

RIZA SECURITIZADORA S.A.

Atual denominação de VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ Nº 08.769.451/0001-08

NIRE 35.300.340.949

MATERIAL DE APOIO

ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 187ª EMISSÃO DA RIZA SECURITIZADORA S.A. (NOVA DENOMINAÇÃO DA VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO) (IF: 24J0943858)

A **RIZA SECURITIZADORA S.A.** ("Securitizadora") apresenta o material de apoio para a Assembleia Geral de Titulares de Certificados Imobiliários da 187ª Emissão da Securitizadora ("Assembleia"), a ser realizada em **20 de julho de 2026 às 15h**, de forma exclusivamente remota e eletrônica através da plataforma Microsoft Teams, conforme mais bem detalhado no Edital de Convocação, para deliberar sobre a seguinte ordem do dia:

- (a) Ratificar a cisão parcial da IZP Franca Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Devedora"), nos termos da ata de assembleia geral extraordinária, realizada em 30 de abril de 2026, conforme constante do Anexo II do Material de Apoio da presente assembleia ("Anexo II"), com a transferência das unidades autônomas alienadas fiduciariamente no âmbito da emissão, quais sejam, (i) o Escritório nº 21, através Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, lavrado pelo 30º Tabelião de Notas da Comarca da Capital de São Paulo em 03/10/2024, e aditada em 17/07/2025; e (ii) Escritório nº 121, através do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 11/12/2025, ambos celebrados entre a Devedora e a Securitizadora ("Cisão Parcial", "Escritura de Alienação Fiduciária", e "Contrato de Alienação Fiduciária", respectivamente), para o HEDGE PALADIN DESIGN OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF nº 35.688.460/0001-39 ("HDOF FII"), sem ensejar Hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures e, por consequência, dos CRI, nos termos da Cláusula 5.1.2 (c) do "Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) 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 Franca Empreendimentos Imobiliários S.A.", celebrado entre a Devedora e a Securitizadora ("Escritura de Emissão de Debêntures"), e Cláusula 8.2.2.2 (c) do Termo de Securitização, ficando justo e acertado que, considerando a consequente assunção, pelo HDOF FII, das obrigações oriundas da Escritura de Alienação Fiduciária e do Contrato de Alienação Fiduciária, os referidos instrumentos deverão ser aditados, em conjunto com os demais Documentos da Operação, de forma a contemplar o novo

garantidor, com a manutenção das obrigações da atual Devedora nos demais Documentos da Operação.

- (b) Caso aprovado o item (a) acima, ratificar a celebração pela Emissora, a Devedora e HDOF FII do termo de anuência conforme constante do Anexo III do Material de Apoio da presente assembleia ("Anexo III"), a ser apresentado ao Registro de Imóveis competente, para formalização da Cisão Parcial.

Ainda, conforme disposto no Edital de Convocação, a Emissora disponibiliza no Anexo I a este documento o Modelo de Manifestação de Voto a Distância – Riza Securitizadora.

São Paulo, 29 de junho de 2026.

RIZA SECURITIZADORA S.A.

ANEXO I

Modelo de Manifestação de Voto a Distância – Riza Securitizadora

RIZA SECURITIZADORA S.A
CNPJ/ME 08.769.451/0001-08
NIRE 35.300.340.949

MANIFESTAÇÃO DE VOTO A DISTÂNCIA PARA A ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS IMOBILIÁRIOS DA 187ª EMISSÃO DA RIZA SECURITIZADORA S.A., A SER REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO EM 20 DE JULHO DE 2026 ÀS 15 HORAS, DE FORMA EXCLUSIVAMENTE REMOTA E ELETRÔNICA ATRAVÉS DA PLATAFORMA MICROSOFT TEAMS, CONFORME RESOLUÇÃO CVM Nº 60, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2021 (“RESOLUÇÃO CVM 60”), OU, AINDA, EM EVENTUAL SEGUNDA CONVOCAÇÃO E/OU EVENTUAIS REABERTURAS.

Nome/Denominação do Titular do CRI ou do Gestor do Fundo:	
CPF/CNPJ do Titular do CRI ou do Gestor do Fundo:	
E-mail do Titular do CRI ou do Gestor do Fundo:	
Telefones para Contato:	

MANIFESTAÇÃO DE VOTO:

- (a) Ratificar a cisão parcial da IZP Franca Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Devedora”), nos termos da ata de assembleia geral extraordinária, realizada em 30 de abril de 2026, conforme constante do Anexo II do Material de Apoio da presente assembleia (“Anexo II”), com a transferência das unidades autônomas alienadas fiduciariamente no âmbito da emissão, quais sejam, (i) o Escritório nº 21, através Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, lavrado pelo 30º Tabelião de Notas da Comarca da Capital de São Paulo em 03/10/2024, e aditada em 17/07/2025; e (ii) Escritório nº 121, através do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 11/12/2025, ambos celebrados entre a Devedora e a Securitizadora (“Cisão Parcial”, “Escritura de Alienação Fiduciária”, e “Contrato de Alienação Fiduciária”, respectivamente), para o HEDGE PALADIN DESIGN OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário

inscrito no CNPJ/MF nº 35.688.460/0001-39 (“HDOF FII”), sem ensejar Hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures e, por consequência, dos CRI, nos termos da Cláusula 5.1.2 (c) do “Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) 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 Franca Empreendimentos Imobiliários S.A.”, celebrado entre a Devedora e a Securitizadora (“Escritura de Emissão de Debêntures”), e Cláusula 8.2.2.2 (c) do Termo de Securitização, ficando justo e acertado que, considerando a consequente assunção, pelo HDOF FII, das obrigações oriundas da Escritura de Alienação Fiduciária e do Contrato de Alienação Fiduciária, os referidos instrumentos deverão ser aditados, em conjunto com os demais Documentos da Operação, de forma a contemplar o novo garantidor, com a manutenção das obrigações da atual Devedora nos demais Documentos da Operação.

[] **APROVAR** [] **REJEITAR** [] **ABSTER-SE**

- (b) Caso aprovado o item (a) acima, ratificar a celebração pela Emissora, a Devedora e HDOF FII do termo de anuência conforme constante do Anexo III do Material de Apoio da presente assembleia (“Anexo III”), a ser apresentado ao Registro de Imóveis competente, para formalização da Cisão Parcial.

[] **APROVAR** [] **REJEITAR** [] **ABSTER-SE**

O Titular do CRI tem ciência de que as deliberações a serem tomadas em Assembleia são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no Termo de Securitização e que, ao se manifestar por meio da presente Manifestação de Voto a Distância, ainda que sua manifestação tenha sido apenas de aprovar, abster-se ou reprovar a Ordem do Dia, sem quaisquer ressalvas, poderá eventualmente ser obrigado a acatar eventuais condicionantes e/ou ressalvas a respeito das deliberações, que sejam discutidas e aprovadas pelos demais titulares no momento da Assembleia, conforme quórum aplicável.

O Titular do CRI reconhece que as deliberações da Ordem do Dia poderão ensejar riscos não mensuráveis aos CRI, tendo conduzido sua própria análise quantos aos riscos, sem prejuízo da indicação de possíveis riscos pelo Agente Fiduciária durante a Assembleia.

Conflito de Interesses:

A Emissora e o Agente Fiduciário questionam o Titular de CRI se este tem ciência acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação das matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme o art. 32 da Resolução CVM 60, ao artigo 115, §1º da Lei 6.404/76.

- [] Não conheço nenhuma situação de conflito
- [] Conheço alguma situação de conflito

(selecionar apenas uma das opções anteriores)

Em caso de resposta positiva, favor especificar a situação na qual estaria configurado o conflito de interesse:

Nome do Signatário:	
CPF/ME do Signatário:	
Local:	
Data:	
Assinatura:	

ORIENTAÇÕES DE ENVIO E PREENCHIMENTO DA MANIFESTAÇÃO DE VOTO

Termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta manifestação de voto a distância ("Manifestação de Voto") da Assembleia Geral de Titulares de Certificados Imobiliários da 187ª Emissão, da **RIZA SECURITIZADORA S.A.** (nova denominação da Virgo Companhia de Securitização) ("Assembleia", "Emissão", "CRI" e "Emissora", respectivamente), que não estiverem aqui definidos, terão o mesmo significado que lhes foram atribuídos "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 187ª (centésima octogésima sétima) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela IZP Franca Empreendimentos Imobiliários S.A.*", celebrado em 02 de outubro de 2024, entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização").

Essa Manifestação de Voto deverá ser preenchida caso o titular de CRI opte por exercer seu direito de manifestação de voto a distância, nos termos da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”).

Para que esta Manifestação de Voto seja considerada válida e os votos aqui proferidos sejam contabilizados no quórum da Assembleia, é necessário:

- a. estar devidamente preenchida e assinada pelo Titular de CRI ou por seu representante legal, de forma eletrônica ou não, e se for de forma eletrônica, por meio de plataforma para assinaturas eletrônicas, com ou sem certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil. No caso de o Titular de CRI ser pessoa jurídica, a manifestação deverá ser acompanhada dos instrumentos de procuração e/ou Contrato/Estatuto Social que comprove os respectivos poderes o voto a ser proferido deverá ser assinalado apenas em um dos campos (aprovação, rejeição ou abstenção);
- b. ser enviada preferencialmente, em até 2 (dois) dias úteis antes da realização da Assembleia;
- c. os seguintes documentos deverão ser enviados em conjunto com a Manifestação de Voto para o endereço eletrônico da Securitizadora, qual seja, juridico@rizasec.com e para o Agente Fiduciário, assembleias@pentagonotrustee.com.br, preferencialmente em até 2 (dois) dias úteis antes da realização da Assembleia:
 - (i) quando pessoa física, documento de identidade;
 - (ii) quando pessoa jurídica, instrumentos de procuração e/ou Contrato/Estatuto Social que comprove os respectivos poderes, acompanhados de documento de identidade válido com foto do representante legal;
 - (iii) quando fundo de investimento: (1) último regulamento consolidado do fundo; (2) estatuto ou contrato social do seu administrador ou gestor (3) documento de identidade válido com foto do representante legal; e
 - (iv) quando for representado por procurador: procuração com poderes específicos para sua representação na Assembleia.

Caso a Emissora e o Agente Fiduciário recebam mais de uma Manifestação de Voto do mesmo Titular de CRI, será considerada, para fins de contagem de votos na Assembleia, a Manifestação de Voto mais recente enviada por tal Titular de CRI.

O Titular de CRI que fizer o envio da Manifestação de Voto e esta for considerada válida não precisará acessar o link para participação digital da Assembleia, sendo sua participação e voto computados de forma automática, sem prejuízo da possibilidade de sua simples participação na Assembleia. Contudo, será desconsiderada a Manifestação de Voto anteriormente enviada por tal Titular de CRI ou por seu representante legal caso estes participem da Assembleia através de acesso ao link e, cumulativamente, manifestem seu voto no ato de realização da Assembleia.

A Emissora coloca-se à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Anexo II ao Material de Apoio do Edital de 1ª (Primeira) Convocação para Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 187ª Emissão da Riza Securitizadora S.A., a ser realizada em 20 de julho de 2026, às 15h.

AGE IZP – Cisão

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

DOCUMENTO EMITIDO PELA INTERNET

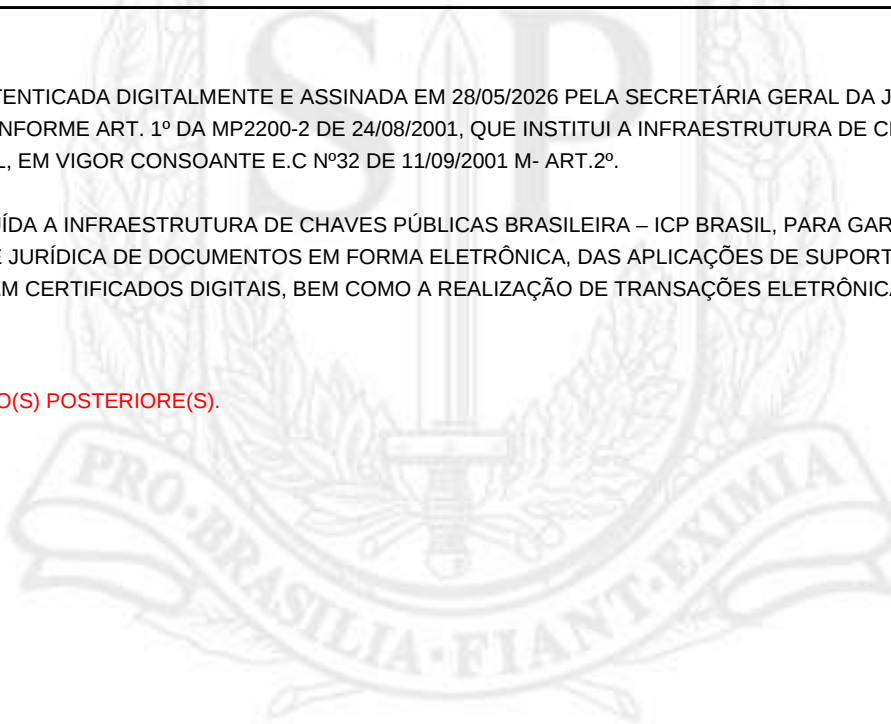
DADOS DA EMPRESA			
NOME EMPRESARIAL IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.			
TÍTULO DE ESTABELECIMENTO			TIPO JURÍDICO SOCIEDADE POR AÇÕES
NIRE 35300574141	CNPJ 30.934.544/0001-91	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 218.658/26-6	DATA DO ARQUIVAMENTO 21/05/2026

DADOS DA CERTIDÃO		
DATA DE EXPEDIÇÃO 28/05/2026	HORA DE EXPEDIÇÃO 11:31:56	CÓDIGO DE CONTROLE 292864340
A AUTENTICIDADE DO PRESENTE DOCUMENTO, BEM COMO O ARQUIVO NA FORMA ELETRÔNICA PODEM SER VERIFICADOS NO ENDEREÇO WWW.JUCESPONLINE.SP.GOV.BR		

ESTA CÓPIA FOI AUTENTICADA DIGITALMENTE E ASSINADA EM 28/05/2026 PELA SECRETÁRIA GERAL DA JUCESP – MARINA CENTURION DARDANI, CONFORME ART. 1º DA MP2200-2 DE 24/08/2001, QUE INSTITUI A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRAS – ICP BRASIL, EM VIGOR CONSOANTE E.C Nº32 DE 11/09/2001 M- ART.2º.

ART 1º. FICA INSTITUÍDA A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA – ICP BRASIL, PARA GARANTIR AUTENTICIDADE, INTEGRIDADE E VALIDADE JURÍDICA DE DOCUMENTOS EM FORMA ELETRÔNICA, DAS APLICAÇÕES DE SUPORTE E DAS APLICAÇÕES HABILITADAS QUE UTILIZEM CERTIFICADOS DIGITAIS, BEM COMO A REALIZAÇÃO DE TRANSAÇÕES ELETRÔNICAS SEGURAS.

