

# Hedge Paladin Design Offices FII

Apresentação para divulgação mensal  
de informações atualizadas de todos  
os projetos do Fundo em andamento.

Agosto/25



### FRANCA<sup>303</sup>

Alameda Franca, 303 - Jardins

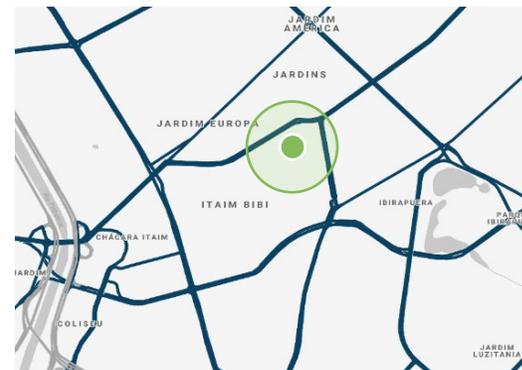


Área de Terreno: 1.047 m<sup>2</sup>



### ITACEMA<sup>396</sup>

R. Itacema, 398 - Itaim Bibi



Área de Terreno: 1.553 m<sup>2</sup>



### HADDOCK<sup>167</sup>

R. Haddock Lobo, 187 - Jardins

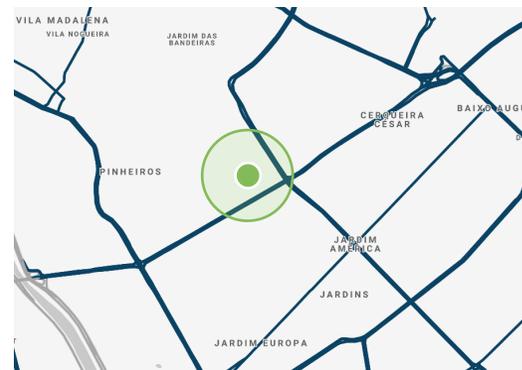


Área de Terreno: 1.262 m<sup>2</sup>



### CÔNEGO<sup>505</sup>

R. Cônego Eugênio Leite, 529 - Pinheiros



Área de Terreno: 1.795 m<sup>2</sup>



# HDOF11

## QUADRO DE ÁREAS

<b>Franca</b>	<b>Comercial</b>	<b>Residencial</b>	<b>Total</b>
Área de Terreno (m <sup>2</sup> )			<b>1.047</b>
Área Construída (m <sup>2</sup> )			<b>12.845</b>
Área Privativa (m <sup>2</sup> )	6.080	1.267	<b>7.346</b>
Nº de Pavimentos	12 + 2	5	<b>19</b>
Boma (m <sup>2</sup> )	6.875	1.267	<b>8.142</b>

<b>Itacema <sup>(1)</sup></b>	<b>Comercial</b>	<b>Residencial</b>	<b>Total</b>
Área de Terreno (m <sup>2</sup> )			<b>1.553</b>
Área Construída (m <sup>2</sup> )			<b>17.196</b>
Área Privativa (m <sup>2</sup> )	7.445	2.807	<b>10.252</b>
Nº de Pavimentos	12 + 2	8	<b>22</b>
Boma (m <sup>2</sup> )	8.400	2.807	<b>11.207</b>

(1) - As áreas residenciais do Itacema não são de propriedade do Fundo HDOF.

<b>Haddock</b>	<b>Comercial</b>	<b>Residencial</b>	<b>Total</b>
Área de Terreno (m <sup>2</sup> )			<b>1.262</b>
Área Construída (m <sup>2</sup> )			<b>15.241</b>
Área Privativa (m <sup>2</sup> )	8.164	1.308	<b>9.472</b>
Nº de Pavimentos	25 + 2	4	<b>31</b>
Boma (m <sup>2</sup> )	9.443	1.308	<b>10.752</b>

