

**HP Design Offices  
Empreendimentos e Participações S.A.**  
CNPJ/MF nº 42.063.603/0001-82 - NIRE 35.300.576.144

**Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 11 de dezembro de 2025**

**1. Data e Horário.** Aos 11 dias do mês de dezembro de 2025, às 10:00 horas. **2. Local.** Na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na sede social da Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, conjunto 112, Itaim Bibi, CEP 04.538-132 ("Companhia"), realizada de forma exclusivamente digital, nos termos da Lei nº 14.030, de 28 de julho de 2020 (Lei nº 14.030/20), conforme regulamentada pela Instrução Normativa do Departamento Nacional de Registro e Integração ("DNI") nº 81, de 10 de junho de 2020 ("IN 81/2020"). **3. Convocação e Presença.** Dispensada a publicação de editais de convocação, na forma do disposto no parágrafo 4º do art. 124, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1979 ("Lei nº 6.404"), por estarem presentes à assembleia o acionista representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinaturas constantes na presente. **4. Mesa.** Presidente o Sr. João Phelipe Tozza de Oliveira e Secretário o Sr. Ricardo de Santos Freitas. **5. Ordem do Dia.** Examinar, discutir e votar a respeito da seguinte ordem do dia: (i) Aprovar a 1ª (primeira) emissão de debêntures, em série única, com garantia real, para colocação privada da Companhia, no valor total de R\$ 59.600.000,00 (cinquenta e nove milhões e seiscentos mil reais) ("Debêntures"), nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirográfica a ser Convocada na Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada da HP Design Offices Empreendimentos e Participações S.A." ("Termo de Emissão"), a ser celebrado entre a Companhia e a Companhia Provinça de Securitização, sociedade anônima fechada, com registro de companhia securitizadora perante a CVM, código 132, categoria S1, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, bairro Cidade Monções, CEP 04.571-925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07 ("Securitizadora") e a IZP Itacema Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade anônima fechada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 36.741.397/0001-10 ("IZP Itacema" ou "Garantidora"), na qualidade de garantidora, cujas principais características estão previstas no **Anexo I** desta ata. Os recursos líquidos obtidos com as Debêntures serão utilizados integralmente para custear das despesas futuras necessárias para a construção de um empreendimento imobiliário de uso misto desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 202.762, do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP ("Imóvel"), que está sendo realizado pela IZP Itacema ("Empreendimento Alvo" e "Destinação de Recursos", respectivamente). Em garantia ao cumprimento e pontual pagamento de (a) todas as obrigações assumidas pela Companhia por ocasião da emissão das Debêntures, incluindo, mas não se limitando, ao adimplimento das obrigações principais ou acessórias, pecuniárias ou não, tais como os montantes devidos a título de Valor de Princípio, Remuneração, encargos moratórios, prêmios e encargos legais ou contratuais assumidos e que venham a ser assumidos pela Companhia nas Debêntures ou nos demais Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Emissão), quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento, seja em decorrência de vencimento antecipado, (b) de todas e quaisquer despesas incorridas por conta da emissão nas Debêntures, da emissão dos CRI e/ou relacionadas ao Patrimônio Separado e de todos os custos e despesas incorridos para fins de execução das garantias, bem como o resarcimento de toda e qualquer importância desembolsada em razão da constituição, do aperfeiçoamento e do exercício de direitos e prerrogativas decorrentes do CRI, incluindo honorários advocatícios, custas e despesas judiciais, além de eventuais tributos, taxas e comissões; (c) de quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Companhia nos termos das Debêntures, incluindo obrigações de pagar honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, nos termos previstos nas Debêntures ou em qualquer dos demais Documentos da Operação; e (d) das obrigações de resarcimento de toda e qualquer importância que a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário (conforme definido no Termo de Emissão) e/ou os titulares de CRI, razoável e comprovadamente venham, de forma justificada, a desembolsar nos termos das Debêntures e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, para a defesa de seus interesses, preservação ou exercício de seus direitos, para cobrança, judicial ou extrajudicial, e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução de qualquer das garantias ("Obrigações Garantidas"), será prestada a alienação fiduciária correspondente a 07 (sete) futuras unidades autônomas do Empreendimento Alvo, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avencas", a ser celebrado entre a IZP Itacema, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária e a Companhia, na qualidade de interveniente auente ("Garantia" e "Alienação Fiduciária do Imóvel"); (ii) autorizar os administradores da Companhia a tomarem todos os atos necessários e celebrem todos os documentos aplicáveis para efetivar as deliberações tomadas na presente reunião, incluindo eventuais retificações, ratificações e/ou aditamentos dos instrumentos que forem firmados no âmbito da emissão; (iii) a ratificação dos atos praticados pela administração da Companhia em relação às matérias aprovadas na Ordem do Dia. **6. Deliberações.