EXISTE(M) ARQUIVAMENTO(S) POSTERIORE(S).





JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico



CAPA DO REQUERIMENTO

ETIQUETA PROTOCOLO



JUCESP PROTOCOLO
2.245.748/26-8



CONTROLE INTERNET
036186893-6



DADOS CADASTRAIS

ATO Cisão Parcial; Alteração do Valor do Capital; Consolidação da Matriz;					
NOME EMPRESARIAL IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.			PORTE Normal		JUCESP GUIC
TÍTULO DE ESTABELECIMENTO					
LOGRADOURO Avenida Brigadeiro Faria Lima		NUMERO 3600	COMPLEMENTO Conj112 parte	CEP 04538-132	15 MA
MUNICÍPIO São Paulo		UF SP	TELEFONE	EMAIL	
NÚMERO EXIGÊNCIA (S) 1	CNPJ - SEDE 30.934.544/0001-91	NIRE - SEDE 3530057414-1		PROT	
IDENTIFICAÇÃO SIGNATARIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA NOME: RICARDO DE SANTOS FREITAS (Diretor) ASSINATURA: <i>Ricardo de Santos Freitas</i>				VALORES RECOLHIDOS DARE: R\$,00 DARF: R\$,00	SEQ. DOC. 1 / 1

DECLARO, SOB PENAL DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO JUCESP - SEDE GUICHÊ 15 MAI 2026 PROTOCOLO	CARIMBO DISTRIBUIÇÃO 1ª TURMA DE VOGAIS	CARIMBO ANÁLISE JUCESP DEFERIDO 20 MAI 2026 Alberto Emmanuel C. Whitaker RG: 2.025.053-9 Vogal	JUCESP DEFERIDO 20 MAI 2026 Luiz Carlos F. de Oliveira RG: 15.25.825-6 Vogal
ANEXOS: ☒ DBE ☐ Procuração ☐ Alvará Judicial ☐ Formal de Partilha ☐ Balanço Patrimonial ☐ Outros		EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE ☐ Documentos Pessoais ☐ Laudo de Avaliação ☐ Jornal ☒ Protocolo / Justificação ☐ Certidão	
OBSERVAÇÕES:		ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO JUCESP 18 21 MAI 2026 SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP MARINA CENTURION DARDANI SECRETÁRIA GERAL 218.658/26-6 JUCESP	



Certifico o registro sob o nº 218.658/26-6 em 21/05/2026 da empresa IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., NIRE nº 35300574141, protocolado sob o nº 2245748268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/05/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 292864340. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP PROTOCOLO
2.245.748/26-8JUCESP
21 05 26

IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ/MF nº 30.934.544/0001-91

NIRE 35.300.574.141

JUCESP - SEDE

GUICHÊ 19

04 MAI 2026

PROTOCOLO

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

1. **DATA, HORÁRIO E LOCAL:** Aos 30 (trinta) dias do mês de abril de 2026, às 10 horas, na sede da Companhia, localizada 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.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a convocação prévia, de acordo com o disposto no artigo 124, §4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A."), tendo em vista a presença de acionista representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinatura constante do Livro de Registro de Presença de Acionistas.

3. **MESA:** Presidente: Ricardo de Santos Freitas; e Secretário: João Phelipe Toazza de Oliveira.

4. **ORDEM DO DIA:** (a) aprovação do "Protocolo e Justificação de Cisão Parcial da IZP Franca Empreendimentos Imobiliários S.A.", celebrado em 30 de abril de 2026; (b) ratificação da contratação de empresa especializada responsável pela avaliação da Companhia para fins de cisão parcial; (c) aprovação do Laudo de Avaliação da Companhia elaborado pela empresa especializada mencionada no item anterior; (d) aprovação da cisão parcial da Companhia; (e) aprovação da redução do capital social da Companhia com a consequente alteração do Artigo 5º do seu Estatuto Social; (f) aprovação da consolidação do Estatuto Social da Companhia; e (g) autorizações à Diretoria.

5. **DELIBERAÇÕES.** O único acionista deliberou, sem quaisquer reservas ou restrições:

(a) Aprovar o "Protocolo e Justificação de Cisão Parcial da IZP Franca Empreendimentos Imobiliários S.A." celebrado em 30 de abril de 2026 ("**Protocolo e Justificação**"), constante do Anexo I à presente Ata, referente à cisão parcial da Companhia e versão de parte de seu patrimônio líquido ao seu acionista, **Hedge Paladin Design Offices Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**, fundo de investimento imobiliário, legalmente constituído e registrado na Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") em 14 de novembro de

Rubrica
JPTDARubricar
MCLRubrica
RF

- SEDE

1º

11 2026

PROTOCOLO

JUCESP
21 05 26

2019, CNPJ/MF nº 35.688.460/0001-39, neste ato representado por sua Administradora, **Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede 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, CNPJ/MF nº 07.253.654/0001-76, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35.230.947.149, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 16.388, de 5 de julho de 2018, neste ato representada por seus Diretores, **Ricardo de Santos Freitas**, brasileiro, casado, advogado, RG nº 14.546.235 SSP/SP, CPF/MF nº 121.220.368-26, e **Maria Cecília Carrazedo de Andrade**, brasileira, casada, administradora, RG nº 44.026.236-7 SSP/SP, CPF/MF sob nº 343.913.778-37, ambos residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132 ("**HDOF FII**").

(b) Ratificar a contratação da **BLB BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES SP**, sociedade simples, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Joaquim Eugenio de Lima, nº 680, conjunto 63, Jardim Paulista, CEP 01403-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.761.508/0001-61, registrada no Conselho Regional de Contabilidade do Estado de São Paulo sob o nº 2SP040948/O-9 ("**Avaliadora**"), para proceder à (i) avaliação do patrimônio da Companhia para fins de cisão parcial; e (ii) elaboração do respectivo Laudo de Avaliação.

(c) Aprovar o Laudo de Avaliação da Companhia, constante do Anexo II à presente Ata, emitido com data-base de 31 de março de 2026, o qual constatou o valor patrimonial contábil de R\$ 142.650.423,97 (cento e quarenta e dois milhões, seiscentos e cinquenta mil, quatrocentos e vinte e três reais e noventa e sete centavos).

(d) Aprovar a cisão parcial da Companhia, com versão do acervo cindido para o acionista **HDOF FII**, acima qualificado, nos exatos termos do Protocolo e Justificação.

(e) Em virtude da cisão parcial ora deliberada, aprovar a redução do capital social da Companhia em R\$ 135.839.549,00 (cento e trinta e cinco milhões, oitocentos e trinta e nove mil, quinhentos e quarenta e nove reais), com o cancelamento de 13.583.954.900 (treze bilhões, quinhentos e oitenta e três milhões, novecentas e cinquenta e quatro mil e novecentas) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal e com direito a voto, todas de titularidade do acionista **HDOF FII**.

Rubrica
JPTDA

Rubricar
MCLL

Rubrica
RF

2



JUCESP
21 05 26

(e.i) Dessa forma, o capital social da Companhia é alterado de R\$ 143.508.848,00 (cento e quarenta e três milhões, quinhentos e oito mil, oitocentos e quarenta e oito reais), dividido em 14.350.884.800 (quatorze bilhões, trezentos e cinquenta milhões, oitocentas e oitenta e quatro mil e oitocentas) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal e com direito a voto, para R\$ R\$ 7.669.299,00 (sete milhões, seiscentos e sessenta e nove mil, duzentos e noventa e nove reais), dividido em 766.929.900 (setecentos e sessenta e seis milhões, novecentas e noventa e nove mil e novecentas) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal e com direito a voto.

(e.ii) Neste sentido, o Artigo 5º do Estatuto Social da Companhia é alterado e passa a vigorar com a seguinte redação:

Artigo 5º - O capital social da Companhia é de R\$ 7.669.299,00 (sete milhões, seiscentos e sessenta e nove mil, duzentos e noventa e nove reais), dividido em 766.929.900 (setecentos e sessenta e seis milhões, novecentas e noventa e nove mil e novecentas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

(f) Aprovar a consolidação do Estatuto Social da Companhia, conforme Anexo III à presente Ata.

(g) 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.

6. **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.

Certificamos ser a presente cópia fiel da original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 30 de abril de 2026.

[As assinaturas seguem na próxima página.]

Rubrica
JPTDA

Rubricar
MCLL

Rubrica
RF

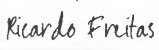
3

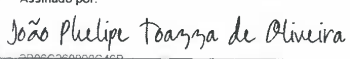


JUCESP
21 05 26

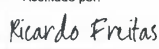
[Página de assinaturas da Ata de Assembleia Geral Extraordinária da IZP Franca Empreendimentos Imobiliários S.A. realizada em 30 de abril de 2026.]

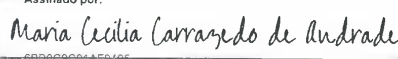
Mesa:

Assinado por:

4AE249A1754D4B5
RICARDO DE SANTOS FREITAS
Presidente

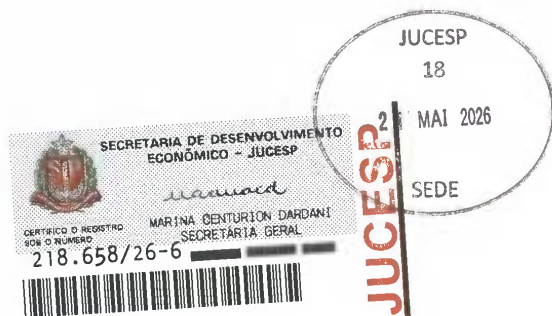
Assinado por:

2D96C260990C46D
JOÃO PHELIPE TOAZZA DE OLIVEIRA
Secretário

Acionista:

Assinado por:

4AE249A1754D4B5
HEDGE PALADIN DESIGN OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

Assinado por:

6B86C9C01AF6495
MARIA CECILIA CARRAZEDO DE ANDRADE

(por sua Administradora Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., neste ato representada por seus Diretores, Ricardo de Santos Freitas e Maria Cecilia Carrazedo de Andrade)



9230UC
82 80 12



JUCESP
JUCESP

JUCESP
18

21 MAI 2026

SEDE



JUCESP
21 05 26

Anexo I

PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO

Rubrica
JPTD

Rubricar
MCC

Rubrica
RF



Certifico o registro sob o nº 218.658/26-6 em 21/05/2026 da empresa IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A., NIRE nº 35300574141, protocolado sob o nº 2245748268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/05/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 292864340. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
21 05 26

**PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DE CISÃO PARCIAL DA
IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Pelo presente instrumento particular, as partes designadas abaixo:

IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações de capital fechado, com sede 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, CNPJ/MF nº 30.934.544/0001-91, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob o NIRE 35.300.574.141, neste ato representada por seu Diretor, **Ricardo de Santos Freitas**, brasileiro, casado, advogado, RG nº 14.546.235 SSP/SP, CPF/MF nº 121.220.368-26, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132 ("**IZP FRANCA**"); e

HEDGE PALADIN DESIGN OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, legalmente constituído e registrado na Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") em 14 de novembro de 2019, CNPJ/MF nº 35.688.460/0001-39, neste ato representado por sua Administradora, **Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede 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, CNPJ/MF nº 07.253.654/0001-76, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.230.947.149, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 16.388, de 5 de julho de 2018, neste ato representada por seus Diretores, **Ricardo de Santos Freitas**, acima qualificado, e **Maria Cecilia Carrazedo de Andrade**, brasileira, casada, administradora, RG nº 44.026.236-7 SSP/SP, CPF/MF sob nº 343.913.778-37, residente e domiciliada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132 ("**HDOF FII**").

IZP FRANCA e **HDOF FII** são designados individualmente "**Parte**" e, em conjunto, "**Partes**".

Após proceder e concluir os estudos para cisão parcial da **IZP FRANCA** com a subsequente transferência da parcela cindida do seu patrimônio para o **HDOF FII**, em conformidade com o disposto

Rubrica
JPTDQ

Rubricar
MCLL

Rubrica
RF

JUCESP
21 05 26

nos artigos 223 e seguintes da Lei nº 6.404/1976 ("Lei das S.A."), as Partes decidem aprovar o presente "Protocolo e Justificação de Cisão Parcial da IZP Franca Empreendimentos Imobiliários S.A." ("Protocolo"), nos termos descritos a seguir:

1. JUSTIFICAÇÃO DA CISÃO PARCIAL

1.1. A proposta de cisão parcial da **IZP FRANCA** justifica-se pela necessidade de segregar parte de seu patrimônio ao **HDOF FII**.

1.2. Desse modo, para atingir os objetivos traçados, tendo em vista a justificativa acima, os administradores das Partes recomendam que seja efetuada a cisão parcial do acervo líquido da **IZP FRANCA** e a consequente versão da parcela cindida ao **HDOF FII**, nos termos e condições estabelecidos nesse Protocolo.

2. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DA IZP FRANCA E AVALIADORA

2.1. O critério adotado para avaliação do patrimônio líquido da **IZP FRANCA** é o do valor patrimonial contábil apurado em 31 de março de 2026 ("Data-Base").

2.2. A **BLB BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES SP**, sociedade simples, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Joaquim Eugenio de Lima, nº 680, conjunto 63, Jardim Paulista, CEP 01403-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.761.508/0001-61, registrada no Conselho Regional de Contabilidade do Estado de São Paulo sob o nº 2SP040948/O-9 ("Avaliadora"), foi contratada pela Administradora do **HDOF FII** para proceder à avaliação do patrimônio da **IZP FRANCA** para fins de cisão parcial. Tal avaliação foi feita com base no balanço patrimonial da **IZP FRANCA** levantado na Data-Base e, como resultado de seu trabalho, a Avaliadora entregou o respectivo laudo de avaliação ("Laudo de Avaliação"), o qual constatou que o valor total do patrimônio líquido da **IZP FRANCA** é de R\$ 142.650.423,97 (cento e quarenta e dois milhões, seiscentos e cinquenta mil, quatrocentos e vinte e três reais e noventa e sete centavos).

2.3. A contratação da Avaliadora para elaboração do Laudo de Avaliação será ratificada pelo acionista da **IZP FRANCA** e pela Administradora do **HDOF FII** oportunamente.