<b>Cônego</b>	<b>Comercial</b>	<b>Residencial</b>	<b>Total</b>
Área de Terreno (m <sup>2</sup> )			<b>1.795</b>
Área Construída (m <sup>2</sup> )			<b>18.654</b>
Área Privativa (m <sup>2</sup> )	10.428	2.107	<b>12.536</b>
Nº de Pavimentos	17 + 1	4	<b>22</b>
Boma (m <sup>2</sup> )	11.267	2.107	<b>13.375</b>

# HDOF11

## STAKEHOLDERS

	FRANCA <sup>303</sup>	ITACEMA <sup>396</sup>	HADDOCK <sup>167</sup>	CÔNEGO <sup>505</sup>
Construtora	 <p>Rocha Construção e Tecnologia</p>			
Gerenciadora				
Arquiteto	<p>JACOBS ENARQ UITET URA</p>	<p>BERNARDES ARQUITETURA</p>	<p>METRO</p>	 <p>MK27</p>

# HDOF11

PERSPECTIVAS

FRANCA<sup>303</sup>



ITACEMA<sup>396</sup>



HADDOCK<sup>167</sup>



CÔNEGO<sup>505</sup>



# HDOF11

## CRONOGRAMA – DATAS MARCO

### FRANCA<sup>303</sup>

ITEM	DATA MARCO	STATUS
CONTENÇÕES E FUNDAÇÕES	01/05/2023	CONCLUÍDO
ESTRUTURA DO TÉRREO	03/09/2024	CONCLUÍDO
ESTRUTURA DE CONCRETO	17/07/2025	CONCLUÍDO
CAIXILHOS E VIDROS	30/10/2025	PROGRAMADO
OUTROS ELEMENTOS DE FACHADA	12/11/2025	PROGRAMADO
AVCB ( PROTOCOLO)	09/01/2026	PROGRAMADO
HABITE-SE (PROTOCOLO )	13/02/2026	PROGRAMADO
ENTREGA DEFINITIVA	01/03/2026	PROGRAMADO

### ITACEMA<sup>396</sup>

ITEM	DATA MARCO	STATUS
CONTENÇÕES E FUNDAÇÕES PROFUNDAS	15/12/2024	CONCLUÍDO
ESTRUTURA DO TÉRREO	14/04/2025	CONCLUÍDO
ESTRUTURA DE CONCRETO	11/03/2026	EM ANDAMENTO
CAIXILHOS E OUTROS ELEMENTOS DE FACHADA	02/09/2026	PROGRAMADO
AVCB ( PROTOCOLO)	11/08/2026	PROGRAMADO
HABITE-SE (PROTOCOLO )	07/09/2026	PROGRAMADO
ENTREGA DEFINITIVA	22/09/2026	PROGRAMADO

### HADDOCK<sup>167</sup>

ITEM	DATA MARCO	STATUS
CONTENÇÕES E FUNDAÇÕES PROFUNDAS	07/01/2025	CONCLUÍDO
BLOCOS DE FUNDAÇÃO E ESTRUTURA DE CONCRETO	30/06/2024	CONCLUÍDO
ESTRUTURA ATÉ TÉRREO	22/10/2024	CONCLUÍDO
ESTRUTURA DE CONCRETO	18/02/2026	EM ANDAMENTO
CAIXILHOS E VIDROS	25/07/2026	PROGRAMADO
OUTROS ELEMENTOS DE FACHADA	17/10/2026	PROGRAMADO
AVCB ( PROTOCOLO)	04/01/2027	PROGRAMADO
HABITE-SE (PROTOCOLO )	24/10/2026	PROGRAMADO
ENTREGA DEFINITIVA	12/11/2026	PROGRAMADO

### CÔNEGO<sup>505</sup>

ITEM	DATA MARCO	STATUS
CONTENÇÕES	07/01/2026	EM ANDAMENTO
FUNDAÇÕES - ESTACAS E BLOCOS	29/07/2025	EM ANDAMENTO
ESTRUTURA SUBSOLOS	04/11/2025	PROGRAMADO
ESTRUTURA DE CONCRETO	29/07/2026	PROGRAMADO
CAIXILHOS E OUTROS ELEMENTOS DE FACHADA	19/11/2026	PROGRAMADO
AVCB ( PROTOCOLO)	04/01/2027	PROGRAMADO
HABITE-SE (PROTOCOLO )	15/01/2027	PROGRAMADO
ENTREGA DEFINITIVA	02/03/2027	PROGRAMADO

