

IZP HADDOCK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. - CNPJ/ME Nº 37.444.425/0001-08 - NIRE 35.300.578.554

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 25 DE OUTUBRO DE 2022

1. DATA E HORÁRIO. Aos 25 dias do mês de outubro de 2022, às 10:00 horas. **2. LOCAL.** Na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, realizada de forma exclusivamente digital, nos termos da Lei nº 14.030 de 28 de julho de 2020 (Lei nº 14.030/20, conforme regulamentada pela Instrução Normativa do Departamento Nacional de Registro e Integração ("DREI") nº 81, de 10 de junho de 2020 ("IN 81/2020")). **3. CONVOCAÇÃO.** Dispensada a publicação de editais de convocação, na forma do disposto no parágrafo 4º do art. 124, da Lei nº 6.404/76, por estarem presentes à assembleia a totalidade dos acionistas da Companhia, conforme assinaturas constantes do Livro de Presença dos Acionistas. **4. PRESENÇA.** Acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinaturas constantes do Livro de Presença de Acionistas. **5. MESA.** Presidente, o Sr. Ricardo de Santos Freitas, Secretário, o Sr. João Phelipe Toazza de Oliveira. **6. ORDEM DO DIA.** Examinar, discutir e votar a respeito da seguinte ordem do dia: (I) autorizar a emissão, pela Companhia, de debêntures, em duas séries, para colocação privada, não conversível em ações, da espécie quirográfrica a ser convolada na espécie com garantia real, para colocação privada da IZP HADDOCK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. ("Debêntures" e "Emissora", respectivamente), a serem subscritas integralmente pela VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 08.769.451/0001-08 e com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.340.949 ("Debiturista" ou "Securizadora"), mediante a celebração do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples. Não Conversíveis em Ações em Duas Séries da Espécie Quirográfrica a ser Convolada na Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada da IZP HADDOCK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A." ("Escritura de Emissão de Debêntures"), (ii) autorizar a constituição de alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 108.010, do 13 Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, de propriedade da Companhia ("Imóvel"), a ser constituída nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrado, entre a Companhia, na qualidade de fiduciante e a Securizadora, na qualidade de fiduciária ("Alienação Fiduciária Imóvel" e "Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel"), para garantir o cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Companhia por força das Debêntures, incluindo todos os seus acessórios, atualização monetária, juros remuneratórios, encargos, prêmios, penalidades, as despesas com a excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel, honorários advocatícios, os custos ordinários da Operação de Securitização, inclusive com os prestadores de serviços, e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados na Escritura de Emissão de Debêntures, bem como o cumprimento de quaisquer obrigações pecuniárias ou não, incorridas para a plena satisfação e integral recebimento dos valores devidos em razão da Escritura de Emissão de Debêntures ("Obrigações Garantidas"); e (iii) autorizar os diretores da Companhia a tomarem todos os atos necessários e celebrarem todos os documentos aplicáveis para efetivar as deliberações tomadas na presente assembleia geral extraordinária, incluindo eventuais ratificações, ratificações e/ou aditamentos dos instrumentos que forem firmados no âmbito da emissão. **7. DELIBERAÇÕES.** Os acionistas deliberaram, por unanimidade de votos e sem ressalvas: **7.1.** Aprovar, por unanimidade de votos, nos termos do artigo 8º, do Estatuto Social da Companhia, e na forma do disposto no artigo 59 da Lei das S.A., aprovar a emissão das Debêntures, para colocação privada, com as seguintes e principais características: **7.1.1. Valor Total da Emissão.** O Valor Total da Emissão de Debêntures é de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"), sendo R\$13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais) relativas a primeira série, e R\$16.500.000,00 (dezesseis milhões e quinhentos mil reais) relativas à segunda série. **7.1.2. Valor Nominal Unitário.** O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão (conforme definido abaixo), será de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"). **7.1.3. Quantidade de Debêntures.** Serão emitidas 30.000 (trinta mil) Debêntures, sendo 13.500 (treze mil e quinhentas) relativas à primeira série, e 16.500 (dezesseis mil e quinhentas) relativas à segunda série. **7.1.4. Data de Emissão.** Para todos os efeitos, a data de emissão das Debêntures será 4 de novembro de 2022 ("Data de Emissão"). **7.1.5. Data de Vencimento.** A data de vencimento das Debêntures será 3 de dezembro de 2032 ("Data de Vencimento"). **7.1.6. Periodicidade de Pagamento da Remuneração.** O pagamento da Remuneração pela Companhia será feito mensalmente conforme Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures ("Primeiro Pagamento da Remuneração"). **7.1.7. Periodicidade de Amortização Programada.** O Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures será amortizado mensalmente conforme do Anexo I a Escritura de Emissão de Debêntures. **7.1.8. Colocação.** A colocação das Debêntures será realizada de forma privada exclusivamente para a Debiturista, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Debêntures em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada. **7.1.9. Subscrição.** As Debêntures serão subscritas pela Securizadora por meio da assinatura de boletim de subscrição, conforme modelo constante no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures ("Boletim de Subscrição"), bem como pela inscrição de seu nome no Livro de Registro de Debêntures Nominativas. **7.1.10. Conversibilidade.** As Debêntures não serão conversíveis em ações da Emissora. **7.1.11. Espécie.** As Debêntures serão da espécie quirográfrica a ser convolada na espécie com garantia real da Alienação Fiduciária de Imóvel. **7.1.12. Atualização do Valor Nominal Unitário.** O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será atualizado, até o seu efetivo pagamento, pela variação mensal positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE") ("Atualização Monetária"), calculada na forma e nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures. **7.1.13. Remuneração.** Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme aplicável, incidirão juros re-

