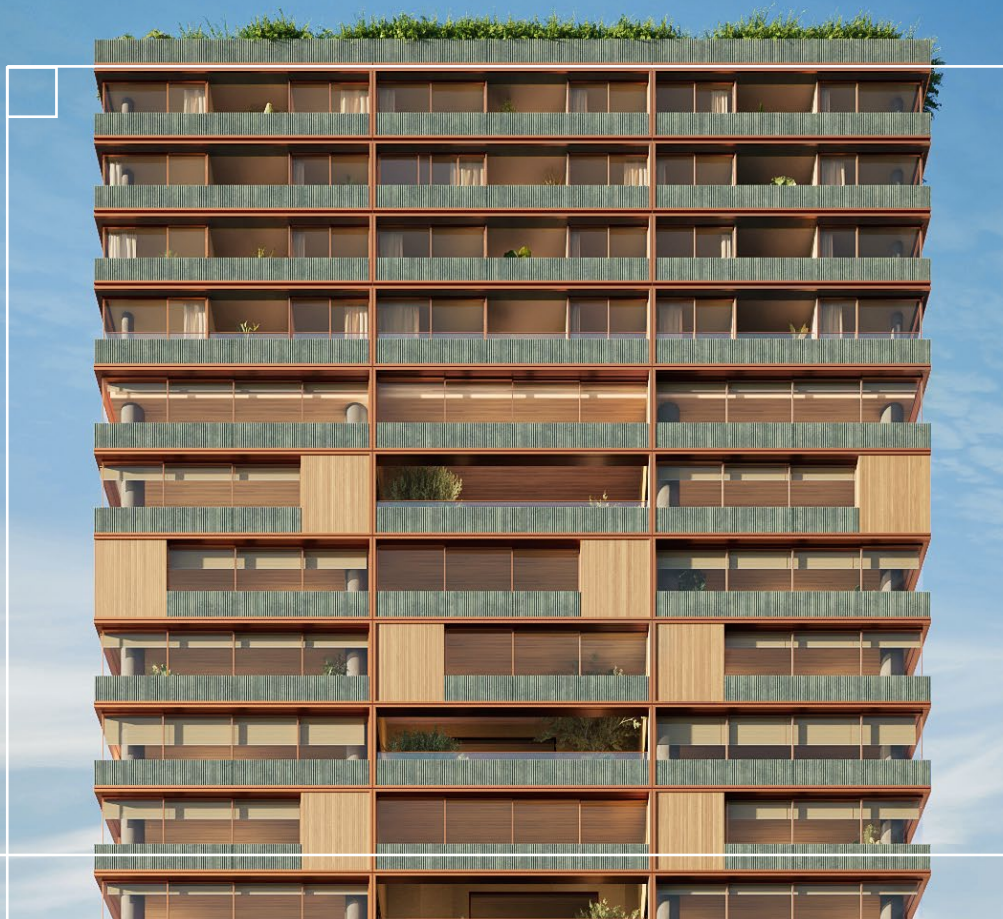


# Hedge Paladin Design Offices FII



3º TRIMESTRE DE 2025

Relatório Gerencial

**SUMÁRIO NAVEGÁVEL**

pág.

OBJETIVO DO FUNDO	<b>3</b>
INFORMAÇÕES GERAIS	<b>3</b>
MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS DE SÃO PAULO	<b>4</b>
ESTRATÉGIAS DE INVESTIMENTO	<b>6</b>
ACOMPANHAMENTO VIABILIDADE x RENTABILIDADE REVISADA	<b>6</b>
ESTRUTURA DE CAPITAL E CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	<b>8</b>
OFERTA E ALOCAÇÃO DE RECURSOS	<b>9</b>
DESEMPENHO DO FUNDO	<b>9</b>
IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	<b>16</b>
IZP ITACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	<b>23</b>
IZP HADDOCK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	<b>30</b>
IZP CÔNEGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	<b>36</b>
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	<b>44</b>
DOCUMENTOS	<b>45</b>

Clique no **ícone** no lado superior direito para retornar ao menu.



## OBJETIVO DO FUNDO

O **Hedge Paladin Design Offices FII** tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, pelo desenvolvimento de empreendimentos de escritórios com arquitetura autoral em regiões nobres na cidade de São Paulo.

## INFORMAÇÕES GERAIS

### COTA PATRIMONIAL

**R\$ 95,33**

### COTA DE MERCADO

**R\$ 100,00**

### QUANTIDADE DE COTAS

**3.370.000**

### QUANTIDADE DE COTISTAS

**118**

### NÚMERO DE PROJETOS

**4**

### PATRIMÔNIO LÍQUIDO

**100%**

do Capital Comprometido

### INÍCIO DAS ATIVIDADES

Junho de 2021

### ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

### GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

### CONSULTOR IMOBILIÁRIO

PRPartners Brasil Consultoria e Gestão de Recursos Ltda.

### TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

0,85% ao ano sobre o PL ou valor de mercado, caso o Fundo integre o IFIX

### TAXA DE CONSULTORIA

0,65% ao ano sobre o PL ou valor de mercado, caso o Fundo integre o IFIX

### TAXA DE PERFORMANCE

20% sobre o que exceder o IPCA + 6% a.a.

### OFERTAS CONCLUÍDAS

Duas emissões de cotas realizadas

### TIPO ANBIMA

Tijolo Desenvolvimento Gestão Ativa – Lajes Corporativas

### PRAZO

8 anos a partir de 28/10/2020 (com possibilidade de duas prorrogações de um ano a critério da ADMINISTRADORA e/ou da GESTORA e mediante comunicado aos cotistas)

### PÚBLICO-ALVO

Investidores qualificados

## FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING



### Cadastre-se

Cadastre-se para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

## RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para [ri@hedgeinvest.com.br](mailto:ri@hedgeinvest.com.br).

## MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS DE ALTO PADRÃO

Considerando os 793 edifícios corporativos classificados como AAA, AA, A, BB e B, a cidade de São Paulo encerrou o terceiro trimestre de 2025 com um estoque total de 8,30 milhões de m<sup>2</sup>, dos quais 6,85 milhões estavam ocupados e 1,44 milhão desocupados, o que representa uma taxa de vacância de 17,44% — o menor patamar registrado desde o quarto trimestre de 2020. Desde o terceiro trimestre de 2021, houve uma expressiva redução de 25,23% na taxa de vacância, refletindo a contínua recuperação do mercado de lajes, impulsionada pela retomada gradual do trabalho presencial e pela valorização de espaços corporativos bem localizados e com padrão técnico elevado.