# HDOF11

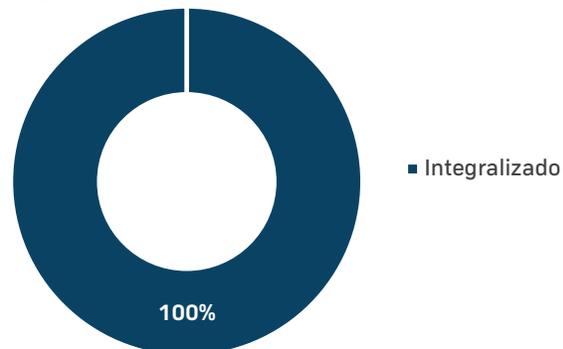
## OFERTAS E ALAVANCAGEM

Observado o capital máximo autorizado do Fundo, foram realizadas duas emissões de cotas, totalizando um capital comprometido de R\$ 337.000.000,00, ambas direcionadas a investidores profissionais. No fechamento de agosto de 2025 foram efetuadas treze integralizações de cotas, totalizando 100% do capital comprometido.

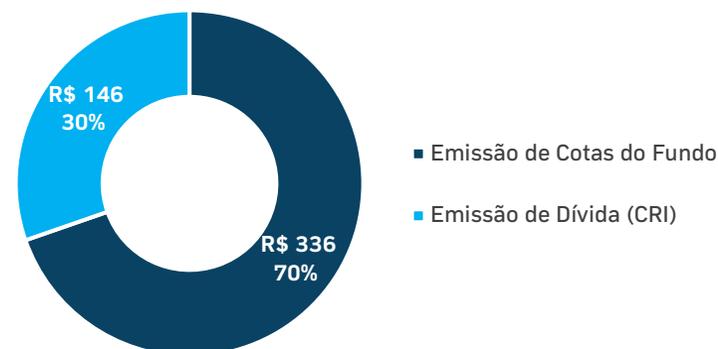
Além da captação de recursos via chamada do capital comprometido do Fundo, as empresas investidas da HP Design fizeram captação de recursos via CRI, totalizando R\$ 192.300.000 em emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

CRI	Série	Emissão	Código Cetip	Emissão R\$	Taxa Anual IPCA+	Vencimento	Duration (Anos)	Saldo Atualizado R\$	%
Franca	345	4ª	21H0819500	23.000.000	7,50%	ago-31	2,98	26.234.427	13%
Franca	1	187ª	24J0943858	18.400.000	9,25%	out-34	3,92	19.419.058	10%
Haddock	1	29ª	22K0016381	13.500.000	8,75%	nov-32	3,12	13.424.132	7%
Haddock	2	29ª	22K0016415	16.500.000	8,75%	dez-32	3,15	16.454.779	8%
Itacema	1	105ª	23H1627566	35.000.000	9,00%	ago-33	3,41	35.602.289	18%
Cônego	1	143ª	24B1427981	40.000.000	9,00%	fev-34	3,59	41.687.678	21%
Cônego	1	118ª	25H3653543	45.900.000	3,00%	ago-29	3,00	45.930.693	23%
Total				192.300.000	7,40%	Jul-32	3,31	198.753.054	100%

Integralização de Cotas do Fundo (%)



Captação de Recursos do Fundo (mm)



# Status Obras

## FRANCA 303

### ✓ ATIVIDADES REALIZADAS:

- Estrutura:
  - 100% concluída em julho, ou seja, 1º ao 6º subsolo, térreo, 1º ao 2º Pav. além da laje cobertura.
  - Estrut. metálica dos mezaninos 100% concluída.
- Vedações: Conclusão das vedações em alvenaria do 1º ao 6º subsolos e 1º ao 19º pavimento, restando a conclusão da alvenaria do térreo e Ático/Cobertura.
- Instalações: Em execução prumadas de hidráulica, redes e dutos de exaustão e instalações elétricas e automação acompanhando a evolução da alvenaria.
- Elevadores: 1 elevador montado e 2 em montagem, do total de 7 equipamentos.
- Fachada:
  - Emboço ext.: concluído do 1º ao 13º pav três faces da fachada e do 1º ao 10º pav. em uma face da fachada.
  - Grid: Instalada estrutura do 2º ao 10º pav. em três faces da fachada e do 2º ao 6º pav. em uma face da fachada.

