprovar o item 9 da Ordem do Dia, imediatamente tornando o item 4 da Ordem do Dia da Décima Quarta Assembleia, sem quaisquer efeitos;
10. Por aprovar o item 10 da Ordem do Dia, estipulando-se, nos termos da comunicação da Devedora constante do Anexo IV da presente ata, que a Devedora, às suas expensas, sob pena de vencimento antecipado não automático dos CRI, contratará a Jones Lang LaSalle ou Hotel Invest para realizar a avaliação do Hotel Ibis Copacabana Posto 5, com conclusão em até 60 (sessenta) dias corridos contados da presente data. Em aludido laudo de avaliação, deverá constar o valor de mercado e o valor de venda forçada do Hotel.

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 Décima Sexta 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.

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 Décima Sexta Assembleia.

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 Sexta Assembleia que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização (sendo a versão ora vigente aquela consolidada pelo 4º Aditamento ao Termo de Securitização).

As deliberações da presente Décima Sexta Assembleia ocorrem por mera liberalidade dos Investidores, não importando em renúncia de quaisquer direitos ou privilégios previstos no Termo de Securitização e demais documentos dos CRI, bem como não exoneram as partes dos

referidos documentos quanto ao cumprimento de todas e quaisquer obrigações neles previstas, exceto pelo deliberado na presente Décima Sexta Assembleia.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos e lavrada a presente Ata da Décima Sexta 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.

(Resto da página intencionalmente em branco; assinaturas na página seguinte)