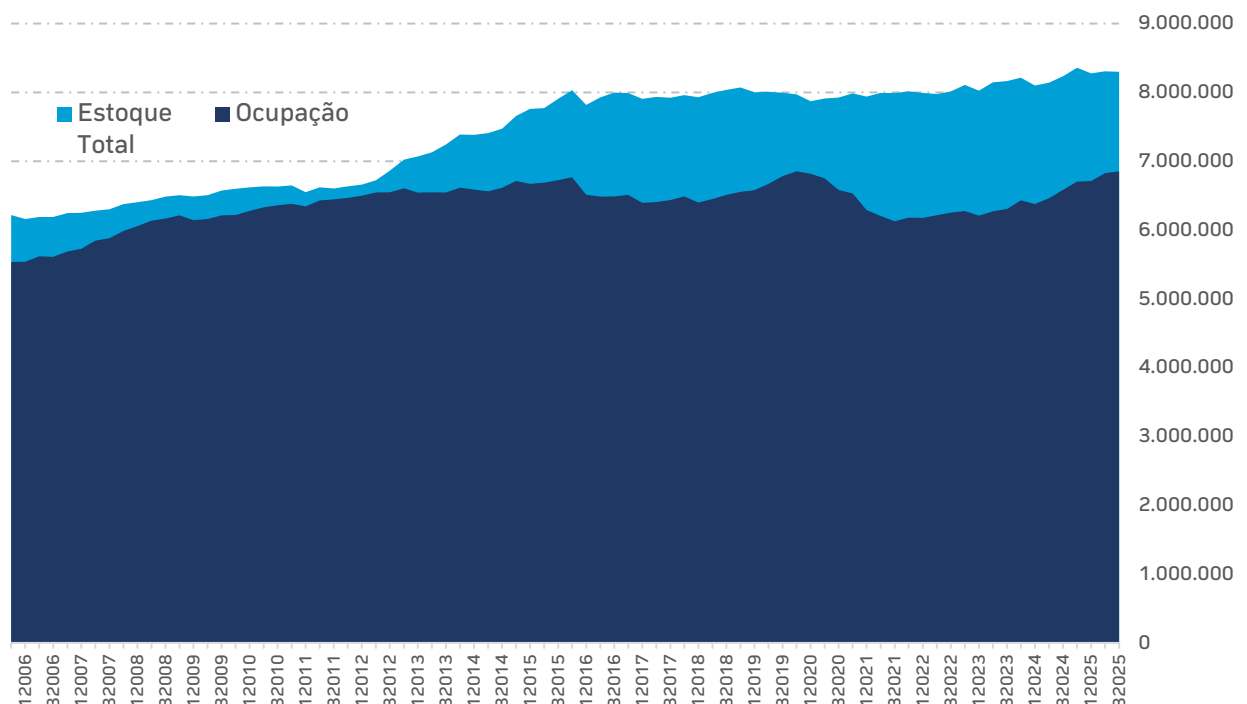
A absorção líquida no trimestre foi de aproximadamente 58,3 mil m<sup>2</sup>, totalizando 385,6 mil m<sup>2</sup> nos últimos doze meses (outubro de 2024 a setembro de 2025). Para fins comparativos, no primeiro trimestre de 2020, período pré-pandemia, a absorção líquida dos doze meses anteriores havia sido de 371,6 mil m<sup>2</sup>. No entanto, nos seis trimestres subsequentes à pandemia, a absorção acumulada foi negativa em 450,6 mil m<sup>2</sup>, evidenciando o impacto direto da mudança no modelo de ocupação corporativa.

A recuperação teve início no quarto trimestre de 2021 e, desde então, o mercado acumula 1,11 milhão de m<sup>2</sup> de absorção líquida positiva. Nos últimos 16 meses, esse indicador se manteve consistentemente no campo positivo, reforçando a percepção de retomada gradual, porém sustentável, do setor.

Entre o primeiro trimestre de 2020 e o terceiro trimestre de 2021, o estoque total permaneceu relativamente estável. Entretanto, a queda expressiva na ocupação durante a pandemia resultou em uma elevação da taxa de vacância de 13,38% para 23,33%, nível que permaneceu acima dos 20% até o segundo trimestre de 2024. A partir daí, o mercado passou a registrar melhorias consistentes trimestre a trimestre.

Consultorias costumam dizer que vacância acima de 15% permite maior poder de barganha nas negociações para os locatários (mais ainda quando acima de 20%). O mercado é considerado saudável, sem pressão de preços e com possibilidade de tomadas de decisão mais adequadas, quando a vacância está entre 10 e 15%. Abaixo de 10% é favorável aos proprietários nas negociações.

**Mercado de Lajes Corporativas em São Paulo**



Fonte: Buildings.