muneratórios correspondentes a 8,7500% (oito inteiros e sete mil e quinhentos décimos de milésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso até a próxima Data de Pagamento, exclusive ("Remuneração"), sendo calculado na forma e nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures. **7.1.14. Amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures.** O Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures será amortizado conforme do Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures na forma e nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures. **7.1.15. Repactuação.** As Debêntures não serão objeto de repactuação. **7.1.16. Data de Subscrição.** As Debêntures serão subscritas pela Debiturista nas datas de integralização das Debêntures, na forma aqui na Escritura de Emissão de Debêntures. **7.1.17. Datas de Integralização.** As Debêntures serão integralizadas exclusivamente com os recursos advindos da integralização dos CRI, de nos termos e condições do Termo de Securitização. **7.1.18. Prazo e Forma de Integralização.** As Debêntures serão integralizadas em moeda corrente nacional: (i) na primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) para as demais integralizações, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, contados desde a primeira Data de Integralização (inclusive) até a respectiva data de integralização (exclusive) ("Preço de Integralização"), devendo a Emissora assinar, a cada data de integralização das Debêntures, o recibo de integralização das Debêntures, em favor da Securizadora, conforme modelo constante do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures. **7.1.19. Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures.** A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive), promover o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, observado o quanto previsto no item 7.1.19.1 abaixo, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, observado o disposto no artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações, mediante notificação à Securizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, observada as Regras de Notificação de Resgate Antecipado previstas abaixo ("Resgate Antecipado Facultativo"). **7.1.19.1.** Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo, a Debiturista fará jus ao pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo, acrescido de prêmio (flat) a ser aplicado sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, de acordo com o mês em que a liquidação antecipada das Debêntures ocorrer, contados da Data da Emissão, conforme tabela abaixo ("Valor do Resgate Antecipado"): **Mês:** 13º mês (inclusive) ao 24º mês (inclusive), **Prêmio:** 3,00%; **Mês:** 24º mês (exclusive) até o 36º mês (inclusive), **Prêmio:** 1,50%; **Mês:** 36º mês (exclusive) até o 48º mês (inclusive), **Prêmio:** 0,50%; **Mês:** 48º mês (exclusive) até o 60º mês (inclusive), **Prêmio:** 0,50%; **Mês:** 60º mês (exclusive) até o 120º mês (inclusive), **Prêmio:** 0,00%. **7.1.19.2.** Não será devido qualquer valor a título de prêmio após o 60º (sexagésimo) mês (exclusive) da Data de Emissão, inclusive, até o vencimento. **7.1.20. Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.** A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive), promover a amortização extraordinária facultativa parcial das Debêntures, observado o quanto previsto no item 7.1.20.1 abaixo, na mesma data de pagamento da Remuneração, utilizando-se os recursos próprios, acrescido da Remuneração, calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data da respectiva amortização extraordinária, bem como acrescido de prêmio (flat) a ser aplicado sobre o valor da amortização parcial, de acordo com o mês em que a liquidação antecipada das Debêntures ocorrer, contados da Data da Emissão, conforme tabela abaixo ("Amortização Extraordinária Facultativa"). **Mês:** 13º mês (inclusive) ao 24º mês (inclusive), **Prêmio:** 3,00%; **Mês:** 24º mês (exclusive) até o 36º mês (inclusive), **Prêmio:** 1,50%; **Mês:** 36º mês (exclusive) até o 48º mês (inclusive), **Prêmio:** 0,50%; **Mês:** 48º mês (exclusive) até o 60º mês (inclusive), **Prêmio:** 0,50%; **Mês:** 60º mês (exclusive) até o 120º mês (inclusive), **Prêmio:** 0,00%. **7.1.20.1.** Não será devido qualquer valor a título de prêmio após o 60 (sexagésimo) mês (exclusive) da Data de Emissão, até o vencimento. **7.1.21. Vencimento antecipado.** As hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures constarão da Escritura. **7.1.22. Destinação dos Recursos.** Os recursos líquidos obtidos pela Emissora por meio da Emissão serão integralmente utilizados, para o reembolso relativos aos montantes despendidos pela Emissora para a aquisição dos imóveis objeto das matrículas nºs 42.806, 45.772, 85.032, 90.473, 105.803, 105.802, 105.801, 105.800 e 105.799, todas do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo SP, que após a unificação das matrículas deram origem ao imóvel objeto da matrícula nº 108.100, do Registro de Imóveis. **7.1.23. Demais condições.** Todas as demais condições e regras específicas relacionadas a emissão das Debêntures serão tratadas detalhadamente na Escritura. **7.2. Autorizar a participação da Companhia em operação de oferta pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), com esforços restritos de colocação, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476 de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Oferta") e "Instrução CVM 476", respectivamente) que serão lastreadas por cédula de crédito imobiliário de emissão da Securizadora, que representará integralmente os recebíveis decorrentes das Debêntures, no valor base de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais). Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais). **7.3. Autorizar a Diretoria da Companhia a realizar todos os atos complementares necessários ao cumprimento do que ora ficou resolvido e do que mais seja determinado pelas leis que regem a matéria. **8. ENCERRAMENTO.** Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos, lavrando-se a presente ata, que, lida e achada conforme, foi por todos os presentes assinada. A presente Ata confere com a original lavrada em livro próprio, São Paulo, 25 de outubro de 2022. Mesa: **Ricardo de Santos Freitas** - Presidente, **João Phelipe Toazza de Oliveira** - Secretário. **ACIONISTA: HP DESIGN OFFICES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** - (por seus administradores Ricardo de Santos Freitas e João Phelipe Toazza). JUCESP nº 645.270/22-2 em 04.11.2022. Gisela Simiema Ceschin - Secretária Geral.****