Rubrica
JPTD

Rubricar
MCA

Rubrica
RF

2



JUCESP
21 05 26

3. PARCELA CINDIDA

3.1. A parcela cindida da IZP FRANCA, que será vertida ao HDOF FII pela cisão parcial da IZP FRANCA, possui valor total de R\$ 135.839.549,00 (cento e trinta e cinco milhões, oitocentos e trinta e nove mil, quinhentos e quarenta e nove reais) e é composta da seguinte forma:

Ativo	Valor
Caixa e Equivalentes de Caixa	R\$ 0,29
Estoque Imobiliário	R\$ 135.839.548,71
Total Ativo	R\$ 135.839.549,00

Passivo	Valor
-	R\$ 0,00
Total Passivo	R\$ 0,00

Patrimônio Líquido	Valor
Capital Social	R\$ 135.839.549,00
Total Patrimônio Líquido	R\$ 135.839.549,00
Total Passivo e Patrimônio Líquido	R\$ 135.839.549,00

3.1.1. As futuras unidades autônomas que compõem a parcela cindida da IZP FRANCA, indicadas no item “Estoque Imobiliário” da tabela constante na Cláusula 3.1 acima, encontram-se devidamente descritas no Anexo I ao presente Protocolo, para fins de registro da operação de cisão perante o Ofício de Registro de Imóveis competente.

3.2. Todas as obrigações e direitos, presentes e futuros, referentes à parcela cindida da IZP FRANCA, serão considerados como transferidos na data em que os acionistas da IZP FRANCA e a Administradora do HDOF FII aprovarem a referida operação (“Data da Efetivação da Cisão Parcial”). As variações patrimoniais entre a Data-Base e a Data da Efetivação da Cisão Parcial serão refletidas nas sociedades/entidades em que ocorreram.

Rubrica
JPTD

Rubricar
MCL

Rubrica
RF



JUCESP
21 05 26

4. EFEITOS DA CISÃO PARCIAL

4.1. Em decorrência da cisão parcial, o capital social da **IZP FRANCA** será reduzido em R\$ 135.839.549,00 (cento e trinta e cinco milhões, oitocentos e trinta e nove mil, quinhentos e quarenta e nove reais), com o cancelamento de 13.583.954.900 (treze bilhões, quinhentos e oitenta e três milhões, novecentas e cinquenta e quatro mil e novecentas) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal e com direito a voto, todas integralizadas em moeda corrente nacional e de titularidade do **HDOF FII**.

4.2. Dessa forma, o capital social da **IZP FRANCA** será alterado de R\$ 143.508.848,00 (cento e quarenta e três milhões, quinhentos e oito mil, oitocentos e quarenta e oito reais), dividido em 14.350.884.800 (quatorze bilhões, trezentos e cinquenta milhões, oitocentas e oitenta e quatro mil e oitocentas) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal e com direito a voto, para R\$ 7.669.299,00 (sete milhões, seiscentos e sessenta e nove mil, duzentos e noventa e nove reais), dividido em 766.929.900 (setecentos e sessenta e seis milhões, novecentas e noventa e nove mil e novecentas) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal e com direito a voto.

4.3. Por fim, ainda em decorrência da cisão parcial, o **HDOF FII** assumirá todos e quaisquer direitos e obrigações da **IZP FRANCA** relacionados ao acervo líquido cindido, nos termos do Laudo de Avaliação.

5. APROVAÇÕES E PROVIDÊNCIAS SOCIETÁRIAS

5.1. Na Data da Efetivação da Cisão Parcial será realizada uma Assembleia Geral Extraordinária da **IZP FRANCA** para, dentre outras matérias: (i) aprovar o presente Protocolo; (ii) ratificar a contratação da Avaliadora; (iii) aprovar o Laudo de Avaliação da **IZP FRANCA**; (iv) aprovar a cisão parcial da **IZP FRANCA**, com versão de parcela cindida ao **HDOF FII**; e (v) aprovar a redução do capital social da **IZP FRANCA** em decorrência de sua cisão parcial.

5.2. Igualmente, na Data da Efetivação da Cisão Parcial, a Administradora do **HDOF FII** formalizará um Instrumento Particular de Deliberação para: (i) aprovar o presente Protocolo; (ii) ratificar a contratação da Avaliadora; (iii) aprovar o Laudo de Avaliação da **IZP FRANCA**; e (iv) aprovar a incorporação da parcela cindida pelo **HDOF FII**.

Rubrica
JPTD

Rubricar
MCLL

Rubrica
RF

4



JUCESP
21 05 26

6. CONCLUSÕES

6.1. Em face dos elementos expostos, entende-se que a cisão parcial da **IZP FRANCA**, na forma proposta neste Protocolo, atende aos interesses das Partes envolvidas, pelo que se recomenda a sua implementação.

7. ASSINATURA ELETRÔNICA

7.1. As Partes reconhecem a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste Protocolo e seus termos, nos termos do art. 219 do Código Civil, em formato eletrônico e/ou assinado pelas Partes por meio de certificados eletrônicos, ainda que sejam certificados eletrônicos não emitidos pela ICP-Brasil, nos termos Lei nº 14.063/20, sendo certo que quaisquer de tais certificados serão suficientes para comprovar a respectiva vinculação das Partes às disposições deste Protocolo. Em vista das questões relativas à formalização eletrônica deste Protocolo, as Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente Protocolo retroagem à data abaixo descrita. Adicionalmente, as Partes reconhecem que este Protocolo constitui título executivo extrajudicial e dispensam a assinatura de testemunhas, conforme o disposto no artigo 784, §4º, do Código de Processo Civil.

O presente Protocolo é assinado em formato eletrônico.

São Paulo, 30 de abril de 2026.

Assinado por:

Ricardo Freitas

4AE249A4761D4B6...

IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

(por seu Diretor Ricardo de Santos Freitas)

Assinado por:

Ricardo Freitas

4AE249A4761D4B6...

Assinado por:

Maria Cecília Carrazedo de Andrade

0B50C9C01AF9495...

**HEDGE PALADIN DESIGN OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE
LIMITADA**

(por sua Administradora Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., representada por seus Diretores Ricardo de Santos Freitas e Maria Cecília Carrazedo de Andrade)

JUCESP
21 05 26

Anexo I

Descrição das futuras unidades autônomas de uso não residencial ("Unidades Autônomas"), pertencentes ao Subcondomínio Não Residencial do empreendimento imobiliário denominado "**CONDOMÍNIO FRANCA 303**", em desenvolvimento no terreno objeto da Matrícula nº 200.053 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, situado na Alameda Franca nºs 303 e 313 e na Avenida Nove de Julho nº 2.973, São Paulo/SP, cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o contribuinte nº 009.088.0461-1 (em área maior), cujo memorial de incorporação foi registrado no R.11 de 30/09/2025 na referida matrícula ("Empreendimento"). Todas as Unidades Autônomas do Subcondomínio Não Residencial do Empreendimento integram a parcela cindida do patrimônio líquido contábil da **IZP Franca Empreendimentos Imobiliários S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.934.544/0001-91 ("Proprietária"), vertida ao **Hedge Paladin Design Offices Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**, fundo de investimento imobiliário, legalmente constituído e registrado na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 14 de novembro de 2019, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 35.688.460/0001-39 ("HDOF FII").

UNIDADES AUTÔNOMAS

Loja nº 01

Unidade Autônoma/ Matrícula	Loja nº 01 (composta pelas Fachadas Ativas 01 e 02), <i>em construção</i> , integrante do Subcondomínio Não Residencial do Empreendimento em desenvolvimento no terreno objeto da Matrícula nº 200.053 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
Descrição	<i>Loja nº 01 (composta pelas Fachadas Ativas 01 e 02), em construção, localizada no 1º subsolo, térreo e 1º pavimento (Subcondomínio Não Residencial), integrante do Condomínio Franca 303, situado na Alameda Franca, nºs 303 e 313, e Avenida Nove de Julho nº 2.973, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa coberta (área privativa total) de 564,150m2, área comum coberta de 447,109m2, área comum descoberta de 38,337m2, área comum total de 485,446m2 (já incluído o direito de uso de 08 vagas de garagem para automóveis comuns e indeterminadas), perfazendo a área total de 1.049,596m2, correspondendo-lhe o coeficiente de</i>

Rubrica
JPTDA

Rubricar
MCLA

Rubrica
RF



JUCESP
21 05 26

	proporcionalidade de 7,8733% e a fração ideal de 0,078733. O terreno onde se assenta o referido condomínio encerra a área de 1.047,23m².
Registros Anteriores	R.07/Matricula nº 176.167 de 18/09/2020; R.06/Matricula nº 176.170 de 15/05/2020; R.06/Matricula nº 14.781 de 27/05/2020; R.13/Matricula nº 32.571 de 27/07/2020; R.04/Matricula nº 88.417 de 22/05/2020; R.04/Matricula nº 126.744 de 26/05/2020; R.09/Matricula nº 13.785 de 14/05/2020; R.08/Matricula nº 132.150 de 23/06/2020; e R.11/Matricula nº 200.053 de 30/09/2025 (incorporação), todos do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
Forma de Aquisição pela Atual Proprietária do Imóvel (Cindida)	Os terrenos que atualmente compõem a área objeto da Matrícula nº 200.053 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, na qual está sendo desenvolvido o Empreendimento, foram adquiridos pela Proprietária por meio de escrituras públicas de compra e venda, conforme registros constantes das Matrículas nºs 176.167 (R.07, em 18/09/2020), 176.170 (R.06, em 15/05/2020), 14.781 (R.06, em 27/05/2020), 32.571 (R.13, em 27/07/2020), 88.417 (R.04, em 22/05/2020), 126.744 (R.04, em 26/05/2020), 13.785 (R.09, em 14/05/2020) e 132.150 (R.08, em 23/06/2020), todos do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
Ônus e Gravames	- O Empreendimento foi submetido ao Regime de Patrimônio de Afetação, nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, com as alterações da Lei nº 10.931/04, conforme Av.14, de 30/09/2025, na Matrícula nº 200.053 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, e Av.02, de 30/09/2025, na Ficha Auxiliar correspondente à Loja nº 01; e - A Loja nº 01 encontra-se gravada por alienação fiduciária em favor da Riza Securitizadora S.A. (atual denominação de Virgo Companhia de Securitização), inscrita no CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08, conforme R.03, de 03/09/2021, Av.08, de 15/10/2024, Av.12, de 30/09/2025, e Av.18, de 10/02/2026, todos da matrícula nº 200.053 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, bem como Av.01, de 30/09/2025, e Av.03, de 10/02/2026, na Ficha Auxiliar correspondente à Loja nº 01.
Valor Proporcional correspondente à Loja nº 01	R\$ 13.037.423,05 (treze milhões, trinta e sete mil, quatrocentos e vinte e três reais e cinco centavos).

Rubrica
JPTDQ

Rubricar
MCLA

Rubrica
RF

7



JUCESP
21 05 26

Loja nº 02

Unidade Autônoma/ Matrícula	Loja nº 02, em construção, integrante do Subcondomínio Não Residencial do Empreendimento em desenvolvimento no terreno objeto da Matrícula nº 200.053 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
Descrição	Loja nº 02, em construção, localizada no Térreo (Subcondomínio Não Residencial), integrante do Condomínio Franca 303, situado na Alameda Franca, nºs 303 e 313, e Avenida Nove de Julho nº 2.973, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa coberta de 42,160m2, área privativa descoberta de 152,440m2, área privativa total de 194,600m2, área comum coberta de 32,792m2, área comum descoberta de 3,410m2, área comum total de 36,202m2; perfazendo a área total de 230,802m2, correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,7013% e a fração ideal de 0,007013. O terreno onde se assenta o referido condomínio encerra a área de 1.047,23m².
Registros Anteriores	R.07/Matrícula nº 176.167 de 18/09/2020; R.06/Matrícula nº 176.170 de 15/05/2020; R.06/Matrícula nº 14.781 de 27/05/2020; R.13/Matrícula nº 32.571 de 27/07/2020; R.04/Matrícula nº 88.417 de 22/05/2020; R.04/Matrícula nº 126.744 de 26/05/2020; R.09/Matrícula nº 13.785 de 14/05/2020; R.08/Matrícula nº 132.150 de 23/06/2020; e R.11/Matrícula nº 200.053 de 30/09/2025 (incorporação), todos do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
Forma de Aquisição pela Atual Proprietária do Imóvel (Cindida)	Os terrenos que atualmente compõem a área objeto da Matrícula nº 200.053 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, na qual está sendo desenvolvido o Empreendimento, foram adquiridos pela Proprietária por meio de escrituras públicas de compra e venda, conforme registros constantes das Matrículas nºs 176.167 (R.07, em 18/09/2020), 176.170 (R.06, em 15/05/2020), 14.781 (R.06, em 27/05/2020), 32.571 (R.13, em 27/07/2020), 88.417 (R.04, em 22/05/2020), 126.744 (R.04, em 26/05/2020), 13.785 (R.09, em 14/05/2020) e 132.150 (R.08, em 23/06/2020), todos do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
Ônus e Gravames	- O Empreendimento foi submetido ao Regime de Patrimônio de Afetação, nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, com as alterações da Lei nº 10.931/04, conforme Av.14, de 30/09/2025, na Matrícula nº 200.053 do 4º

Rubrica
JPTD

Rubricar
MCL

Rubrica
RF



JUCESP
21 05 26

	Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, e Av.02, de 30/09/2025, na Ficha Auxiliar correspondente à Loja nº 02; e - A Loja nº 02 encontra-se gravada por alienação fiduciária em favor da Leverage Companhia Securitizados, inscrita no CNPJ/MF nº 48.415.978/0001-40, conforme R.04, de 10/02/2026, na Ficha Auxiliar correspondente à Loja nº 02.
Valor Proporcional correspondente à Loja nº 02	R\$ 1.678.884,53 (um milhão, seiscentos e setenta e oito mil, oitocentos e oitenta e quatro reais e cinquenta e três centavos).