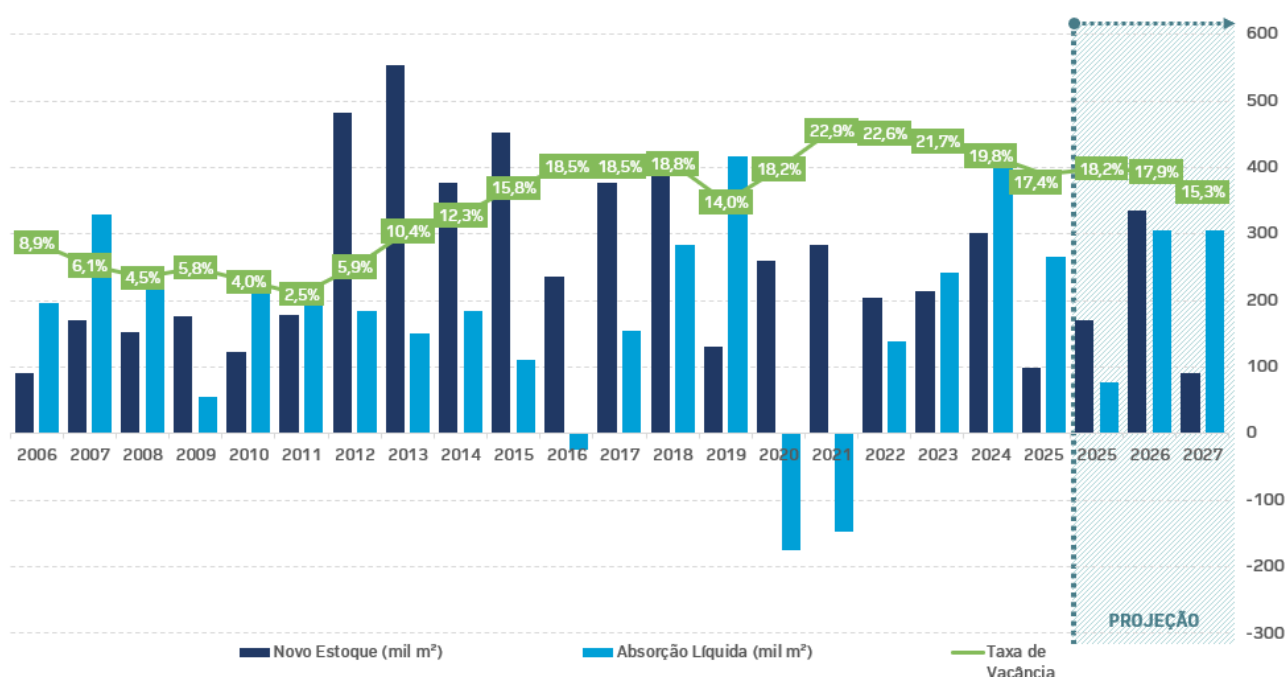
Efetivamente, desde 2013 não temos um momento favorável aos proprietários. Após 30 trimestres com vacância abaixo de 10%, a produção de prédios acelerou e as entregas concentradas entre 2013 e 2018, juntamente com seguidos trimestres de recessão, fez com que a vacância ultrapassasse os 15%, tendo um respiro somente nos três trimestres anteriores à pandemia. A partir do terceiro trimestre de 2023 começamos a observar uma movimentação positiva para o mercado de lajes corporativas, onde a absorção líquida passou a ser maior que o novo estoque e a taxa de vacância começou a cair e se manteve em queda até o trimestre atual.

## Taxa de Vacância



Fonte: Buildings.

Considerando os projetos em desenvolvimento mapeados e as datas esperadas para entrega ao longo dos próximos dois anos e estimando uma absorção líquida de 304 mil m<sup>2</sup> ao ano (equivalente à média dos últimos cinco anos excetuando-se 2020 e 2021), não vislumbramos uma melhora significativa até o final de 2026, conforme verificado no gráfico abaixo.



Fonte: Buildings.

## ESTRATÉGIAS DE INVESTIMENTO

O Hedge Paladin Design Offices FII busca investir em uma carteira diversificada, com alocação de recursos em prédios de escritórios com área locável entre 5.000 m<sup>2</sup> e 15.000 m<sup>2</sup> e alto padrão de acabamento. Com especificações apenas disponíveis em prédios de escritórios AAA, previsão de certificação LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*) Gold, com localização premium, preferencialmente nos bairros Jardins, Itaim Bibi, Paulista, Pinheiros e Vila Madalena, todos no município de São Paulo. Nestas regiões, a infraestrutura de transporte público e de serviços de apoio aos usuários de escritórios é superior à das áreas de expansão de imóveis corporativos como Chucui Zaidan e Marginal Pinheiros. Este diferencial, aliado à proximidade aos melhores bairros residenciais da cidade, facilita a mobilidade e o acesso aos nossos edifícios, tornando-os atraentes tanto para colaboradores como para as empresas, resultando em maior resiliência em relação aos ciclos do mercado imobiliário. Por fim, a escassez de terrenos disponíveis para novos projetos reforça seu potencial de baixa vacância e alta valorização.

O uso de arquitetos renomados que produzam edifícios com um design único e que se destaquem na paisagem urbana da cidade torna o portfólio do Fundo ainda mais singular e valioso. Esses edifícios não apenas proporcionam um prêmio de locação em relação aos edifícios convencionais, como ainda se tornam objeto de desejo para locatários, tendo maior ocupação mesmo em períodos de crise. O valor agregado pelo design tende a se materializar também no momento da venda do portfólio.

## ACOMPANHAMENTO VIABILIDADE x RENTABILIDADE REVISADA

Na medida em que os projetos evoluíram em sua concepção e estruturação e parte das premissas inicialmente definidas foram se adequando à situação real, passamos a monitorar os impactos das respectivas adequações nas projeções de resultado dos projetos, bem como da estrutura de capital mais eficiente para realização dos investimentos.

Após aquisição dos lotes que compuseram os terrenos, a aprovação de legalizações junto aos órgãos responsáveis demandou prazo superior ao originalmente considerado. Se por um lado tivemos esta dilatação no prazo, do outro tivemos a oportunidade de aprofundar os estudos técnicos em relação aos projetos com objetivo de buscar melhores condições de contratação das obras. Sob a perspectiva dos custos relacionados à construção, a complexidade e materiais considerados nos projetos, pelo padrão que possuem, tiveram ajustes de valor superior à média dos índices de inflação, especialmente o INCC/FGV.