### ▶ PRÓXIMAS ATIVIDADES:

- Vedações: Execução das alvenarias do Térreo e Ático/Cobertura.
- Instalações: Continuidade na execução.
- Fachada: Continuidade na execução dos grids e desmobilização do andaime.

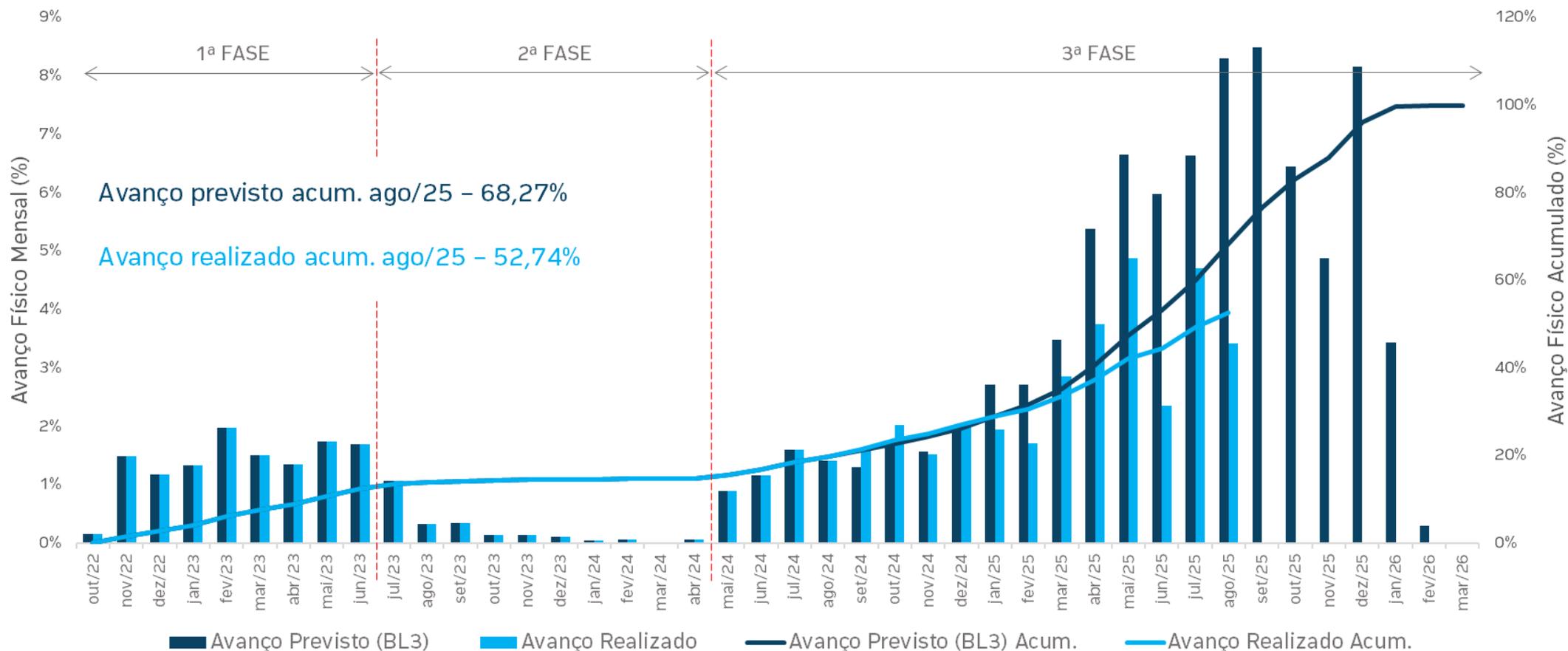


Para saber mais informações do projeto, [acesse aqui](#).