Escritório nº 21

Unidade Autônoma/ Matrícula	Escritório nº 21, em construção, integrante do Subcondomínio Não Residencial do Empreendimento em desenvolvimento no terreno objeto da Matrícula nº 200.053 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
Descrição	Escritório nº 21, em construção, localizado no 2º e 3º pavimentos (Subcondomínio Não Residencial), integrante do Condomínio Franca 303, situado na Alameda Franca, nºs 303 e 313, e Avenida Nove de Julho nº 2.973, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa coberta (área privativa total) de 871,470m2, área comum coberta de 619,393m2, área comum descoberta de 56,169m2, área comum total de 675,562m2 (já incluído o direito de uso de 08 vagas de garagem), perfazendo a área total de 1.547,032m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 11,5529% e a fração ideal de 0,115529. O terreno onde se assenta o referido condomínio encerra a área de 1.047,23m².
Registros Anteriores	R.07/Matrícula nº 176.167 de 18/09/2020; R.06/Matrícula nº 176.170 de 15/05/2020; R.06/Matrícula nº 14.781 de 27/05/2020; R.13/Matrícula nº 32.571 de 27/07/2020; R.04/Matrícula nº 88.417 de 22/05/2020; R.04/Matrícula nº 126.744 de 26/05/2020; R.09/Matrícula nº 13.785 de 14/05/2020; R.08/Matrícula nº 132.150 de 23/06/2020; e R.11/Matrícula nº 200.053 de 30/09/2025 (incorporação), todos do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Rubrica
JPTD

Rubricar
MCL

Rubrica
RF



JUCESP
21 05 26

Forma de Aquisição pela Atual Proprietária do Imóvel (Cindida)	Os terrenos que atualmente compõem a área objeto da Matrícula nº 200.053 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, na qual está sendo desenvolvido o Empreendimento, foram adquiridos pela Proprietária por meio de escrituras públicas de compra e venda, conforme registros constantes das Matrículas nºs 176.167 (R.07, em 18/09/2020), 176.170 (R.06, em 15/05/2020), 14.781 (R.06, em 27/05/2020), 32.571 (R.13, em 27/07/2020), 88.417 (R.04, em 22/05/2020), 126.744 (R.04, em 26/05/2020), 13.785 (R.09, em 14/05/2020) e 132.150 (R.08, em 23/06/2020), todos do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
Ônus e Gravames	- O Empreendimento foi submetido ao Regime de Patrimônio de Afetação, nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, com as alterações da Lei nº 10.931/04, conforme Av.14, de 30/09/2025, na Matrícula nº 200.053 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, e Av.02, de 30/09/2025, na Ficha Auxiliar correspondente ao Escritório nº 21; e - O Escritório nº 21 encontra-se gravada por alienação fiduciária em favor da Riza Securitizadora S.A. (atual denominação de Virgo Companhia de Securitização), inscrita no CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08, conforme R.09, de 24/10/2024, Av.13, de 30/09/2025, e Av.17, de 09/02/2026, todos da Matrícula nº 200.053 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, bem como Av.01, de 30/09/2025, e Av.03, de 09/02/2026, na Ficha Auxiliar correspondente ao Escritório nº 21.
Valor Proporcional correspondente ao Escritório nº 21	R\$ 20.139.542,78 (vinte milhões, cento e trinta e nove mil, quinhentos e quarenta e dois reais e setenta e oito centavos).

Escritório nº 41

Unidade Autônoma/ Matrícula	Escritório nº 41, em construção, integrante do Subcondomínio Não Residencial do Empreendimento em desenvolvimento no terreno objeto da Matrícula nº 200.053 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
Descrição	Escritório nº 41, em construção, localizado no 4º e 5º pavimentos (Subcondomínio Não Residencial), integrante do Condomínio Franca 303, situado na Alameda Franca, nºs 303 e 313, e Avenida Nove de Julho nº 2.973,

Rubrica Rubrica Rubrica
IPTDO MCLL RF



JUCESP
21 05 26

	<i>no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa coberta (área privativa total) de 903,260m2, área comum coberta de 639,864m2, área comum descoberta de 58,298m2, área comum total de 698,162m2 (já incluído o direito de uso de 08 vagas de garagem), perfazendo a área total de 1.601,422m2, correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 11,9907% e a fração ideal de 0,119907. O terreno onde se assenta o referido condomínio encerra a área de 1.047,23m².</i>
Registros Anteriores	R.07/Matricula nº 176.167 de 18/09/2020; R.06/Matricula nº 176.170 de 15/05/2020; R.06/Matricula nº 14.781 de 27/05/2020; R.13/Matricula nº 32.571 de 27/07/2020; R.04/Matricula nº 88.417 de 22/05/2020; R.04/Matricula nº 126.744 de 26/05/2020; R.09/Matricula nº 13.785 de 14/05/2020; R.08/Matricula nº 132.150 de 23/06/2020; e R.11/Matricula nº 200.053 de 30/09/2025 (incorporação), todos do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
Forma de Aquisição pela Atual Proprietária do Imóvel (Cindida)	Os terrenos que atualmente compõem a área objeto da Matrícula nº 200.053 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, na qual está sendo desenvolvido o Empreendimento, foram adquiridos pela Proprietária por meio de escrituras públicas de compra e venda, conforme registros constantes das Matrículas nºs 176.167 (R.07, em 18/09/2020), 176.170 (R.06, em 15/05/2020), 14.781 (R.06, em 27/05/2020), 32.571 (R.13, em 27/07/2020), 88.417 (R.04, em 22/05/2020), 126.744 (R.04, em 26/05/2020), 13.785 (R.09, em 14/05/2020) e 132.150 (R.08, em 23/06/2020), todos do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
Ônus e Gravames	- O Empreendimento foi submetido ao Regime de Patrimônio de Afetação, nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, com as alterações da Lei nº 10.931/04, conforme Av.14, de 30/09/2025, na Matrícula nº 200.053 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, e Av.02, de 30/09/2025, na ficha auxiliar correspondente ao Escritório nº 41; e - O Escritório nº 41 encontra-se gravada por alienação fiduciária em favor da Riza Securitizadora S.A. (atual denominação de Virgo Companhia de Securitização), inscrita no CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08, conforme R.03, de 03/09/2021, Av.08, de 15/10/2024, Av.12, de 30/09/2025, e Av.18, de 10/02/2026, todos da Matrícula nº 200.053 do 4º Oficial de Registro de Imóveis

Rubrica
JPTDQ

Rubrica
MCLL

Rubrica
RF



JUCESP
21 05 26

	de São Paulo/SP, bem como Av.01, de 30/09/2025, e Av.03, de 10/02/2026, na Ficha Auxiliar correspondente ao Escritório nº 41.
Valor Proporcional correspondente ao Escritório nº 41	R\$ 20.874.204,98 (vinte milhões, oitocentos e setenta e quatro mil, duzentos e quatro reais e noventa e oito centavos).

Escritório nº 61

Unidade Autônoma/ Matrícula	Escritório nº 61, em construção, integrante do Subcondomínio Não Residencial do Empreendimento em desenvolvimento no terreno objeto da Matrícula nº 200.053 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
Descrição	Escritório nº 61, em construção, localizado no 4º e 5º pavimentos, (Subcondomínio Não Residencial), integrante do Condomínio Franca 303, situado na Alameda Franca, nºs 303 e 313, e Avenida Nove de Julho nº 2.973, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa coberta (área privativa total) de 887.160m2, área comum coberta de 629,633m2, área comum descoberta de 57,234m2, área comum total de 686,867m2 (já incluído o direito de uso de 08 vagas de garagem), perfazendo a área total de 1.574,027m2, correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 11,7719% e a fração ideal de 0,117719. O terreno onde se assenta o referido condomínio encerra a área de 1.047,23m².
Registros Anteriores	R.07/Matrícula nº 176.167 de 18/09/2020; R.06/Matrícula nº 176.170 de 15/05/2020; R.06/Matrícula nº 14.781 de 27/05/2020; R.13/Matrícula nº 32.571 de 27/07/2020; R.04/Matrícula nº 88.417 de 22/05/2020; R.04/Matrícula nº 126.744 de 26/05/2020; R.09/Matrícula nº 13.785 de 14/05/2020; R.08/Matrícula nº 132.150 de 23/06/2020; e R.11/Matrícula nº 200.053 de 30/09/2025 (incorporação), todos do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
Forma de Aquisição pela Atual Proprietária do Imóvel (Cindida)	Os terrenos que atualmente compõem a área objeto da Matrícula nº 200.053 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, na qual está sendo desenvolvido o Empreendimento, foram adquiridos pela Proprietária por meio de escrituras públicas de compra e venda, conforme registros constantes das Matrículas nºs 176.167 (R.07, em 18/09/2020), 176.170 (R.06, em 15/05/2020), 14.781 (R.06, em 27/05/2020), 32.571 (R.13, em 27/07/2020),

Rubrica
JPTVO

Rubricar
MCC

Rubrica
RF



JUCESP
21 05 26

	88.417 (R.04, em 22/05/2020), 126.744 (R.04, em 26/05/2020), 13.785 (R.09, em 14/05/2020) e 132.150 (R.08, em 23/06/2020), todos do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
Ônus e Gravames	- O Empreendimento foi submetido ao Regime de Patrimônio de Afetação, nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, com as alterações da Lei nº 10.931/04, conforme Av.14, de 30/09/2025, na Matrícula nº 200.053 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, e Av.02, de 30/09/2025, na Ficha Auxiliar correspondente ao Escritório nº 61; e - O Escritório nº 61 foi alienado fiduciariamente em favor da Riza Securitizadora S.A. (atual denominação de Virgo Companhia de Securitização), inscrita no CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e outras Avenças", celebrado em 11 de dezembro de 2025 e aditado em 16 de março de 2026, nesta data ainda pendente de registro perante o 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
Valor Proporcional correspondente ao Escritório nº 61	R\$ 20.502.136,36 (vinte milhões, quinhentos e dois mil, cento e trinta e seis reais e trinta e seis centavos).

Escritório nº 81

Unidade Autônoma/ Matrícula	Escritório nº 81, em construção, integrante do Subcondomínio Não Residencial do Empreendimento em desenvolvimento no terreno objeto da Matrícula nº 200.053 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
Descrição	Escritório nº 81, localizado no 8º e 9º pavimentos (Subcondomínio Não Residencial), integrante do Condomínio Franca 303, situado na Alameda Franca, nºs 303 e 313, e Avenida Nove de Julho nº 2.973, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa coberta (área privativa total) de 970,850m², área comum coberta de 703,479m², área comum descoberta de 63,883m², área comum total de 767,362m² (já incluído o direito de uso de 09 vagas de garagem), perfazendo a área total de 1.738,212m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 13,1395% e a fração ideal de

Rubrica

JP TDO

Rubricar

MCC

Rubrica

RF



JUCESP
21 05 26

	0,131395. O terreno onde se assenta o referido condomínio encerra a área de 1.047,23m².
Registros Anteriores	R.07/Matrícula nº 176.167 de 18/09/2020; R.06/Matrícula nº 176.170 de 15/05/2020; R.06/Matrícula nº 14.781 de 27/05/2020; R.13/Matrícula nº 32.571 de 27/07/2020; R.04/Matrícula nº 88.417 de 22/05/2020; R.04/Matrícula nº 126.744 de 26/05/2020; R.09/Matrícula nº 13.785 de 14/05/2020; R.08/Matrícula nº 132.150 de 23/06/2020; e R.11/Matrícula nº 200.053 de 30/09/2025 (incorporação), todos do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
Forma de Aquisição pela Atual Proprietária do Imóvel (Cindida)	Os terrenos que atualmente compõem a área objeto da Matrícula nº 200.053 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, na qual está sendo desenvolvido o Empreendimento, foram adquiridos pela Proprietária por meio de escrituras públicas de compra e venda, conforme registros constantes das Matrículas nºs 176.167 (R.07, em 18/09/2020), 176.170 (R.06, em 15/05/2020), 14.781 (R.06, em 27/05/2020), 32.571 (R.13, em 27/07/2020), 88.417 (R.04, em 22/05/2020), 126.744 (R.04, em 26/05/2020), 13.785 (R.09, em 14/05/2020) e 132.150 (R.08, em 23/06/2020), todos do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
Ônus e Gravames	- O Empreendimento foi submetido ao Regime de Patrimônio de Afetação, nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, com as alterações da Lei nº 10.931/04, conforme Av.14, de 30/09/2025, na Matrícula nº 200.053 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, e Av.02, de 30/09/2025, na Ficha Auxiliar correspondente Escritório nº 81; e - O Escritório nº 81 encontra-se gravada por alienação fiduciária em favor da Leverage Companhia Securitizados, inscrita no CNPJ/MF nº 48.415.978/0001-40, conforme R.04, de 10/02/2026, na Ficha Auxiliar correspondente ao Escritório nº 81.
Valor Proporcional correspondente ao Escritório nº 81	R\$ 22.436.199,89 (vinte e dois milhões, quatrocentos e trinta e seis mil, cento e noventa e nove reais e oitenta e nove centavos).

Rubrica
JPTDA

Rubrica
MCLL

Rubrica
RF



JUCESP
21 05 26

Escritório nº 101

Unidade Autônoma/ Matrícula	Escritório nº 101, em construção, integrante do Subcondomínio Não Residencial do Empreendimento em desenvolvimento no terreno objeto da Matrícula nº 200.053 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
Descrição	<i>Escritório nº 101, em construção, localizado no 10º e 11º pavimentos (Subcondomínio Não Residencial), integrante do Condomínio Franca 303, situado na Alameda Franca, nºs 303 e 313, e Avenida Nove de Julho nº 2.973, no 28º Subdistrito -- Jardim Paulista, possui a área privativa coberta de 814,610m², área privativa descoberta de 86,710m², área privativa total de 901,320m², área comum coberta de 606,459m², área comum descoberta de 54,825m², área comum total de 661,284m² (já incluído o direito de uso de 08 vagas de garagem), perfazendo a área total de 1.562,604m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 11,2763% e a fração ideal de 0,112763. O terreno onde se assenta o referido condomínio encerra a área de 1.047,23m².</i>
Registros Anteriores	R.07/Matrícula nº 176.167 de 18/09/2020; R.06/Matrícula nº 176.170 de 15/05/2020; R.06/Matrícula nº 14.781 de 27/05/2020; R.13/Matrícula nº 32.571 de 27/07/2020; R.04/Matrícula nº 88.417 de 22/05/2020; R.04/Matrícula nº 126.744 de 26/05/2020; R.09/Matrícula nº 13.785 de 14/05/2020; R.08/Matrícula nº 132.150 de 23/06/2020; e R.11/Matrícula nº 200.053 de 30/09/2025 (incorporação), todos do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
Forma de Aquisição pela Atual Proprietária do Imóvel (Cindida)	Os terrenos que atualmente compõem a área objeto da Matrícula nº 200.053 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, na qual está sendo desenvolvido o Empreendimento, foram adquiridos pela Proprietária por meio de escrituras públicas de compra e venda, conforme registros constantes das Matrículas nºs 176.167 (R.07, em 18/09/2020), 176.170 (R.06, em 15/05/2020), 14.781 (R.06, em 27/05/2020), 32.571 (R.13, em 27/07/2020), 88.417 (R.04, em 22/05/2020), 126.744 (R.04, em 26/05/2020), 13.785 (R.09, em 14/05/2020) e 132.150 (R.08, em 23/06/2020), todos do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
Ônus e Gravames	- O Empreendimento foi submetido ao Regime de Patrimônio de Afetação, nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, com as alterações da Lei nº

Rubrica
JPTD

Rubricar
MCC

Rubrica
RF



JUCESP
21 05 26

	10.931/04, conforme Av.14, de 30/09/2025, na Matrícula nº 200.053 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, e Av.01, de 30/09/2025, na Ficha Auxiliar correspondente ao Escritório nº 101; e - O Escritório nº 101 encontra-se gravada por alienação fiduciária em favor da Leverage Companhia Securitizados, inscrita no CNPJ/MF nº 48.415.978/0001-40, conforme R.02, de 10/02/2026, na Ficha Auxiliar correspondente ao Escritório nº 101.
Valor Proporcional correspondente ao Escritório nº 101	R\$ 19.326.480,42 (dezenove milhões, trezentos e vinte e seis mil, quatrocentos e oitenta reais e quarenta e dois centavos).