Por outro lado, em relação aos valores de locação praticados nos edifícios boutique em geral, o mercado se comportou, em média, de maneira bastante favorável, confirmando, ao menos até aqui, a tese de que, pós pandemia, a forma de ocupar os escritórios seria diferente e as empresas locatárias demandariam, cada vez mais, espaços diferenciados, com menor densidade populacional, amplitude, áreas de descompressão, pé direito mais alto, fachada ativa, aplicação de materiais naturais, iluminação natural, presença de plantas, entre outros elementos que produzam um ambiente mais agradável e confortável para se trabalhar. Uma tendência que temos observado é que para muitas empresas o escritório tem se transformado em um espaço de showroom comercial e de negócios de suas operações.

Passados pouco mais de dois anos do início das operações, em setembro de 2023, foi realizada uma atualização de cenário e, consequentemente, das perspectivas de retorno para os projetos investidos. Em setembro de 2024, após um ano da última revisão e já com as quatro obras contratadas e em andamento, foi realizada uma nova atualização de cenário.

Considerando os elementos acima, o novo cenário de viabilidade considera:

- Os custos efetivamente incorridos até o encerramento do terceiro trimestre de 2025;
- O cronograma de aprovações conforme de fato ocorrido;
- Os custos projetados de obra considerando as soluções de reengenharia de valor (alterações de projeto, materiais e processos que buscam reduzir custo e manutenção dos prazos e qualidade);
- Ajuste dos valores projetados para locação dos escritórios e lojas da fachada ativa à nova realidade de mercado;
- Manutenção das premissas originais de crescimento dos aluguéis, maturação e locação dos projetos e prazo e condições para desinvestimento;

- Venda das unidades residenciais durante o fluxo da obra, com objetivo de redução da exposição de capital;
- Ajuste nas taxas de financiamento, visto o atual patamar das taxas de juros e níveis de spread exigidos no mercado de crédito.

Abaixo, os principais resultados obtidos após esta revisão.

Franca	Revisado set/23	Revisado set/24
Área Privativa (m2)	7.073	7.098
Área Locável (m2)	7.918	7.944
Término Obra (Mês)	set/25	jun/26
Desinvestimento (Mês)	ago/26	mai/27
Variação Custo Obra (%)	-	37%
Variação Custo Total (%)	-	20%
Variação Locação (%)	-	1%

Itacema	Revisado set/23	Revisado set/24
Área Privativa (m2)	6.968	7.106
Área Locável (m2)	7.882	8.177
Término Obra (Mês)	abr/26	dez/26
Desinvestimento (Mês)	mar/27	nov/27
Variação Custo Obra (%)	-	12%
Variação Custo Total (%)	-	5%
Variação Locação (%)	-	1%

Haddock	Revisado set/23	Revisado set/24
Área Privativa (m2)	8.903	9.029
Área Locável (m2)	10.258	10.698
Término Obra (Mês)	mar/26	mar/27
Desinvestimento (Mês)	fev/27	fev/28
Variação Custo Obra (%)	-	16%
Variação Custo Total (%)	-	25%
Variação Locação (%)	-	0%

Cônego	Revisado set/23	Revisado set/24
Área Privativa (m2)	11.924	11.897
Área Locável (m2)	12.906	13.611
Término Obra (Mês)	set/26	jun/27
Desinvestimento (Mês)	ago/27	mai/28
Variação Custo Obra (%)	-	8%
Variação Custo Total (%)	-	5%
Variação Locação (%)	-	0%

Consolidado	Revisado set/23	Revisado set/24
Área Privativa (m2)	34.868	35.130
Área Locável (m2)	38.964	40.430
Término Obra (Média)	mar/26	dez/26
Desinvestimento (Média)	fev/27	nov/27
VAR Obra (Pond. ABL)	-	17%
VAR Custo (Pond. ABL)	-	13%
VAR Locação (Pond. ABL)	-	0%
TIR Real Anual	16%	11%
Múltiplo Capital	1,73	1,55

Fonte: Hedge, Paladin e Idea Zarvos.

Este cenário revisado contempla a venda das unidades residenciais durante o fluxo das obras. As variações apresentadas foram calculadas com base nos valores já atualizados pelos índices de inflação. Os valores unitários, em R\$/m<sup>2</sup>, não foram abertos por serem considerados estratégicos neste momento do desenvolvimento. Embora a variação do custo de construção esteja, na média, cerca de 17% acima do projetado revisado em set/23, este custo representa cerca de 58% do custo total do desenvolvimento.

## ESTRUTURA DE CAPITAL E CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

Inicialmente, a estrutura do Fundo era composta por uma holding, a HP Design, que, desde junho de 2021, detinha a totalidade ou parte das ações de empresas voltadas à incorporação imobiliária de terrenos por elas adquiridos. O objetivo dessas empresas era o desenvolvimento de empreendimentos divididos em unidades autônomas, além da compra, venda e locação de imóveis próprios.

