

IZP ITACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ/MF Nº 36.741.397/0001-10

NIRE 35.300.604.946

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

REALIZADA EM 18 DE AGOSTO DE 2023

- 1. DATA E HORÁRIO.** Aos 18 dias do mês de agosto de 2023, às 10:00 horas.

- 2. LOCAL.** Na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, realizada de forma exclusivamente digital, nos termos do parágrafo 2º-A do art. 124, da Lei no 6.404/76.

- 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 série única, para colocação privada, não conversível em ações, da espécie quirografária a ser convolada na espécie com garantia real, para colocação privada da IZP ITACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. ("Debêntures" e "Emissora", respectivamente), a serem subscritas integralmente pela **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, 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 Fazenda ("CNPJ/MF") 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 ("Debenturista" ou "Securizadora"), mediante a celebração do "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de*

Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única da Espécie Quirografária a ser Convolada na Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada da IZP ITACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (“Escritura de Emissão de Debêntures” ou “Escritura de Emissão”); **(ii)** autorizar a constituição de alienação fiduciária sobre a fração ideal de 75% (setenta e cinco por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 202.762, do 4º 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 Securitizadora 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, em seus vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Companhia por força das Debêntures, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento fiel, pontual e integral de todos e quaisquer valores, principais ou acessórios, a Remuneração das Debêntures (conforme definido abaixo) e os Encargos Moratórios (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), atualização monetária, prêmios, penalidades, as despesas com a excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel, custas, 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, além de eventuais tributos, taxas e comissões que, porventura, venham a ser incorridos na salvaguarda dos direitos dos titulares das 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”). Por ocasião do registro da incorporação do empreendimento que será erigido no Imóvel, a Alienação Fiduciária de Imóvel passará a ter por objeto futuras unidades do empreendimento conforme especificações constantes da Escritura de Emissão; 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 retificações, 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 7º e 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\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão").

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 35.000 (trinta e cinco mil) Debêntures.

7.1.4. Data de Emissão. Para todos os efeitos, a data de emissão das Debêntures será 18 de agosto de 2023 ("Data de Emissão").

7.1.5. Data de Vencimento. A data de vencimento das Debêntures será 11 de agosto de 2033 ("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 Debenturista, 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 Securitizadora 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 quirografária 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 remuneratórios correspondentes a 9,00% (nove 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 Debenturista na data de assinatura da Escritura de Emissão de Debêntures, na forma constante da 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 dos CRI (inclusive) até a respectiva Data de Integralização dos CRI (exclusive) ("Preço de Integralização"), devendo a Emissora assinar, a cada data de integralização das Debêntures, o recibo de integralização das Debêntures, em favor da Securitizadora, 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 imediatamente abaixo, com o conseqüente cancelamento de tais Debêntures, observado o disposto no artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações, mediante notificação à Securitizadora, 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 Debenturista 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	Prêmio
13º mês (inclusive) ao 24º mês (inclusive)	3,00%

24º mês (exclusive) até o 36º mês (inclusive)	1,50%
36º mês (exclusive) até o 48º mês (inclusive)	0,50%
48º mês (exclusive) até o 60º mês (inclusive)	0,50%
60º mês (exclusive) até o 120º mês (inclusive)	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 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 imediatamente 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	Prêmio
13º mês (inclusive) ao 24º mês (inclusive)	3,00%
24º mês (exclusive) até o 36º mês (inclusive)	1,50%
36º mês (exclusive) até o 48º mês (inclusive)	0,50%
48º mês (exclusive) até o 60º mês (inclusive)	0,50%
60º mês (exclusive) até o 120º mês (inclusive)	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 serão destinados para o reembolso relativos aos montantes despendidos pela Emissora para (a) a aquisição do imóvel objeto da matrícula nº 202.762 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, bem como demolição das construções até então existentes no citado Imóvel, assim como (c) para custeio de despesas imobiliárias futuras vinculadas e atinentes diretamente à construção do empreendimento que será erigido no Imóvel.

7.1.23. Demais condições. Todas as demais condições e regras específicas relacionadas à 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”), a ser registrada por meio de registro automático, nos termos do Artigo 27, Inciso I da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Oferta com Registro Automático” e “Resolução CVM nº 160”, respectivamente) que serão lastreados por cédula de crédito imobiliário de emissão da Securitizadora, que representará integralmente os recebíveis decorrentes das Debêntures, no valor base de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco 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, 18 de agosto de 2023.

Mesa:

DocuSigned by:
Ricardo de Santos Freitas
Assinado por: RICARDO DE SANTOS FREITAS:12122038826
CPF: 12122038826
Data/Hora da Assinatura: 8/21/2023 | 11:05:46 AM PDT
iCB
C36F359956CE48B4B9417CBACCSA4D8

Ricardo de Santos Freitas

Presidente

DocuSigned by:
João Felipe Toazza de Oliveira
Assinado por: JOAO PHELPE TOAZZA DE OLIVEIRA:32343853860
CPF: 32343853860
Data/Hora da Assinatura: 8/21/2023 | 10:30:39 AM PDT
iCB
2E7BC56CD0ED479894EDCC3CA4FAD2D8

João Felipe Toazza de Oliveira

Secretário