Escritório nº 121

Unidade Autônoma/ Matrícula	Escritório nº 121, em construção, integrante do Subcondomínio Não Residencial do Empreendimento em desenvolvimento no terreno objeto da Matrícula nº 200.053 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
Descrição	Escritório nº 121, em construção, localizado no 12º e 13º pavimentos (Subcondomínio Não Residencial), integrante do Condomínio Franca 303, situado na Alameda Franca, nºs 303 e 313, e Avenida Nove de Julho nº 2.973, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa coberta de 767,310m², área privativa descoberta de 19,430m², área privativa total de 786,740m², área comum coberta de 563,297m², área comum descoberta de 50,337m², área comum total de 613,634m² (já incluído o direito de uso de 08 vagas de garagem), perfazendo a área total de 1.400,374m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 10,3532% e a fração ideal de 0,103532. O terreno onde se assenta o referido condomínio encerra a área de 1.047,23m².
Registros Anteriores	R.07/Matrícula nº 176.167 de 18/09/2020; R.06/Matrícula nº 176.170 de 15/05/2020; R.06/Matrícula nº 14.781 de 27/05/2020; R.13/Matrícula nº 32.571 de 27/07/2020; R.04/Matrícula nº 88.417 de 22/05/2020; R.04/Matrícula nº 126.744 de 26/05/2020; R.09/Matrícula nº 13.785 de 14/05/2020; R.08/Matrícula nº 132.150 de 23/06/2020; e R.11/Matrícula nº

Rubrica
IPTD

Rubrica
MCL

Rubrica
RF



JUCESP
21 05 26

	200.053 de 30/09/2025 (incorporação), todos do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
Forma de Aquisição pela Atual Proprietária do Imóvel (Cindida)	Os terrenos que atualmente compõem a área objeto da Matrícula nº 200.053 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, na qual está sendo desenvolvido o Empreendimento, foram adquiridos pela Proprietária por meio de escrituras públicas de compra e venda, conforme registros constantes das Matrículas nºs 176.167 (R.07, em 18/09/2020), 176.170 (R.06, em 15/05/2020), 14.781 (R.06, em 27/05/2020), 32.571 (R.13, em 27/07/2020), 88.417 (R.04, em 22/05/2020), 126.744 (R.04, em 26/05/2020), 13.785 (R.09, em 14/05/2020) e 132.150 (R.08, em 23/06/2020), todos do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
Ônus e Gravames	- O Empreendimento foi submetido ao Regime de Patrimônio de Afetação, nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, com as alterações da Lei nº 10.931/04, conforme Av.14, de 30/09/2025, na Matrícula nº 200.053 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, e Av.01, de 30/09/2025, na Ficha Auxiliar correspondente ao Escritório nº 121; e - O Escritório nº 101 encontra-se gravada por alienação fiduciária em favor da Leverage Companhia Securitizados, inscrita no CNPJ/MF nº 48.415.978/0001-40, conforme R.02, de 10/02/2026, na Ficha Auxiliar correspondente ao Escritório nº 121.
Valor Proporcional correspondente ao Escritório nº 121	R\$ 17.844.676,70 (dezessete milhões, oitocentos e quarenta e quatro mil, seiscentos e setenta e seis reais e setenta centavos).

Rubrica
JPTDA

Rubricar
MCL

Rubrica
RF



JUCESP
21 05 26

Anexo II

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Rubrica
JPTD

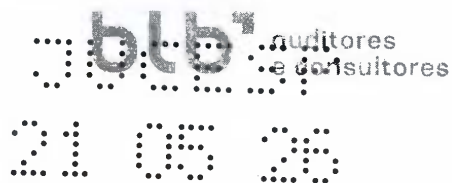
Rubricar
MCA

Rubrica
RF

6



Certifico o registro sob o nº 218.658/26-6 em 21/05/2026 da empresa IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A., NIRE nº 35300574141, protocolado sob o nº 2245748268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/05/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 292864340. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ: nº 30.934.544/0001-91

Laudo de avaliação do acervo líquido formado por determinados ativos e passivos apurados por meio dos livros contábeis, na data base de 31 março de 2026, para fins de cisão parcial.

Rubrica
RES

Rubrica
JPTD

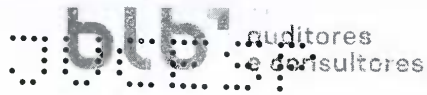
Rubrica
MCLL

Rubrica
RF

blbauditoreseconsultores.com.br



Certifico o registro sob o nº 218.658/26-6 em 21/05/2026 da empresa IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A., NIRE nº 35300574141, protocolado sob o nº 2245748268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/05/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 292864340. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ: nº 30.934.544/0001-91

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO ACERVO LÍQUIDO FORMADO POR DETERMINADOS ATIVOS E PASSIVOS APURADOS POR MEIO DOS LIVROS CONTÁBEIS, NA DATA BASE DE 31 DE MARÇO DE 2026, PARA FINS DE CISÃO PARCIAL.

SUMÁRIO

Laudo de avaliação do acervo líquido formado por determinados ativos e passivos apurados por meio dos livros contábeis, para fins de cisão parcial..... 1

Anexos:

Anexo I - Balanço patrimonial em 31 de março de 2026 para fins de cisão parcial.....5

Anexo II - Base para elaboração e apresentação do balanço patrimonial e resumo das políticas contábeis materiais.....6

Rubrica
RES

Rubrica
JPTD

Rubrica
MCL

Rubrica
RF

blbauditoreseconsultores.com.br



Certifico o registro sob o nº 218.658/26-6 em 21/05/2026 da empresa IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., NIRE nº 35300574141, protocolado sob o nº 2245748268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/05/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 292864340. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



21 05 26

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO ACERVO LÍQUIDO FORMADO POR DETERMINADOS ATIVOS E PASSIVOS APURADOS POR MEIO DOS LIVROS CONTÁBEIS, NA DATA BASE DE 31 DE MARÇO DE 2026, PARA FINS DE CISÃO PARCIAL.

Ilmos. Srs. acionistas da
IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
São Paulo - SP

Dados da firma de auditoria

1. BLB BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES SP, sociedade estabelecida na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Alameda Joaquim Eugenio de Lima, 680, conjunto 63, Jardim Paulista, CEP 01.403-901, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 33.761.508/0001-61, registrada no Conselho Regional de Contabilidade do Estado de São Paulo sob o nº 2SP040948/O-9, representada pelo seu sócio infra-assinado, Sr. Remerson Galindo de Souza, brasileiro, contador, portador da Cédula de Identidade RG nº 22.049.410-1 SSP-SP, devidamente inscrito no CPF (MF) sob o nº 118.690.878-52, devidamente registrado no Conselho Regional de Contabilidade sob o nº 1SP218219/O-2, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05372-040, com escritório no mesmo endereço da representada, nomeada pela administração da cindida IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. ("IZP FRANCA" ou "Companhia"), para proceder à avaliação do acervo líquido formado por determinados ativos e passivos em 31 de março de 2026, de acordo com as práticas contábeis brasileiras, resumido no Anexo I, apresenta a seguir o resultado de seus trabalhos.

Objetivo da avaliação

2. O laudo de avaliação do acervo líquido formado por determinados ativos e passivos em 31 de março de 2026 da IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. ("Companhia"), sociedade por ações, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600 – 11º andar – Conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, cidade de São Paulo, estado de São Paulo - Brasil, tem por objetivo a cisão parcial, com versão da parcela cindida ao patrimônio para o HEDGE PALADIN DESIGN OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA ("FUNDO"), legalmente constituído e registrado na Comissão de Valores Mobiliários em 14 de novembro de 2019, CNPJ/MF nº 35.688.460/0001-39, cuja cisão parcial da IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. é justificada pela necessidade de segregar parte de seu patrimônio, direitos e obrigações ao FUNDO.

Rubrica
RGS

Rubrica
JPTDO

Rubrica
MCCA

Rubrica
RF

1

blbauditoreseconsultores.com.br



Certifico o registro sob o nº 218.658/26-6 em 21/05/2026 da empresa IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., NIRE nº 35300574141, protocolado sob o nº 2245748268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/05/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 292864340. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



Responsabilidade da administração sobre as informações contábeis

4. A administração da Companhia é responsável pela escrituração dos livros e elaboração de informações contábeis de acordo com as práticas contábeis brasileiras, assim como pelos controles internos relevantes que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de tais informações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. O resumo das práticas contábeis materiais adotadas pela Companhia está descrito no ANEXO II do laudo de avaliação.

Alcance dos trabalhos e responsabilidade do auditor independente

5. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre o valor contábil do acervo líquido formado por determinados ativos e passivos em 31 de março de 2026, com base nos trabalhos conduzidos de acordo com o Comunicado Técnico CTG 2002, aprovado pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), que prevê a aplicação de procedimentos de exame aplicados sobre as contas que registram os determinados ativos e passivos que constam do anexo a esse relatório e que naquela data estavam registrados no balanço patrimonial da Companhia. Assim, efetuamos o exame do referido acervo líquido de acordo com as normas contábeis aplicáveis, que requerem o cumprimento de exigências éticas e que o trabalho seja planejado e executado com o objetivo de obter segurança razoável de que o acervo líquido objeto de nosso laudo de avaliação está livre de distorção relevante.
6. A emissão de laudo de avaliação envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores contabilizados. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante no acervo líquido, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes em relação ao acervo líquido para planejar os procedimentos que são apropriados nas circunstâncias, mas, não, para fins de expressar uma opinião sobre a efetividade desses controles internos da Companhia. O trabalho inclui, também, a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração. Acreditamos que a evidência obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa conclusão.

Situação patrimonial da IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

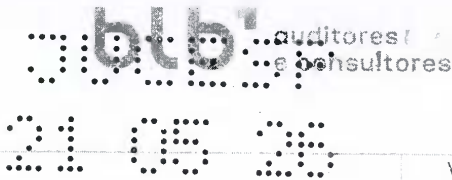
7. O patrimônio da IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. é constituído pelos ativos e passivos decorrentes de suas operações.
8. A avaliação dos bens a serem cindidos na IZP FRANCA EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. e incorporados pelo FUNDO é feita a valor contábil, atendendo os artigos nos artigos 223 e seguintes da Lei nº 6.404/1976 ("Lei das S/A") e tendo por base a situação patrimonial refletida no balanço patrimonial levantado em 31 de março de 2026, demonstrado no ANEXO I, que é resumida a seguir:

Rubrica	Rubrica	Rubrica	Rubrica
RG'S	JPTDA	MCA	RF

2

blbaudidoresconsultores.com.br





	Valores contábeis, antes da cisão - R\$
Total do ativo	247.950.841,03
Total do passivo	105.300.417,06
Total do patrimônio líquido	142.650.423,97
Total do passivo e do patrimônio líquido	247.950.841,03

9. A IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. mantém sua contabilidade regular, sendo suas operações escrituradas em livro próprio e seus saldos devidamente compostos e conciliados.
10. A IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. mantém sua escrituração segundo a prática contábil adotada no Brasil, com base nos pronunciamentos do CPC – Comitê de Pronunciamentos Contábeis. O **ANEXO II** apresenta as políticas contábeis materiais adotadas pela administração para a confecção do balanço patrimonial da IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Efeito patrimonial da cisão parcial em IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

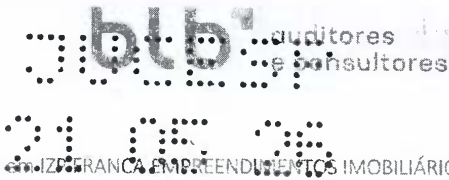
11. Em decorrência da cisão parcial da IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., do seu patrimônio líquido no valor total de R\$ 142.650.423,97, a parcela de R\$ 135.839.549,00 será vertida ao FUNDO, resumida abaixo:

	Parcela a ser cindida – R\$
Ativo	135.839.549,00
Passivo	-
Patrimônio Líquido (acervo líquido)	135.839.549,00
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	135.839.549,00

Rubrica RES Rubrica JPTDA Rubrica MLLA Rubrica RF

9240UC

82 80 12



Efeito patrimonial da IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

12. Após a cisão, a situação patrimonial da IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. em 31 de março de 2026 está demonstrada no ANEXO I e em resumo é a seguinte:

	Valores contábeis, após cisão (parcela remanescente– R\$
Ativo	112.111.292,03
Passivo	105.300.417,06
Total do patrimônio líquido (acervo líquido)	6.810.874,97
Total do passivo e do patrimônio líquido	112.111.292,03

Conclusão

13. Com base nos trabalhos efetuados, concluímos que o saldo do acervo líquido formado por determinados ativos e passivos da IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. a ser incorporado pelo “FUNDO” e de R\$ 135.839.549,00 (cento e trinta e cinco milhões, oitocentos e trinta e nove mil, quinhentos e quarenta e nove reais), conforme balanço patrimonial em 31 de março de 2026, registrado nos livros contábeis e resumido no ANEXO I, representa, em todos os aspectos relevantes, o patrimônio líquido contábil da IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. , avaliado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Declarações

Em atendimento aos requisitos da Comissão de Valores Mobiliários, declaramos que:

14. de acordo com as normas profissionais estabelecidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), não temos conhecimento de conflito de interesse, direto ou indireto, tampouco de qualquer outra circunstância que represente conflito de interesse em relação aos serviços que foram por nós prestados e que estão acima descritos; e
15. não temos conhecimento de nenhuma ação do controlador ou dos administradores da Companhia com objetivo de direcionar, limitar, dificultar ou praticar quaisquer atos que tenham ou possam ter comprometido o acesso, a utilização ou o conhecimento de informações, bens, documentos ou metodologias de trabalho relevantes para a qualidade das respectivas conclusões.

Rubrica RGS IPTDA MCCA RF





21 05 26

São Paulo SP, 28 de abril de 2026.