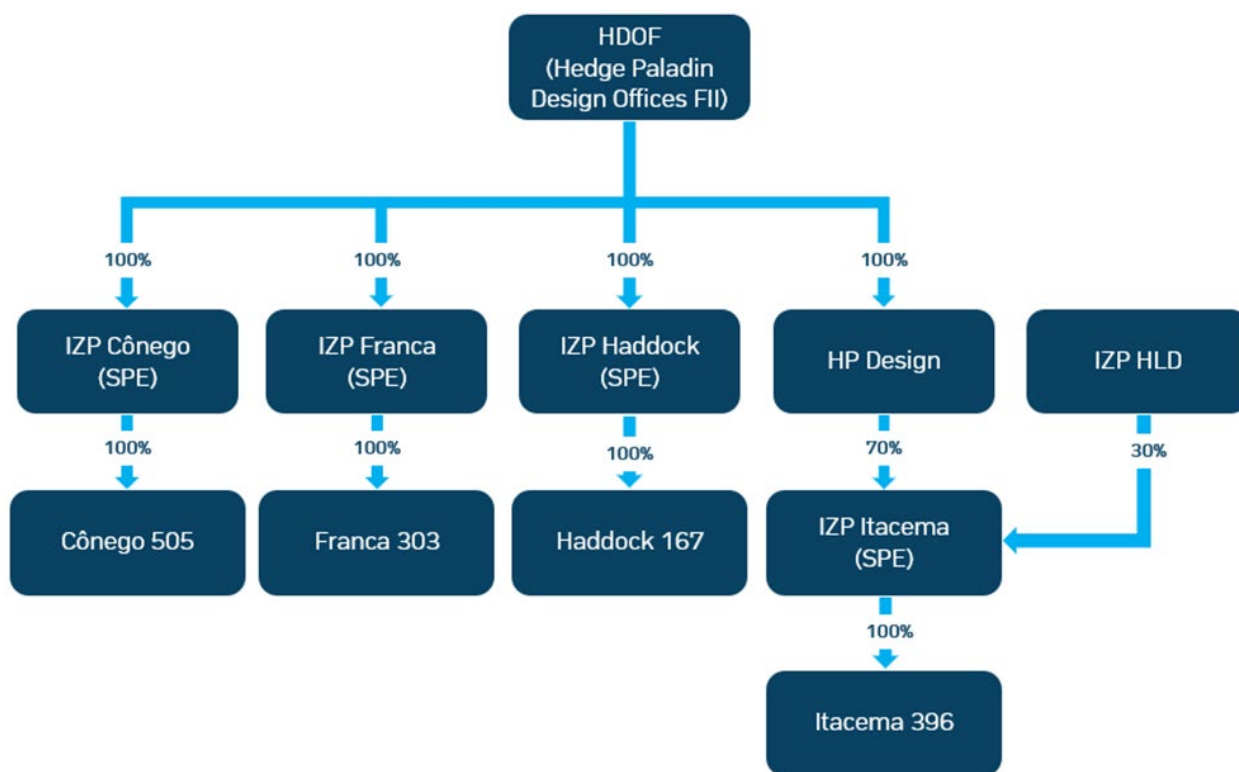
O portfólio ainda é composto por quatro empresas: IZP Franca Empreendimentos Imobiliários S.A., IZP Itacema Empreendimentos Imobiliários S.A., IZP Haddock Empreendimentos Imobiliários S.A. e IZP Cônego Empreendimentos Imobiliários S.A. Mais adiante neste relatório, detalharemos os projetos conduzidos por cada uma delas.

Em maio de 2022 o Fundo transferiu 30% das cotas da IZP Itacema, que representam as unidades residenciais do projeto, para a IZP HD, empresa que possui como sócios a Idea Zervos e a Paladin Realty.

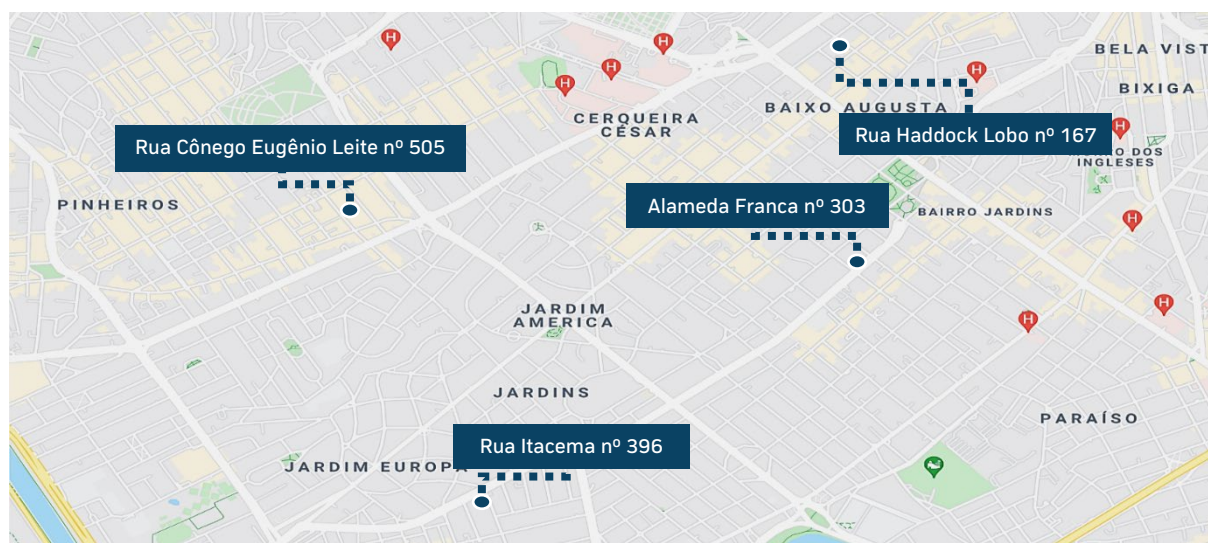
Em 31 de agosto de 2025, foi realizada a cisão parcial da HP Design, por meio da qual as empresas IZP Cônego, IZP Franca e IZP Haddock passaram a ter sua participação societária detida diretamente pelo HDOF.

O objetivo da cisão foi transferir a propriedade dos imóveis diretamente ao Fundo, conferindo maior eficiência financeira e operacional à sua estrutura.

Segue abaixo a estrutura atual do Fundo.



O mapa abaixo mostra a localização de cada projetos nos bairros de São Paulo – SP.



Fonte: Google Maps e Hedge.

## OFERTA E ALOCAÇÃO DE RECURSOS

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.

Em junho de 2025 o capital comprometido atingiu 100% de integralização.