# HDOF11

## AVANÇO FÍSICO PREVISTO VS. REALIZADO

### FRANCA 303



## ITACEMA<sup>396</sup>

### ✓ ATIVIDADES REALIZADAS:

- Contenções e escavação: Concluídas em dez/24.
- Fundação: Estacas concluídas na 1ª fase de obras. Blocos concluídos em fev/25.
- Estrutura:
  - Até jul/2025: Concluídas as lajes do 4º ao 1º subsolos, térreo, e 1º e 2º pavimentos.
  - Em ago/2025: Conclusão da laje do 3º e 4º pavimentos e concretagem de parte dos pilares do 5º pavimento.

### ▶ PRÓXIMAS ATIVIDADES:

- Estrutura: Execução da estrutura do 5º e 6º pavimentos.
- Alvenaria: Mobilização de equipe e material para início em setembro.
- Instalações: Mobilização de equipe e material para início em setembro.

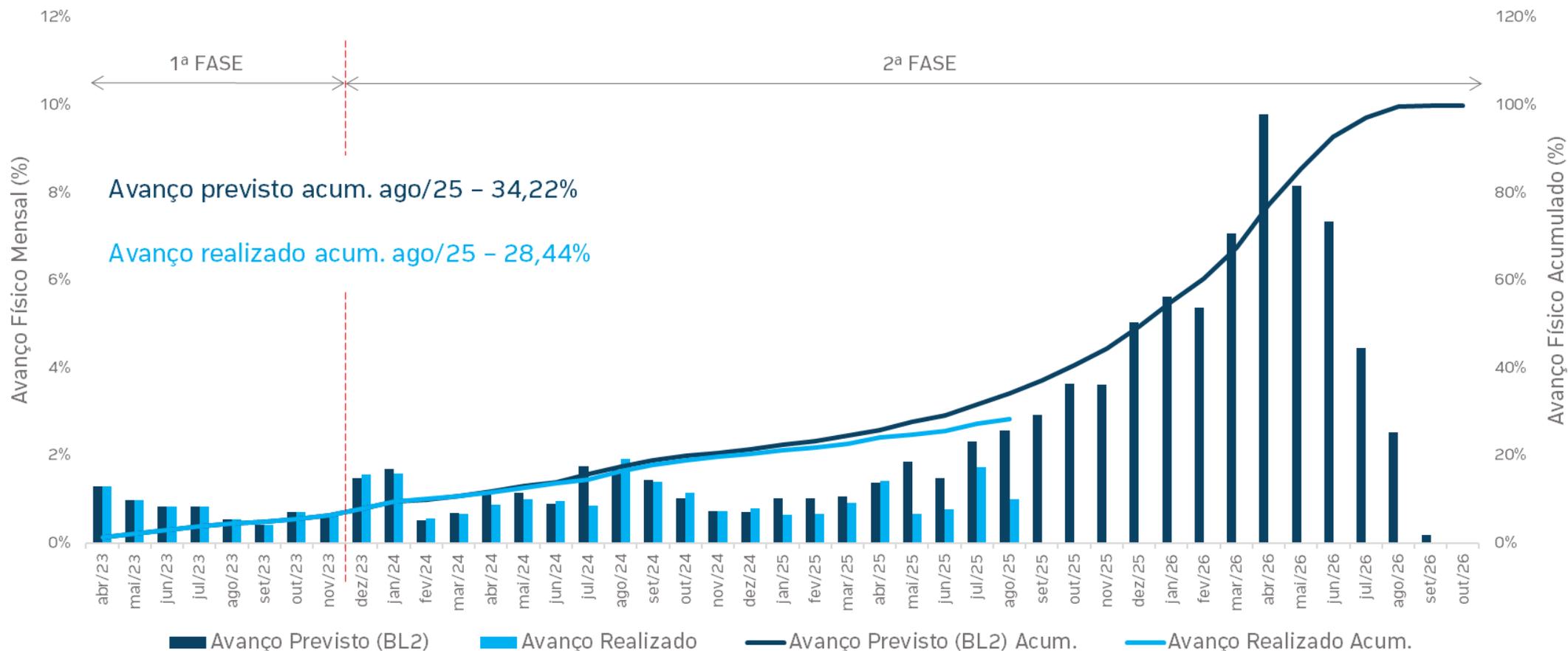


Para saber mais informações do projeto, [acesse aqui](#).

# HDOF11

## AVANÇO FÍSICO PREVISTO VS. REALIZADO

### ITACEMA<sup>396</sup>



## HADDOCK<sup>167</sup>

### ✓ ATIVIDADES REALIZADAS:

- Contenções, escavação e fundações: Concluídas;
- Estrutura: Concluídos 1º ao 4º subsolo, térreo e 1º ao 20º pavimento e em execução o piso do 5º subsolo.
- Vedações: Concluídos 3º e 4º subsolo e 1º ao 10º pav. Em andamento execução no 1º e 2º subsolos e 11º ao 14º pav.
- Instalações: Instalações elétricas, hidráulicas e de incêndio no 5º subsolo e 2º ao 13º pavimento.
- Fachada:
  - Atividades preliminares: Concluídas do 7º ao 14º pav.
  - Mureta pré-moldada: Montagem do 2º ao 7º pav.

### ▶ PRÓXIMAS ATIVIDADES:

- Estrutura: Execução do piso do 5º subsolo e do 21º e 22º pavimentos.
- Alvenaria: Continuidade na execução.
- Instalações: Continuidade na execução.
- Fachada: Continuidade na preparação e montagem e início da instalação de caixilhos até o final de setembro.
- Escadas metálicas: Início de montagem até o final de setembro.