BLB Brasil Auditores Independentes SP

CRC 2SP040948/O-9

Assinado por:

Remerson Galindo de Souza
Remerson Galindo de Souza

CRC 1SP218219/O-2

blbauditoreseconsultores.com.br

5



Certifico o registro sob o nº 218.658/26-6 em 21/05/2026 da empresa IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A., NIRE nº 35300574141, protocolado sob o nº 2245748268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/05/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 292864340. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
21 05 26

DocuSign Envelope ID: FC9B768E-452B-8833-822A-BE2D7BF4F76

ANEXO I

IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. – CNPJ: 30.934.544/0001-91
NOTAS EXPLICATIVAS À DEMONSTRAÇÃO FINANCEIRA DO PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2026
(Valores expressos em reais)

IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
30.934.544/0001-91

Balanco patrimonial
Levantado no período findo em 31 de março de 2026 para fins de cisão parcial
(Valores expressos em Reais)

Ativo	Saldo contábil	Parcela a ser cindida	Parcela remanescente	Passivo e patrimônio líquido	Saldo contábil	Parcela a ser cindida	Parcela remanescente
Ativo circulante				Passivo circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	13.012.625,08	0,29	13.012.624,79	Empréstimos e financiamentos	4.948.405,85	-	4.948.405,85
Outras contas a receber	70.208.848,00	-	70.208.848,00	Fornecedores	219.085,64	-	219.085,64
Impostos a recuperar	90.321,59	-	90.321,59	Obrigações fiscais	1.598.035,73	-	1.598.035,73
Estoques imobiliários	164.639.046,36	135.839.548,71	28.799.497,65	Adiantamento de clientes	26.398.821,60	-	26.398.821,60
Total do ativo circulante	247.950.841,03	135.839.549,00	112.111.292,03	Provisão de garantia	2.422.500,00	-	2.422.500,00
				Outras obrigações	879.064,79	-	879.064,79
				Total do passivo circulante	36.465.913,62	-	36.465.913,62
Ativo não circulante				Passivo não circulante			
				Empréstimos e Financiamentos	65.200.753,44	-	65.200.753,44
				Outras Obrigações	3.633.750,00	-	3.633.750,00
Total do ativo não circulante	-	-	-	Total do passivo não circulante	68.834.503,44	-	68.834.503,44
				Patrimônio líquido			
				Capital social	143.508.848,00	135.839.549,00	7.669.299,00
				Lucros / Prejuízos acumulados	(344.748,82)	-	(344.748,82)
				Outras reservas	-	-	-
				Resultado do Exercício	(513.675,21)	-	(513.675,21)
				Patrimônio líquido	142.650.423,97	135.839.549,00	6.810.874,97
Total do ativo	247.950.841,03	135.839.549,00	112.111.292,03	Total do passivo e patrimônio líquido	247.950.841,03	135.839.549,00	112.111.292,03

Este anexo é parte integrante do laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil

Rubrica RGS Rubrica SPT/D Rubrica ALLC Rubrica RF

6



Certifico o registro sob o nº 218.658/26-6 em 21/05/2026 da empresa IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A., NIRE nº 35300574141, protocolado sob o nº 2245748268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/05/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 292864340. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. - CNPJ: 30.934.544/0001-91

Base para elaboração e apresentação do balanço patrimonial e resumo das políticas contábeis materiais

1. Base para apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As informações financeiras em 31 de março de 2026, base para elaboração do balanço patrimonial nessa data, foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRS"), emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB".

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem as políticas estabelecidas na Legislação Societária Brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e pelo Conselho Federal de Contabilidade ("CFC").

As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. A Companhia revisa suas estimativas e premissa periodicamente, não superior a um ano.

As demonstrações financeiras são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia.

As informações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto, quando aplicável, por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos.

A autorização para emissão das informações contábeis foi concedida pela Diretoria em 31 de março de 2026.

2. Políticas contábeis materiais

2.1 Títulos e valores mobiliários

Estão assim apresentados nas demonstrações financeiras:

Descrição:	R\$
Aplicação financeira	13.012.621,08

As aplicações financeiras são representadas por certificados de depósitos bancários (CDBs) emitidos pelo Banco Itaú Unibanco S.A. indexados a uma remuneração média equivalente de 85% da variação do (CDI) e por aplicações em cotas de fundo de investimento Itaú Corp Federal Plus RF Curto Prazo FIC administrado pelo Itaú Unibanco S.A., para as quais inexistem carência, multas, perda de rendimento financeiro ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato.

Rubrica RGS JPTDA MCCA RF



IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. - CNPJ: 30.934.544/0001-91

Base para elaboração e apresentação do balanço patrimonial e resumo das políticas contábeis materiais

2.2 Estoques

O saldo de R\$ 164.639.046,36 registrado na rubrica "Estoque" refere-se substancialmente aos custos incorridos com o empreendimento, os quais serão apropriados ao resultado conforme a evolução da obra e o respectivo reconhecimento das receitas correlatas.

Contudo, encontra-se incluído neste montante o saldo de R\$ 25.563.460,72, referente à aquisição de terrenos pela IZP Franca Empreendimentos Imobiliários, bem como o valor de R\$ 2.425.311,69, correspondente a adiantamentos para aquisição de elevadores, tendo em vista que a companhia realizou o pagamento integral desses equipamentos de forma antecipada para atendimento ao cronograma do empreendimento.

2.3 Empréstimos e Financiamentos

A rubrica de empréstimos e financiamentos, no montante de R\$ 70.149.159,30, sendo R\$ 4.948.405,86 obrigações de curto prazo (12 meses) e R\$ 65.200.753,44 no longo prazo refere-se à captação de recursos por meio de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), utilizados para o financiamento do andamento das obras.

2.4 Patrimônio Líquido

(a) Capital social

Em 31 de março de 2026 o capital social subscrito é de R\$ 143.508.848,00 (cento e quarenta e três milhões, quinhentos e oito mil, oitocentos e quarenta e oito reais), dividido em 14.350.884.800 (quatorze bilhões, trezentos e cinquenta milhões, oitocentas e oitenta e quatro mil e oitocentas) de ações, sendo todas ações ordinárias.

*** fim ***

Rubrica
RES

Rubrica
JPTDO

Rubricar
MCLA

Rubrica
RF



IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CAPÍTULO I - DA DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO DA COMPANHIA

Artigo 1º - A companhia girará sob a denominação **IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, estruturada sob a forma de sociedade por ações ("Companhia"), regendo-se pelas disposições contidas nesse Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

Artigo 2º - A Companhia tem sede e foro 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, e poderá abrir outras filiais e escritórios em qualquer ponto do território nacional, ou no exterior, observados as prescrições legais e pertinentes, mediante deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto a aquisição e o desenvolvimento de uma incorporação imobiliária, nos termos da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, além de gestão, locação e exploração de imóveis, situados nessa Capital do Estado de São Paulo, decorrente da unificação dos imóveis objeto das matrículas nºs 32.571, 88.417, 126.744, 13.785, 132.150, 176.167, 176.170 e 14.781, todas do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

Artigo 4º - A Companhia durará pelo tempo necessário à consecução de seu objeto social e liquidação dos direitos e obrigações dele decorrentes.

CAPÍTULO II - DO CAPITAL E DAS AÇÕES

Artigo 5º - O capital social da Companhia é de R\$ 7.669.299,00 (sete milhões, seiscentos e sessenta e nove mil, duzentos e noventa e nove reais), dividido em 766.929.900 (setecentos e sessenta e seis milhões, novecentas e noventa e nove mil e novecentas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Artigo 6º - Cada ação dará a seu titular direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

Artigo 7º - Na proporção do número de ações que possuírem, os acionistas terão preferência para a subscrição do aumento de capital, observado o prazo decadencial de 30 (trinta) dias, contado da data de publicação do aviso no órgão oficial, e demais disposições pertinentes.

Rubrica
JPTDA

Rubricar
MCLA

Rubrica
RF

1



9230UC

88 89 13

CONSTITUIÇÃO DO BRASIL

ARTIGO 170

PARÁGRAFO 1º

PARÁGRAFO 2º

PARÁGRAFO 3º

PARÁGRAFO 4º

PARÁGRAFO 5º

PARÁGRAFO 6º

PARÁGRAFO 7º

PARÁGRAFO 8º



JUCESP

CAPÍTULO II - DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 8º - A Assembleia Geral reunir-se-á ordinariamente, a cada ano, nos quatro primeiros meses seguintes ao término do exercício social, e, extraordinariamente, sempre que exigirem os interesses sociais, mediante convocação na forma prevista neste Estatuto, observados, em qualquer caso, os procedimentos legais.

Artigo 9º - A Assembleia Geral será instalada e presidida por qualquer dos acionistas ou representantes de acionistas, escolhidos pelos presentes, o qual convidará um dos presentes para secretariar os trabalhos.

Parágrafo Primeiro - A Assembleia Geral será convocada por acionistas representando a maioria do capital social, ou por um Diretor da Companhia, nos termos disposto no Artigo 123 da Lei das Sociedades por Ações, mediante editais de convocação publicados na imprensa. Considerar-se-á regularmente instalada, independentemente de convocação, a Assembleia à qual comparecerem a totalidade dos acionistas.

Parágrafo Segundo - Nas deliberações assembleares, serão observados os quóruns legais.

Artigo 10 - O acionista poderá ser representado na Assembleia Geral por seus representantes legais, ou por procurador nos termos do artigo 126, §§1º e 2º da Lei das Sociedades por Ações, desde que o instrumento de mandato tenha sido depositado na sede da Companhia até 24 (vinte e quatro) horas antes da data de sua realização.

Artigo 11 - Ressalvadas as exceções previstas em lei, a Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 85% (oitenta e cinco por cento) do capital social com direito a voto; e em segunda convocação, com qualquer número.

Artigo 12 - Antes da abertura da assembleia, os acionistas deverão assinar o Livro de Presença, indicando nome, nacionalidade, residência e a quantidade, espécie e classe das ações de que são titulares.

Artigo 13 - Encerrados os trabalhos, será lavrada, em livro próprio, a devida ata, assinada pelos membros da mesa e acionistas presentes.

CAPÍTULO IV - DA ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA E DA DIRETORIA

Artigo 14 - A Administração da Companhia será exercida pela Diretoria, por no mínimo 2 (dois) e no máximo 4 (quatro) membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelos acionistas

Rubrica
JP100

Rubricar
MICA

Rubrica
RF

2

923000
88 80 13

Ata da reunião ordinária do Conselho de Administração da IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., realizada em 21/05/2026.

A reunião foi realizada no dia 21/05/2026, às 14h00, no auditório da sede da empresa, com a presença dos membros do Conselho de Administração.

O Presidente do Conselho de Administração, Sr. [Nome], abriu a reunião e deu a palavra ao Sr. [Nome], para apresentar o relatório da gestão.

O Sr. [Nome] apresentou o relatório da gestão, destacando os resultados alcançados pela empresa no primeiro trimestre de 2026, bem como as perspectivas para o restante do ano.

Em seguida, o Sr. [Nome] apresentou o projeto de resolução para a aprovação da remuneração dos membros do Conselho de Administração.

O projeto de resolução foi discutido e aprovado por unanimidade pelos membros do Conselho de Administração.

Por fim, o Sr. [Nome] agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião.

Assinado digitalmente por [Nome]

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/05/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 292864340. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

21 05 2026



em Assembleia Geral, e por este destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 (três) anos, permitida a reeleição.

Parágrafo Primeiro - Os Diretores ficam dispensados de prestar caução e seus honorários serão fixados pela Assembleia Geral que os eleger.

Parágrafo Segundo - Os membros da Diretoria serão investidos em seus respectivos cargos mediante a assinatura dos termos de posse lavrados no livro mantido pela Companhia para esse fim e permanecerão em seus respectivos cargos até a posse de seus sucessores.

Parágrafo Terceiro - Ocorrendo vacância do cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá aos acionistas eleger novo Diretor ou designar o substituto, que permanecerá no cargo pelo prazo de gestão remanescente do Diretor substituído.

Artigo 15 - A diretoria tem amplos poderes de administração e gestão dos negócios sociais, podendo praticar todos os atos necessários para gerenciar a Sociedade e representá-la perante terceiros, em juízo ou fora dele, e perante qualquer autoridade pública e órgãos governamentais federais, estaduais ou municipais; exercer os poderes normais de gerência; assinar documentos, escrituras, contratos e instrumentos de crédito; emitir e endossar cheques; abrir, operar e encerrar contas bancárias; contratar empréstimos, concedendo garantias, adquirir, vender, onerar ou ceder, no todo ou em parte, bens móveis ou imóveis.

Artigo 16 - A representação da Companhia em juízo ou fora dele, assim como a prática de todos os atos referidos no Artigo 12 será realizada mediante: (i) a assinatura de 01 (um) Diretor, isoladamente; ou (iii) a assinatura de 01 (um) procurador devidamente constituído e com poderes específicos, nomeados nos termos do Artigo 17 abaixo.

Artigo 17 - As procurações serão outorgadas pela Sociedade mediante assinatura de 02 (dois) Diretores em conjunto e deverão mencionar expressamente os poderes conferidos, sendo que, com exceção daquelas para fins judiciais, terão prazo de validade determinado de, no máximo, 01 (um) ano.

Parágrafo Único - São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes com relação à Companhia, os atos de qualquer dos acionistas, Diretores ou procuradores que a envolverem em obrigações relativas a negócios ou operações estranhas ao objeto social, tais como fianças, avais, endossos ou quaisquer outras garantias em favor de terceiros.

CAPÍTULO V - DO CONSELHO FISCAL

Artigo 18 - A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado mediante solicitação de

Rubrica
JPTD

Rubrica
MCL

Rubrica
RF

3



Atestamos que a presente certidão foi emitida em conformidade com o registro sob o nº 218.658/26-6 em 21/05/2026 da empresa IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A., NIRE nº 35300574141, protocolado sob o nº 2245748268.

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/05/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 292864340. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Atestamos a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Atestamos a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Atestamos a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Atestamos a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Atestamos a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Atestamos a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

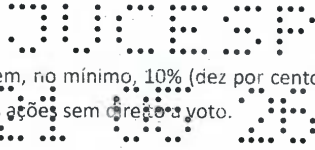
Atestamos a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Atestamos a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Atestamos a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Atestamos a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.





acionistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das ações com direito a voto ou 05% (cinco por cento) das ações sem direito a voto.

Artigo 19 - O Conselho Fiscal, quando instalado, será composto por, no mínimo, 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros, e por igual número de suplentes, eleitos pela Assembleia Geral de Acionistas, sendo permitida a reeleição, com as atribuições e prazos de mandato previstos em lei.

Parágrafo Único - A Assembleia Geral de Acionistas que deliberar sobre a instalação do Conselho Fiscal fixará a remuneração de seus membros.

CAPÍTULO VI - EXERCÍCIO SOCIAL, DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DESTINAÇÃO DO LUCRO

Artigo 20 - O exercício social da Companhia terá duração de 01 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, ocasião em que o balanço e as demais demonstrações financeiras deverão ser preparadas.

Parágrafo Primeiro - A Companhia distribuirá como dividendo mínimo obrigatório, em cada exercício social, 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, nos termos do art. 202 da Lei nº 6.404/76.

Parágrafo Segundo - O saldo remanescente, depois de atendidas as exigências legais, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral de Acionistas, observada a legislação aplicável.

Parágrafo Terceiro - A Companhia poderá, a qualquer tempo, levantar balancetes em cumprimento a requisitos legais ou para atender a interesses societários, inclusive para a distribuição de dividendos intermediários ou antecipados, que, caso distribuídos, poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório, acima referido.

Parágrafo Quarto - Observadas as disposições legais pertinentes, a Companhia poderá pagar a seus acionistas, por deliberação da Assembleia Geral, juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados a título de dividendo obrigatório.

CAPÍTULO VII - DA LIQUIDAÇÃO DA COMPANHIA

Artigo 21 - A Companhia entrará em liquidação nos casos previstos em Lei, ou por deliberação da Assembleia Geral.