Mês	jun	ago	out	dez	ago	abr	mai	jun	set	out	fev	mai	jun
Ano	2021	2021	2021	2021	2022	2022	2023	2023	2024	2024	2025	2025	2025
Integralizado	32%	4%	6%	4%	5%	2%	4%	4%	2%	10%	10%	7%	10%
Acumulado	32%	36%	42%	46%	51%	53%	57%	61%	63%	73%	83%	90%	100%

Fonte: Hedge.

Além da captação de recursos via chamada do capital comprometido do Fundo, as empresas investidas da HP Design fizeram captação de recursos via CRI.

## DESEMPENHO DO FUNDO

O fundo não distribui rendimento desde seu início em 14 de junho de 2021.

Os recursos do Fundo são destinados para o pagamento de despesas operacionais e ao desenvolvimento dos projetos de cada empresa. A tabela abaixo demonstra o fluxo de caixa do Fundo (em R\$). Os recursos disponíveis, consolidando o Fundo e a HP Design, que ao final do mês totalizavam R\$ 16,92 milhões, permanecem aplicados em fundos de renda fixa pós-fixados, com liquidez diária.

HD0F11	3º tri 2025	2025	12 meses	Início
Caixa Inicial	27.336.430	13.188.186	1.050.476	-
Distribuição de Cotas	598.800	90.876.600	124.550.300	336.883.800
Aquisição LCI	(12.610.250)	(12.610.250)	(12.610.250)	(12.610.250)
Aporte HP Design	(30.800.000)	(105.800.000)	(126.800.000)	(330.800.000)
Redução HP Design	32.300.000	32.300.000	32.300.000	32.300.000
Resultado Operacional	(649.455)	(1.779.011)	(2.315.000)	(9.598.024)
Fundos de Renda Fixa	628.357	1.507.259	1.852.180	3.376.587
Despesas Operacionais	(1.277.812)	(3.286.269)	(4.167.180)	(12.974.611)
Rendimento Distribuído	-	-	-	-
Retirada Cotistas	-	-	-	-
Caixa Final	16.175.526	16.175.526	16.175.526	16.175.526

Fluxo Consolidado	3º tri 2025	2025	12 meses	Início
Caixa Inicial	41.534.217	23.416.626	1.208.075	0
Captação de Recursos	598.800	90.876.600	124.550.300	336.883.800
Aquisição LCI	(12.610.250)	(12.610.250)	(12.610.250)	(12.610.250)
Aporte e Redução HP Design	1.500.000	(73.500.000)	(94.500.000)	(298.500.000)
Aporte e Redução HDOF	17.000.000	92.000.000	113.000.000	317.000.000
Aporte Franca	(8.000.000)	(33.006.000)	(26.106.000)	(85.896.937)
Aporte Itacema	(10.339.890)	(25.362.326)	(30.682.326)	(82.982.926)
Aporte Haddock	(8.154.026)	(26.554.026)	(36.054.026)	(89.339.688)
Aporte Cônego	(4.000.000)	(16.800.000)	(19.900.000)	(59.256.940)
Resultado Operacional	(602.179)	(1.533.953)	(1.979.101)	(8.370.387)
Receitas Financeiras	733.929	1.952.703	2.442.292	5.767.151
Despesas do Fundo	(1.277.812)	(3.286.269)	(4.167.180)	(12.974.611)
Despesas Holding	(58.296)	(200.386)	(254.214)	(1.162.926)
Pagamento de Rendimento	-	-	-	-
Amortização Cotas	-	-	-	-
Caixa Final	16.926.672	16.926.672	16.926.672	16.926.672

Receitas: compreende rendimentos com investimentos em Renda Fixa. Despesas operacionais, aquelas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, contábil e imobiliária, taxas CVM e B3.

Fonte: Hedge.

A tabela abaixo apresenta a previsão de alocação de recursos em cada projeto para o quarto trimestre de 2025.

Projeção Fluxo de Caixa Operacional - 4º Trimestre 2025					
Etapa	Cônego	Franca	Haddock	Itacema	4º Tri 2025
Aquisição Terreno	-	-	-	79.850	79.850
Projeto	420.607	36.570	67.078	50.666	574.921
Marketing	93.500	-	110.000	210.500	414.000
Planejamento Obra	20.077	20.077	20.077	20.077	80.309
Gerenciamento Obra	168.253	168.246	150.239	146.082	632.820
Obra	8.177.980	23.788.194	13.962.745	18.414.969	64.343.887
Pré Obra	-	-	229.954	-	229.954
Vendas	-	-	-	-	-
Outros	229.721	129.731	79.199	120.421	559.071
CRI	3.716.430	1.366.944	1.355.631	1.544.474	7.983.479
Taxa de Administração	774.170	-	1.436.435	1.708.687	3.919.292
<b>Total Geral</b>	<b>13.600.737</b>	<b>25.509.761</b>	<b>17.411.358</b>	<b>22.295.727</b>	<b>78.817.582</b>

Desembolso com Aquisição de Terreno: compreende a aquisição de novos imóveis, ITBI e corretores. Desembolso com taxa de desenvolvimento: consultor imobiliário do Fundo fará jus à 10% do CAPEX incorrido no mês anterior das empresas. Outros: aquelas diretamente relacionadas aos imóveis, como projeto, IPTU, bem como honorários jurídicos, assessoria técnica, contábil, imobiliária, entre outras. Desembolso com CRI: se refere ao pagamento da PMT mensal do CRI. \*Os valores da IZP Itacema acima apresentados consideram os valores de desembolsos de 100% do projeto, mas o Fundo possui 70% das costas da empresa. Fonte: Hedge, Idea Zarvos e Paladin.

## ALAVANCAGEM

Em agosto de 2021 a IZP Franca emitiu um CRI, em apenas 1 série, para o pagamento de reembolso de despesas imobiliárias atinentes à construção do empreendimento da Alameda Franca nº 303, Jardins, São Paulo – SP.