** O acionista deliberou, sem ressalvas: (i) Aprovar a emissão das Debêntures, observadas as características: CARacterísticas das Debêntures: (i) Quantidade de Debêntures: Serão emitidas 59.600 (cinquenta e nove mil e seiscentas) Debêntures; (ii) Valor Nominal Unitário das Debêntures: As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão; (iii) Valor Total das Debêntures: O valor total da Emissão será de R\$ 59.600.000,00 (cinquenta e nove milhões e seiscentos mil reais), na Data de Emissão; (iv) Local e Data de Emissão: 15 de dezembro de 2025 ("Data de Emissão") e o local de emissão, a cidade de São Paulo; (v) Data de Vencimento: As Debêntures terão vencimento em 14 de dezembro de 2029 ("Data de Vencimento"); (vi) Prazo de Vigência: As Debêntures terão o seguinte prazo de vigência: 1.460 (mil quatrocentos e sessenta) dias corridos contados da Data de Emissão; ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e resgate antecipado das Debêntures nos termos deste Termo de Emissão. (vii) Conversibilidade, Tipo e Forma: As Debêntures serão simples, não conversível em participações societárias e/ou ações de emissão da HP Design, escritural e nominativa, sem emissão de cauteis ou certificados. (viii) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme caso, não será atualizado monetariamente. (ix) Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br/>) ("Taxa DI"), acrescida de spread (sobretaxa) de 3,40% (três vírgula quarenta por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, conforme o caso até a próxima Data de Pagamento, exclusive, sendo calculado de acordo com a fórmula prevista na cláusula 4.4 do Termo de Emissão; (x) Encargos Moratórios: Sem prejuízo da pagamento da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias devida à Securitizadora e aos Titulares dos CRI, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetiva da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma: (i) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (ii) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e "não pago"; (xi) Pagamento da Remuneração: O pagamento da Remuneração será feito mensalmente conforme e nas datas constantes do Anexo I do Termo de Emissão, a partir da Data de Emissão; (xii) Pagamento da Amortização: O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em uma única parcela (*bullet*), na Data de Vencimento, observado o disposto no Termo de Emissão. (xiii) Autorizar a participação da Companhia em operação de oferta pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), por meio de oferta pública de distribuição em regime de melhores esforços, com registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160", "Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente), que serão lastreadas por cédula de crédito imobiliário de emissão da Securitizadora, que representará integralmente os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, no valor base de R\$ 59.600.000,00 (cinquenta e nove milhões e seiscentos mil reais). Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais); (xiv) 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. **7. Encerramento.** Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos, lavrando-se a presente ata, que lida e achada conforme, foi por todos os presentes assinada. A presente Ata confere com a original lavrada em livro próprio. São Paulo, 11 de dezembro de 2025. **Mesa:** João Phelipe Tozza de Oliveira, Presidente; Ricardo de Santos Freitas, Secretário. **Acionista:** Hedge Paladin Design Offices Fundo de Investimento Imobiliário (por sua gestora Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda. por Ricardo de Santos Freitas e João Phelipe Tozza de Oliveira). JUCESP nº 446.598/25-2 em 18/12/2025. Marina Centurion Dardani - Secretária Geral.

## Publique no Data Mercantil!

A decisão certa em todos os momentos.



Acesse nosso site pelo link abaixo  
ou apontando a câmera do seu  
celular no QRCode ao lado.



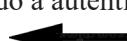
Contato: (11) 3361-8833

Orçamentos: [comercial@datamercantil.com.br](mailto:comercial@datamercantil.com.br)

**DATA  
MERCANTIL**

São Paulo

Documento assinado e  
certificado digitalmente  
Conforme MP 2.200-2  
de 24/08/2001 Confira  
ao lado a autenticidade



A publicação acima foi realizada e certificada no dia 19/12/2025



Acesse a página de **Publicações Legais** no site do  
**Jornal Data Mercantil**, apontando a câmera  
do seu celular no QR Code, ou acesse o link:  
[www.datamercantil.com.br/publicidade\\_legal](http://www.datamercantil.com.br/publicidade_legal)