Parágrafo Primeiro - Cabe à Assembleia Geral estabelecer o modo de liquidação, eleger o liquidante e o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período da liquidação.

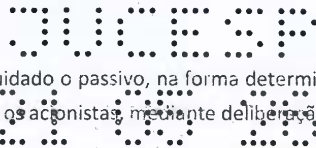
Rubrica
JPTDA

Rubrica
MCLA

Rubrica
RF

4





Parágrafo Segundo - Liquidado o passivo, na forma determinada em lei, o ativo remanescente poderá ser rateado entre os acionistas, mediante deliberação em assembleia geral.

Artigo 22 - A Companhia poderá pedir recuperação judicial ou extrajudicial por deliberação dos acionistas titulares de 85% (oitenta e cinco por cento) do capital social.

CAPÍTULO IX – FORO

Artigo 23 - Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia de qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja, como o único competente a conhecer e julgar qualquer questão ou causa que, direta ou indiretamente, derivem da celebração deste Estatuto Social ou da aplicação de seus preceitos.”

São Paulo, 30 de abril de 2026.

Mesa:

Assinado por:

Ricardo Freitas

4AE24DA4755D486

RICARDO DE SANTOS FREITAS

Presidente

Assinado por:

João Felipe Toazza de Oliveira

2E006C2009900400

JOÃO PHELIPE TOAZZA DE OLIVEIRA

Secretário

JUCESP
ANEXO
21.05.26
DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE

Eu, **Anderson Rodrigues Rodeguer Silva**, com inscrição ativa na OAB/SP sob o nº 354956, expedida em 06/04/2017, inscrito no CPF nº 324.004.648-20, **DECLARO**, sob as penas da Lei penal e, sem prejuízo das sanções administrativas e cíveis, que este documento é autêntico e condiz com o original.

Documentos apresentados:

- I. Cópia da OAB de Anderson Rodrigues Rodeguer Silva (1 página / 1 via);
- II. AGE 30/04/2026 + Protocolo e justificação da Cisão + Laudo de Avaliação – IZP Franca Empreendimentos Imobiliários S.A., assinados eletronicamente (43 páginas / 1 via).

São Paulo, 15 de maio de 2026.

Assinado por: Anderson R. R. ...

Anderson Rodrigues Rodeguer Silva

Assinatura validada pelo DocSign

ANDERSON RODRIGUES RODEGUER SILVA
OAB/SP 354.956

Assinado por: ARES
AS



Certifico o registro sob o nº 218.658/26-6 em 21/05/2026 da empresa IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A., NIRE nº 35300574141, protocolado sob o nº 2245748268. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 28/05/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 292864340. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Anexo III ao Material de Apoio do Edital de 1ª (Primeira) Convocação para Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 187ª Emissão da Riza Securitizadora S.A., a ser realizada em 20 de julho de 2026, às 15h.

Termo de Anuência

TERMO DE ANUÊNCIA

Pelo presente instrumento particular, as “**Partes**” designadas abaixo:

RIZA SECURITIZADORA S.A. (*nova denominação social da Virgo Companhia de Securitização*), sociedade por ações de capital fechado, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900, CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.300.340.949, neste ato representada por seus **Diretores**, [•] e [•], ambos residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Gerivatiba, nº 207, 16º andar, conjunto 162, Butantã, CEP 05501-900 (“**RIZA SECURITIZADORA**”);

IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações de capital fechado, com sede 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, CNPJ/MF nº 30.934.544/0001-91, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE 35.300.574.141, neste ato representada por seu Diretor, **Ricardo de Santos Freitas**, brasileiro, casado, advogado, RG nº 14.546.235 SSP/SP, CPF/MF nº 121.220.368-26, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132 (“**COMPANHIA**”); e

HEDGE PALADIN DESIGN OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, legalmente constituído e registrado na Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) em 14 de novembro de 2019, CNPJ/MF nº 35.688.460/0001-39, neste ato representado por sua Administradora, **Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede 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, CNPJ/MF nº 07.253.654/0001-76, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.230.947.149, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 16.388, de 5 de julho de 2018, neste ato representada por seus Diretores, **Ricardo de Santos Freitas**, acima qualificado, e **Maria Cecília Carrazedo de Andrade**, brasileira, casada, administradora, RG nº 44.026.236-7 SSP/SP, CPF/MF sob nº 343.913.778-37, residente e domiciliada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132 (“**HDOF FII**”).

CONSIDERANDO QUE:

- (i) atualmente, o **HDOF FII** detém a totalidade das ações de emissão da **COMPANHIA**;

(ii) a **COMPANHIA** emitiu 23.000 (vinte e três mil) debêntures, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirográfaria, a ser convolada em espécie com garantia real, para colocação privada, no âmbito de sua 1ª (primeira) emissão, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), totalizando o valor de R\$ 23.000.000,00 (vinte e três milhões de reais) ("**Debêntures – 1ª Emissão**" e "**1ª Emissão**", respectivamente), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, em Série Única, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirográfaria, a ser Convolada na Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada da IZP Franca Empreendimentos Imobiliários S.A.*" celebrado em 16 de agosto de 2021 e aditado em 23 de agosto de 2021 ("**Escritura – 1ª Emissão**");

(iii) a **COMPANHIA** emitiu 18.400 (dezoito mil e quatrocentas) debêntures, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirográfaria, a ser convolada em espécie com garantia real, para colocação privada, no âmbito de sua 2ª (segunda) emissão, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), totalizando o valor de R\$ 18.400.000,00 (dezoito milhões e quatrocentos mil reais) ("**Debêntures – 2ª Emissão**" e "**2ª Emissão**", respectivamente), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirográfaria, a ser Convolada na Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada da IZP Franca Empreendimentos Imobiliários S.A.*" celebrado em 2 de outubro de 2024 ("**Escritura – 2ª Emissão**");

(iv) as Debêntures – 1ª Emissão e as Debêntures – 2ª Emissão foram subscritas e integralizadas pela **RIZA SECURITIZADORA**;

(v) em virtude do disposto no "Considerando (iv)" acima, a **COMPANHIA** obrigou-se a pagar à **RIZA SECURITIZADORA** os Créditos Imobiliários (conforme definidos na Escritura – 1ª Emissão e Escritura – 2ª Emissão), os quais foram utilizados para lastrear a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da **RIZA SECURITIZADORA**;

(vi) em 30 de abril de 2026, foi realizada Assembleia Geral Extraordinária da **COMPANHIA**, na qual foi aprovada sua cisão parcial com versão da parcela cindida de seu patrimônio ao **HDOF FII** ("**Cisão Parcial**"), nos termos do "*Protocolo e Justificação de Cisão Parcial da IZP Franca Empreendimentos Imobiliários S.A.*", celebrado entre a **COMPANHIA** e o **HDOF FII** na referida data ("**Protocolo**");

(vii) nos termos do Protocolo, a parcela cindida da **COMPANHIA** é composta por futuras unidades autônomas de uso não residencial ("**Unidades Autônomas Comerciais**") pertencentes ao Subcondomínio Não Residencial do empreendimento imobiliário denominado "**CONDOMÍNIO FRANCA 303**", em desenvolvimento, pela **COMPANHIA**, no terreno objeto da Matrícula nº 200.053 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, situado na Alameda Franca nºs 303 e 313 e na Avenida Nove de Julho nº 2.973, São Paulo/SP;

(viii) parte das Unidades Autônomas Comerciais encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da **RIZA SECURITIZADORA**, conforme segue (“**Aliações Fiduciárias**”):

(a) a “**Loja nº 01**”, melhor descrita no Anexo I ao presente instrumento, foi alienada fiduciariamente em favor da **RIZA SECURITIZADORA**, nos termos do “*Instrumento Particular de Aliação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*” celebrado entre a **COMPANHIA** e a **RIZA SECURITIZADORA**, em 16 de agosto de 2021, aditado em 11 de setembro de 2024, 16 de julho de 2025 e 11 de dezembro de 2025 (“**Instrumento AF Loja nº 01 e Escritório nº 41**”), em garantia das Obrigações Garantidas previstas e definidas na Escritura – 1ª Emissão;

(b) o “**Escritório nº 21**”, melhor descrito no Anexo I ao presente instrumento, foi alienado fiduciariamente em favor da **RIZA SECURITIZADORA**, nos termos da “*Escritura Pública de Aliação Fiduciária*” celebrada entre a **COMPANHIA** e a **RIZA SECURITIZADORA**, em 3 de outubro de 2024, aditada em 17 de julho de 2025 e 11 de dezembro de 2025 (“**Escritura AF Escritório nº 21**”), em garantia das Obrigações Garantidas previstas e definidas na Escritura – 2ª Emissão;

(c) o “**Escritório nº 41**”, melhor descrito no Anexo I ao presente instrumento, foi alienado fiduciariamente em favor da **RIZA SECURITIZADORA**, nos termos do Instrumento AF Loja nº 01 e Escritório nº 41, em garantia das Obrigações Garantidas previstas e definidas na Escritura – 1ª Emissão;

(d) “**Escritório nº 61**”, melhor descrito no Anexo I ao presente instrumento, foi alienado fiduciariamente em favor da **RIZA SECURITIZADORA**, nos termos do “*Instrumento Particular de Aliação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*” celebrado entre a **COMPANHIA** e a **RIZA SECURITIZADORA**, em 11 de dezembro de 2025 e aditado em 16 de março de 2026 (“**Instrumento AF Escritório nº 61**”), em garantia das Obrigações Garantidas previstas e definidas na Escritura – 1ª Emissão; e

(e) “**Escritório nº 121**”, melhor descrito no Anexo I ao presente instrumento, foi alienado fiduciariamente em favor da **RIZA SECURITIZADORA**, nos termos do “*Instrumento Particular de Aliação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*” celebrado entre a **COMPANHIA** e a **RIZA SECURITIZADORA**, em 11 de dezembro de 2025 (“**Instrumento AF Escritório nº 121**”), em garantia das Obrigações Garantidas previstas e definidas na Escritura – 2ª Emissão.

RESOLVEM, as Partes, celebrar o presente **TERMO DE ANUÊNCIA** (“**Instrumento**”), que se regerá pelos termos a seguir dispostos:

1. Pelo presente Instrumento, a **RIZA SECURITIZADORA** declara sua expressa ciência e anuência quanto à Cisão Parcial da **COMPANHIA** e à consequente transferência, ao **HDOF FII**, das Unidades Autônomas Comerciais designadas **Loja nº 01**, **Escritório nº 21**, **Escritório nº 41**, **Escritório nº 61** e **Escritório nº 121**, as quais se encontram alienadas fiduciariamente em favor da **RIZA**

SECURITIZADORA, nos termos do “Considerando (viii)” acima.

2. A **RIZA SECURITIZADORA**, a **COMPANHIA** e o **HDOF FII** reconhecem, ainda, que a Cisão Parcial da **COMPANHIA** e a consequente transferência, ao **HDOF FII**, das Unidades Autônomas Comerciais designadas **Loja nº 01, Escritório nº 21, Escritório nº 41, Escritório nº 61 e Escritório nº 121**, integrantes da parcela cindida da **COMPANHIA**, não implicarão qualquer alteração das condições ou prejuízo à eficácia das Alienações Fiduciárias que recaem sobre as referidas Unidades Autônomas Comerciais.

3. Por fim, a **RIZA SECURITIZADORA** autoriza, expressamente, ao Sr. Oficial do Registro de Imóveis competente, a proceder a todos os atos que se fizerem necessários ao registro da transferência das Unidades Autônomas Comerciais designadas **Loja nº 01, Escritório nº 21, Escritório nº 41, Escritório nº 61 e Escritório nº 121** ao **HDOF FII**, em decorrência da Cisão Parcial da **COMPANHIA**.

4. As Partes reconhecem a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste Instrumento e seus termos, nos termos do art. 219 do Código Civil, em formato eletrônico e/ou assinado pelas Partes por meio de certificados eletrônicos, ainda que sejam certificados eletrônicos não emitidos pela ICP-Brasil, nos termos Lei nº 14.063/20, sendo certo que quaisquer de tais certificados serão suficientes para comprovar a respectiva vinculação das Partes às disposições deste Instrumento. Em vista das questões relativas à formalização eletrônica deste Instrumento, as Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente Instrumento retroagem à data abaixo descrita.

São Paulo, 30 de abril de 2026.

RIZA SECURITIZADORA S.A.

(por seus **Diretores [•]** e **[•]**)

IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

(por seu Diretor Ricardo de Santos Freitas)

HEDGE PALADIN DESIGN OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

(por sua Administradora Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., representada por seus Diretores Ricardo de Santos Freitas e Maria Cecília Carrazedo de Andrade)

Anexo I

Descrição de parte das futuras unidades autônomas de uso não residencial ("**Unidades Autônomas Comerciais**"), pertencentes ao Subcondomínio Não Residencial do empreendimento imobiliário denominado "**CONDOMÍNIO FRANCA 303**", em desenvolvimento no terreno objeto da Matrícula nº 200.053 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, situado na Alameda Franca nºs 303 e 313 e na Avenida Nove de Julho nº 2.973, São Paulo/SP, cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o contribuinte nº 009.088.0461-1 (em área maior), cujo memorial de incorporação foi registrado no R.11 de 30/09/2025 na referida matrícula ("**Empreendimento**"). As Unidades Autônomas Comerciais do Subcondomínio Não Residencial do Empreendimento integram a parcela cindida do patrimônio líquido contábil da **IZP Franca Empreendimentos Imobiliários S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.934.544/0001-91 ("**Proprietária**") e foram vertidas ao **Hedge Paladin Design Offices Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada**, fundo de investimento imobiliário, legalmente constituído e registrado na Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") em 14 de novembro de 2019, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 35.688.460/0001-39 ("**HDOF FII**").