CRI - IZP FRANCA	
Série	345ª Série da 4ª Emissão da Virgo Cia de Securitização
Volume	R\$ 23.000.000,00
Garantia	Alienação Fiduciária do Terreno Unificado
Lastro	Debênture
Taxa de Emissão	IPCA + 7,5% a.a.
Data de Emissão	16/08/2021
Prazo	120 meses
Saldo Devedor Atual	R\$ 26.185.098,55

O gráfico abaixo apresenta os valores consolidados por ano de despesas financeiras, que são compostas pelos juros mensais e a parcela da correção monetária, e a amortização do saldo devedor.

A amortização totaliza o valor de emissão original do CRI e o percentual indicado a cada ano se refere ao montante pago a este título sobre o valor inicial.



Os juros e correção monetária foram calculados considerando os indicadores divulgados até 30/09/2025, de forma que os valores futuros podem ser alterados conforme os indicadores corrigirem o saldo devedor.

## Fluxo de Pagamentos (R\$)



Fonte: Hedge.

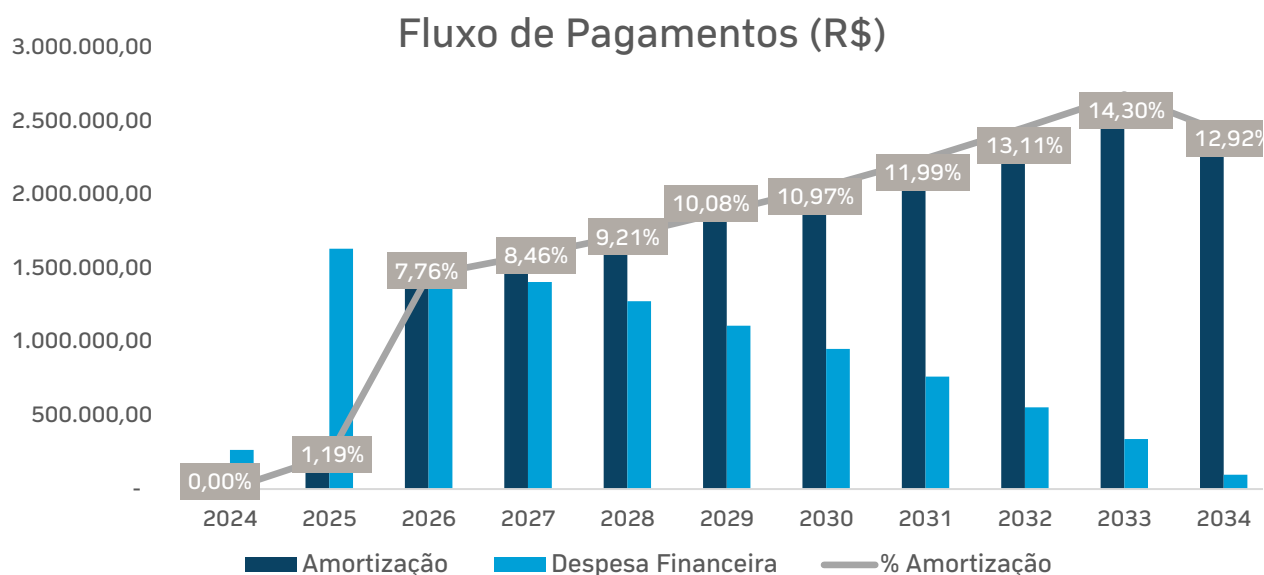
Em outubro de 2024 a IZP Franca emitiu um CRI, em série única, para o pagamento de reembolso de despesas imobiliárias atinentes à construção do empreendimento da Alameda Franca nº 303, Jardins, São Paulo – SP.

CRI - IZP FRANCA	
Série	Série Única da 187ª Emissão da Virgo Cia de Securitização
Volume	R\$ 18.400.000,00
Garantia	Alienação Fiduciária do Terreno Unificado
Lastro	Debênture
Taxa de Emissão	IPCA + 9,25% a.a.
Data de Emissão	02/10/2024
Prazo	122 meses
Saldo Devedor Atual	R\$ 19.424.590,31

O gráfico abaixo apresenta os valores consolidados por ano de despesas financeiras, que são compostas pelos juros mensais e a parcela da correção monetária, e a amortização do saldo devedor.

A amortização totaliza o valor de emissão original do CRI e o percentual indicado a cada ano se refere ao montante pago a este título sobre o valor inicial.

Os juros e correção monetária foram calculados considerando os indicadores divulgados até 30/09/2025, de forma que os valores futuros podem ser alterados conforme os indicadores corrigirem o saldo devedor.



Fonte: Hedge.

Em novembro 2022 a IZP Haddock emitiu um CRI, em duas séries, para o pagamento de reembolso de despesas imobiliárias atinentes à construção do empreendimento da Rua Haddock Lobo nº 187, Jardins, São Paulo – SP.