25/08/2025 10:19  
P400 IZ HADDOCK



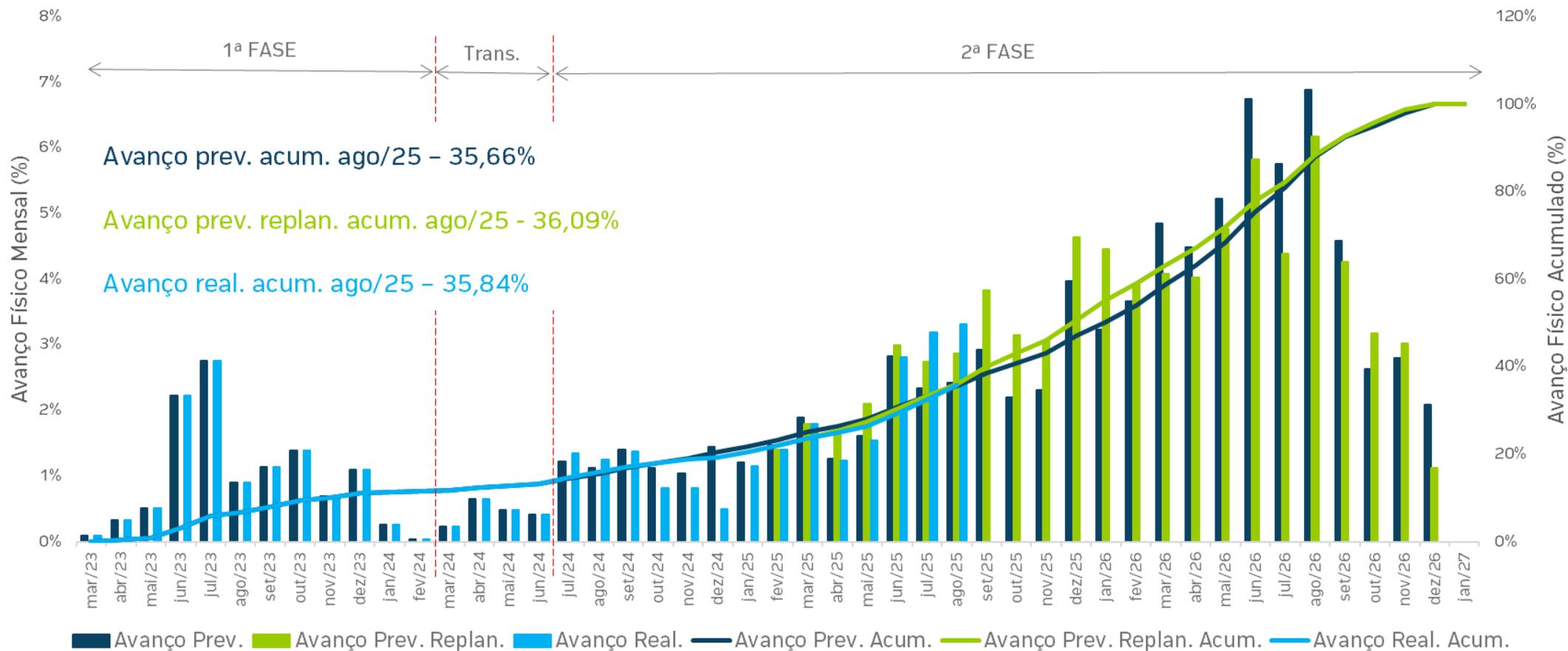
25/08/2025 10:49  
P400 IZ HADDOCK

Para saber mais informações do projeto, [acesse aqui](#).

# HDOF11

## AVANÇO FÍSICO PREVISTO VS. REALIZADO

### HADDOCK<sup>167</sup>



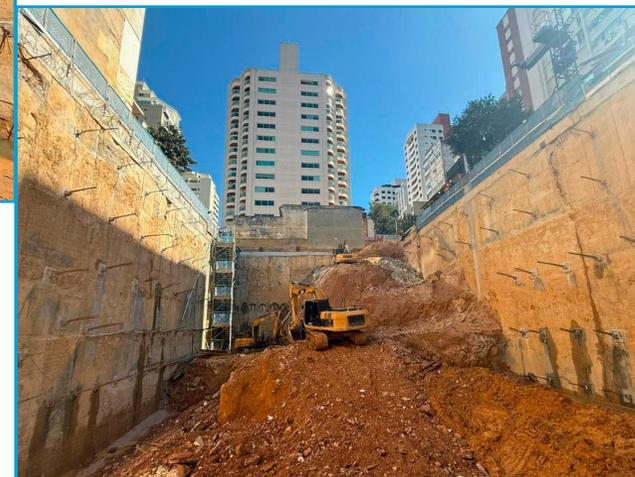
## CÔNEGO<sup>505</sup>

### ✓ ATIVIDADES REALIZADAS:

- Contenções:
  - Parede diafragma: Concluída em fev/25.
  - Tirantes: Conclusão de 62% dos tirantes de projeto e outros 8% em andamento, de um total atualizado de 287 unidades. Anteriormente eram 273 unidades (foram incluídas 14 unid. para garantir a estabilidade de escavação dos blocos).
  - Estroncas: Executada até julho 24 das 30 estroncas.
- Fundações: Iniciadas em outubro pela etapa do edifício. Concluídas até dezembro 100% das estacas do edifício, o que representa ~60% do total do empreendimento.
- Escavação: Concluída do 1º ao 4º subsolos e em execução no nível do 5º subsolo.

### ▶ PRÓXIMAS ATIVIDADES:

- Contenções: Sequência na execução dos tirantes e estroncas.
- Escavações: Sequência na execução das escavações e início da escavação dos blocos.
- Estrutura: Início das atividades para execução dos primeiros blocos em agosto.