UNIDADES AUTÔNOMAS

Loja nº 01

Unidade Autônoma/ Matrícula	Loja nº 01 (composta pelas Fachadas Ativas 01 e 02), <i>em construção</i> , integrante do Subcondomínio Não Residencial do Empreendimento em desenvolvimento no terreno objeto da Matrícula nº 200.053 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
Descrição	<i>Loja nº 01 (composta pelas Fachadas Ativas 01 e 02), em construção, localizada no 1º subsolo, térreo e 1º pavimento (Subcondomínio Não Residencial), integrante do Condomínio Franca 303, situado na Alameda Franca, nºs 303 e 313, e Avenida Nove de Julho nº 2.973, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa coberta (área privativa total) de 564,150m², área comum coberta de 447,109m², área comum descoberta de 38,337m², área comum total de 485,446m² (já incluído o direito de uso de 08 vagas de garagem para automóveis comuns e indeterminadas), perfazendo a área total de 1.049,596m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 7,8733% e a fração ideal de 0,078733. O terreno onde se assenta o referido condomínio encerra a área de 1.047,23m².</i>
Registros Anteriores	R.07/Matrícula nº 176.167 de 18/09/2020; R.06/Matrícula nº 176.170 de 15/05/2020; R.06/Matrícula nº 14.781 de 27/05/2020; R.13/Matrícula nº 32.571 de 27/07/2020; R.04/Matrícula nº 88.417 de 22/05/2020;

	R.04/Matrícula nº 126.744 de 26/05/2020; R.09/Matrícula nº 13.785 de 14/05/2020; R.08/Matrícula nº 132.150 de 23/06/2020; e R.11/Matrícula nº 200.053 de 30/09/2025 (incorporação), todos do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
Forma de Aquisição pela Atual Proprietária do Imóvel (Cindida)	Os terrenos que atualmente compõem a área objeto da Matrícula nº 200.053 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, na qual está sendo desenvolvido o Empreendimento, foram adquiridos pela Proprietária por meio de escrituras públicas de compra e venda, conforme registros constantes das Matrículas nºs 176.167 (R.07, em 18/09/2020), 176.170 (R.06, em 15/05/2020), 14.781 (R.06, em 27/05/2020), 32.571 (R.13, em 27/07/2020), 88.417 (R.04, em 22/05/2020), 126.744 (R.04, em 26/05/2020), 13.785 (R.09, em 14/05/2020) e 132.150 (R.08, em 23/06/2020), todos do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
Ônus e Gravames	- O Empreendimento foi submetido ao Regime de Patrimônio de Afetação, nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, com as alterações da Lei nº 10.931/04, conforme Av.14, de 30/09/2025, na Matrícula nº 200.053 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, e Av.02, de 30/09/2025, na Ficha Auxiliar correspondente à Loja nº 01; e - A Loja nº 01 encontra-se gravada por alienação fiduciária em favor da Riza Securitizadora S.A. (atual denominação de Virgo Companhia de Securitização), inscrita no CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08, conforme R.03, de 03/09/2021, Av.08, de 15/10/2024, Av.12, de 30/09/2025, e Av.18, de 10/02/2026, todos da matrícula nº 200.053 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, bem como Av.01, de 30/09/2025, e Av.03, de 10/02/2026, na Ficha Auxiliar correspondente à Loja nº 01.
Valor Proporcional correspondente à Loja nº 01	R\$ 13.037.423,05 (treze milhões, trinta e sete mil, quatrocentos e vinte e três reais e cinco centavos).

Escritório nº 21

Unidade Autônoma/ Matrícula	Escritório nº 21, <i>em construção</i> , integrante do Subcondomínio Não Residencial do Empreendimento em desenvolvimento no terreno objeto da Matrícula nº 200.053 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
Descrição	<i>Escritório nº 21, em construção, localizado no 2º e 3º pavimentos (Subcondomínio Não Residencial), integrante do Condomínio Franca 303, situado na Alameda Franca, nºs 303 e 313, e Avenida Nove de Julho nº 2.973,</i>

	<i>no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa coberta (área privativa total) de 871,470m², área comum coberta de 619,393m², área comum descoberta de 56,169m², área comum total de 675,562m² (já incluído o direito de uso de 08 vagas de garagem), perfazendo a área total de 1.547,032m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 11,5529% e a fração ideal de 0,115529. O terreno onde se assenta o referido condomínio encerra a área de 1.047,23m².</i>
Registros Anteriores	R.07/Matrícula nº 176.167 de 18/09/2020; R.06/Matrícula nº 176.170 de 15/05/2020; R.06/Matrícula nº 14.781 de 27/05/2020; R.13/Matrícula nº 32.571 de 27/07/2020; R.04/Matrícula nº 88.417 de 22/05/2020; R.04/Matrícula nº 126.744 de 26/05/2020; R.09/Matrícula nº 13.785 de 14/05/2020; R.08/Matrícula nº 132.150 de 23/06/2020; e R.11/Matrícula nº 200.053 de 30/09/2025 (incorporação), todos do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
Forma de Aquisição pela Atual Proprietária do Imóvel (Cindida)	Os terrenos que atualmente compõem a área objeto da Matrícula nº 200.053 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, na qual está sendo desenvolvido o Empreendimento, foram adquiridos pela Proprietária por meio de escrituras públicas de compra e venda, conforme registros constantes das Matrículas nºs 176.167 (R.07, em 18/09/2020), 176.170 (R.06, em 15/05/2020), 14.781 (R.06, em 27/05/2020), 32.571 (R.13, em 27/07/2020), 88.417 (R.04, em 22/05/2020), 126.744 (R.04, em 26/05/2020), 13.785 (R.09, em 14/05/2020) e 132.150 (R.08, em 23/06/2020), todos do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
Ônus e Gravames	- O Empreendimento foi submetido ao Regime de Patrimônio de Afetação, nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, com as alterações da Lei nº 10.931/04, conforme Av.14, de 30/09/2025, na Matrícula nº 200.053 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, e Av.02, de 30/09/2025, na Ficha Auxiliar correspondente ao Escritório nº 21; e - O Escritório nº 21 encontra-se gravado por alienação fiduciária em favor da Riza Securitizadora S.A. (atual denominação de Virgo Companhia de Securitização), inscrita no CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08, conforme R.09, de 24/10/2024, Av.13, de 30/09/2025, e Av.17, de 09/02/2026, todos da Matrícula nº 200.053 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, bem como Av.01, de 30/09/2025, e Av.03, de 09/02/2026, na Ficha Auxiliar correspondente ao Escritório nº 21.

Valor Proporcional correspondente ao Escritório nº 21	R\$ 20.139.542,78 (vinte milhões, cento e trinta e nove mil, quinhentos e quarenta e dois reais e setenta e oito centavos).
--	---

Escritório nº 41

Unidade Autônoma/Matrícula	Escritório nº 41, <i>em construção</i> , integrante do Subcondomínio Não Residencial do Empreendimento em desenvolvimento no terreno objeto da Matrícula nº 200.053 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
Descrição	<i>Escritório nº 41, em construção, localizado no 4º e 5º pavimentos (Subcondomínio Não Residencial), integrante do Condomínio Franca 303, situado na Alameda Franca, nºs 303 e 313, e Avenida Nove de Julho nº 2.973, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa coberta (área privativa total) de 903,260m², área comum coberta de 639,864m², área comum descoberta de 58,298m², área comum total de 698,162m² (já incluído o direito de uso de 08 vagas de garagem), perfazendo a área total de 1.601,422m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 11,9907% e a fração ideal de 0,119907. O terreno onde se assenta o referido condomínio encerra a área de 1.047,23m².</i>
Registros Anteriores	R.07/Matrícula nº 176.167 de 18/09/2020; R.06/Matrícula nº 176.170 de 15/05/2020; R.06/Matrícula nº 14.781 de 27/05/2020; R.13/Matrícula nº 32.571 de 27/07/2020; R.04/Matrícula nº 88.417 de 22/05/2020; R.04/Matrícula nº 126.744 de 26/05/2020; R.09/Matrícula nº 13.785 de 14/05/2020; R.08/Matrícula nº 132.150 de 23/06/2020; e R.11/Matrícula nº 200.053 de 30/09/2025 (incorporação), todos do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
Forma de Aquisição pela Atual Proprietária do Imóvel (Cindida)	Os terrenos que atualmente compõem a área objeto da Matrícula nº 200.053 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, na qual está sendo desenvolvido o Empreendimento, foram adquiridos pela Proprietária por meio de escrituras públicas de compra e venda, conforme registros constantes das Matrículas nºs 176.167 (R.07, em 18/09/2020), 176.170 (R.06, em 15/05/2020), 14.781 (R.06, em 27/05/2020), 32.571 (R.13, em 27/07/2020), 88.417 (R.04, em 22/05/2020), 126.744 (R.04, em 26/05/2020), 13.785 (R.09, em 14/05/2020) e 132.150 (R.08, em 23/06/2020), todos do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
Ônus e Gravames	- O Empreendimento foi submetido ao Regime de Patrimônio de Afetação, nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, com as alterações da Lei nº 10.931/04, conforme Av.14, de 30/09/2025, na Matrícula nº 200.053 do 4º

	Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, e Av.02, de 30/09/2025, na ficha auxiliar correspondente ao Escritório nº 41; e - O Escritório nº 41 encontra-se gravado por alienação fiduciária em favor da Riza Securitizadora S.A. (atual denominação de Virgo Companhia de Securitização), inscrita no CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08, conforme R.03, de 03/09/2021, Av.08, de 15/10/2024, Av.12, de 30/09/2025, e Av.18, de 10/02/2026, todos da Matrícula nº 200.053 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, bem como Av.01, de 30/09/2025, e Av.03, de 10/02/2026, na Ficha Auxiliar correspondente ao Escritório nº 41.
Valor Proporcional correspondente ao Escritório nº 41	R\$ 20.874.204,98 (vinte milhões, oitocentos e setenta e quatro mil, duzentos e quatro reais e noventa e oito centavos).

Escritório nº 61

Unidade Autônoma/Matrícula	Escritório nº 61, <i>em construção</i> , integrante do Subcondomínio Não Residencial do Empreendimento em desenvolvimento no terreno objeto da Matrícula nº 200.053 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
Descrição	<i>Escritório nº 61, em construção, localizado no 4º e 5º pavimentos, (Subcondomínio Não Residencial), integrante do Condomínio Franca 303, situado na Alameda Franca, nºs 303 e 313, e Avenida Nove de Julho nº 2.973, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa coberta (área privativa total) de 887.160m², área comum coberta de 629,633m², área comum descoberta de 57,234m², área comum total de 686,867m² (já incluído o direito de uso de 08 vagas de garagem), perfazendo a área total de 1.574,027m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 11,7719% e a fração ideal de 0,117719. O terreno onde se assenta o referido condomínio encerra a área de 1.047,23m².</i>
Registros Anteriores	R.07/Matrícula nº 176.167 de 18/09/2020; R.06/Matrícula nº 176.170 de 15/05/2020; R.06/Matrícula nº 14.781 de 27/05/2020; R.13/Matrícula nº 32.571 de 27/07/2020; R.04/Matrícula nº 88.417 de 22/05/2020; R.04/Matrícula nº 126.744 de 26/05/2020; R.09/Matrícula nº 13.785 de 14/05/2020; R.08/Matrícula nº 132.150 de 23/06/2020; e R.11/Matrícula nº 200.053 de 30/09/2025 (incorporação), todos do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
Forma de Aquisição pela	Os terrenos que atualmente compõem a área objeto da Matrícula nº 200.053 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, na qual está sendo

Atual Proprietária do Imóvel (Cindida)	desenvolvido o Empreendimento, foram adquiridos pela Proprietária por meio de escrituras públicas de compra e venda, conforme registros constantes das Matrículas nºs 176.167 (R.07, em 18/09/2020), 176.170 (R.06, em 15/05/2020), 14.781 (R.06, em 27/05/2020), 32.571 (R.13, em 27/07/2020), 88.417 (R.04, em 22/05/2020), 126.744 (R.04, em 26/05/2020), 13.785 (R.09, em 14/05/2020) e 132.150 (R.08, em 23/06/2020), todos do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
Ônus e Gravames	- O Empreendimento foi submetido ao Regime de Patrimônio de Afetação, nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, com as alterações da Lei nº 10.931/04, conforme Av.14, de 30/09/2025, na Matrícula nº 200.053 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, e Av.02, de 30/09/2025, na Ficha Auxiliar correspondente ao Escritório nº 61; e - O Escritório nº 61 foi alienado fiduciariamente em favor da Riza Securitizadora S.A. (atual denominação de Virgo Companhia de Securitização), inscrita no CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08, nos termos do “<i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e outras Avenças</i>”, celebrado em 11 de dezembro de 2025 e aditado em 16 de março de 2026, nesta data ainda pendente de registro perante o 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
Valor Proporcional correspondente ao Escritório nº 61	R\$ 20.502.136,36 (vinte milhões, quinhentos e dois mil, cento e trinta e seis reais e trinta e seis centavos).

Escritório nº 121

Unidade Autônoma/ Matrícula	Escritório nº 121, <i>em construção</i> , integrante do Subcondomínio Não Residencial do Empreendimento em desenvolvimento no terreno objeto da Matrícula nº 200.053 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
Descrição	<i>Escritório nº 121, em construção, localizado no 12º e 13º pavimentos (Subcondomínio Não Residencial), integrante do Condomínio Franca 303, situado na Alameda Franca, nºs 303 e 313, e Avenida Nove de Julho nº 2.973, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa coberta de 767,310m², área privativa descoberta de 19,430m², área privativa total de 786,740m², área comum coberta de 563,297m², área comum descoberta de 50,337m², área comum total de 613,634m² (já incluído o direito de uso de 08 vagas de garagem), perfazendo a área total de 1.400,374m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 10,3532% e a fração ideal de</i>

	0,103532. O terreno onde se assenta o referido condomínio encerra a área de 1.047,23m².
Registros Anteriores	R.07/Matrícula nº 176.167 de 18/09/2020; R.06/Matrícula nº 176.170 de 15/05/2020; R.06/Matrícula nº 14.781 de 27/05/2020; R.13/Matrícula nº 32.571 de 27/07/2020; R.04/Matrícula nº 88.417 de 22/05/2020; R.04/Matrícula nº 126.744 de 26/05/2020; R.09/Matrícula nº 13.785 de 14/05/2020; R.08/Matrícula nº 132.150 de 23/06/2020; e R.11/Matrícula nº 200.053 de 30/09/2025 (incorporação), todos do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
Forma de Aquisição pela Atual Proprietária do Imóvel (Cindida)	Os terrenos que atualmente compõem a área objeto da Matrícula nº 200.053 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, na qual está sendo desenvolvido o Empreendimento, foram adquiridos pela Proprietária por meio de escrituras públicas de compra e venda, conforme registros constantes das Matrículas nºs 176.167 (R.07, em 18/09/2020), 176.170 (R.06, em 15/05/2020), 14.781 (R.06, em 27/05/2020), 32.571 (R.13, em 27/07/2020), 88.417 (R.04, em 22/05/2020), 126.744 (R.04, em 26/05/2020), 13.785 (R.09, em 14/05/2020) e 132.150 (R.08, em 23/06/2020), todos do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
Ônus e Gravames	- O Empreendimento foi submetido ao Regime de Patrimônio de Afetação, nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, com as alterações da Lei nº 10.931/04, conforme Av.14, de 30/09/2025, na Matrícula nº 200.053 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, e Av.01, de 30/09/2025, na Ficha Auxiliar correspondente ao Escritório nº 121; e - O Escritório nº 121 encontra-se gravado por alienação fiduciária em favor da Riza Securitizadora S.A. (atual denominação de Virgo Companhia de Securitização), inscrita no CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08, conforme R.02, de 10/02/2026, na Ficha Auxiliar correspondente ao Escritório nº 121.
Valor Proporcional correspondente ao Escritório nº 121	R\$ 17.844.676,70 (dezessete milhões, oitocentos e quarenta e quatro mil, seiscentos e setenta e seis reais e setenta centavos).