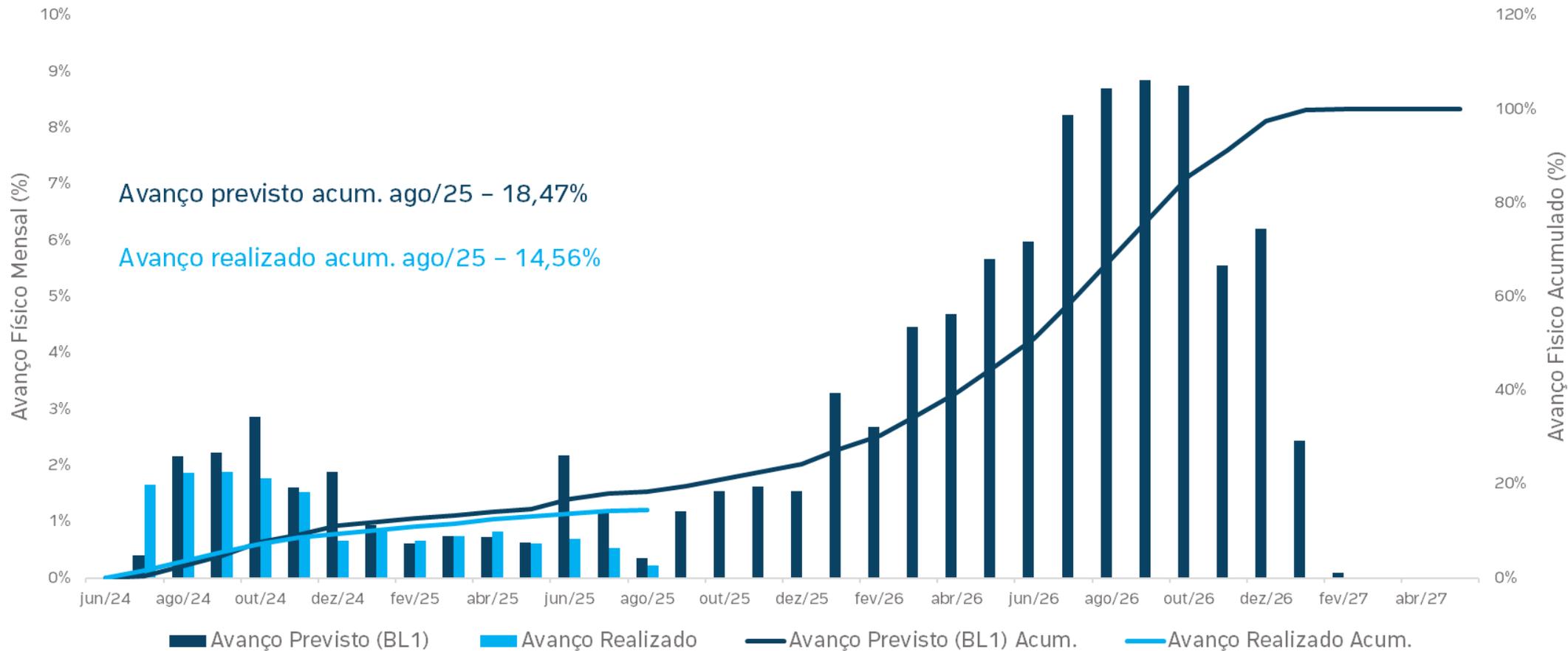


Para saber mais informações do projeto, [acesse aqui](#).

# HDOF11

## AVANÇO FÍSICO PREVISTO VS. REALIZADO

### CÔNEGO<sup>505</sup>



### FRANCA<sup>303</sup>



VEJA A EVOLUÇÃO DE OBRA

### ITACEMA<sup>396</sup>



VEJA A EVOLUÇÃO DE OBRA



Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto, caso aplicável, que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Hedge Investments não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: [ri@hedgeinvest.com.br](mailto:ri@hedgeinvest.com.br). Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. [ouvidoria@hedgeinvest.com.br](mailto:ouvidoria@hedgeinvest.com.br) ou pelo telefone 0800 761 6146.

# hedge.

INVESTMENTS



■ Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600  
11º andar cj 112 04538-132  
Itaim Bibi São Paulo SP

[hedgeinvest.com.br](http://hedgeinvest.com.br)