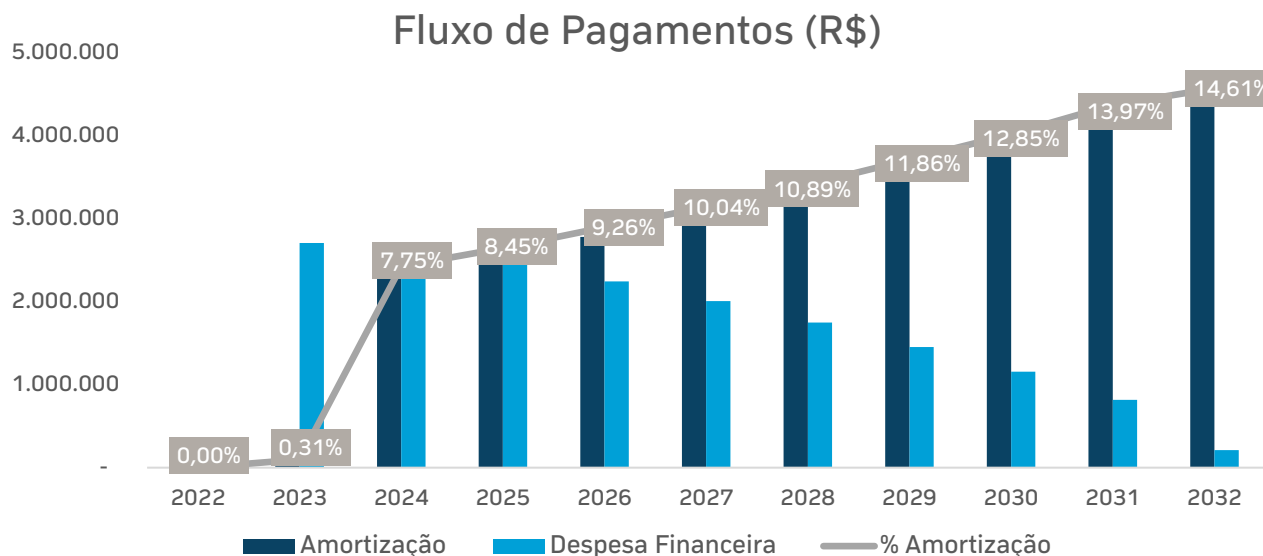
CRI - IZP HADDOCK	
Série	1ª Série da 29ª Emissão da Virgo Cia de Securitização
Volume	R\$ 13.500.000,00
Garantia	Alienação Fiduciária do Terreno Unificado
Lastro	Debênture
Taxa de Emissão	IPCA + 8,75% a.a.
Data de Emissão	04/11/2022
Prazo	120 meses
Saldo Devedor Atual	R\$ 13.310.226,94

CRI - IZP HADDOCK	
Série	2ª Série da 29ª Emissão da Virgo Cia de Securitização
Volume	R\$ 16.500.000,00
Garantia	Alienação Fiduciária do Terreno Unificado
Lastro	Debênture
Taxa de Emissão	IPCA + 9% a.a.
Data de Emissão	04/11/2022
Prazo	120 meses
Saldo Devedor Atual	R\$ 16.317.247,16

O gráfico abaixo apresenta os valores consolidados por ano de despesas financeiras, que são compostas pelos juros mensais e a parcela da correção monetária, e a amortização do saldo devedor.

A amortização totaliza o valor de emissão original do CRI e o percentual indicado a cada ano se refere ao montante pago a este título sobre o valor inicial.

Os juros e correção monetária foram calculados considerando os indicadores divulgados até 30/09/2025, de forma que os valores futuros podem ser alterados conforme os indicadores corrigirem o saldo devedor.



Fonte: Hedge.

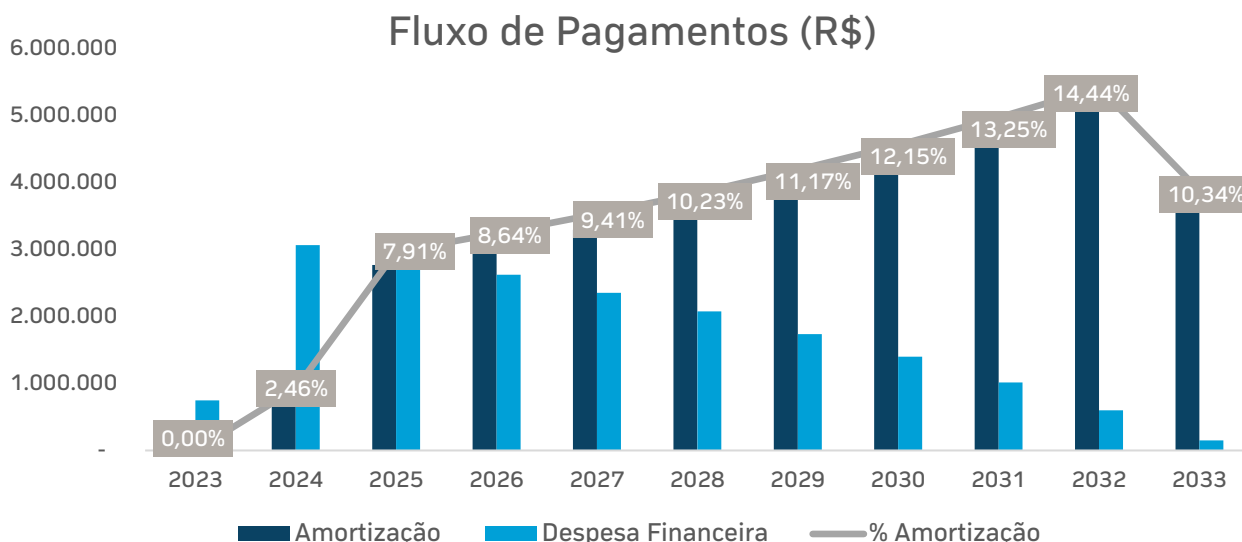
Em agosto 2023 IZP Itacema emitiu um CRI, em série única, para o pagamento de reembolso de despesas imobiliárias atinentes à construção do empreendimento da Rua Itacema nº 398, Itaim Bibi, São Paulo – SP.

CRI - IZP ITACEMA	
Série	Série Única da 105ª Emissão da Virgo Cia de Securitização
Volume	R\$ 35.000.000,00
Garantia	Alienação Fiduciária do Terreno Unificado
Lastro	Debênture
Taxa de Emissão	IPCA + 8,75% a.a.
Data de Emissão	18/08/2023
Prazo	120 meses
Saldo Devedor Atual	R\$ 35.384.491,77

O gráfico abaixo apresenta os valores consolidados por ano de despesas financeiras, que são compostas pelos juros mensais e a parcela da correção monetária, e a amortização do saldo devedor.

A amortização totaliza o valor de emissão original do CRI e o percentual indicado a cada ano se refere ao montante pago a este título sobre o valor inicial.

Os juros e correção monetária foram calculados considerando os indicadores divulgados até 30/09/2025, de forma que os valores futuros podem ser alterados conforme os indicadores corrigirem o saldo devedor.



Fonte: Hedge.

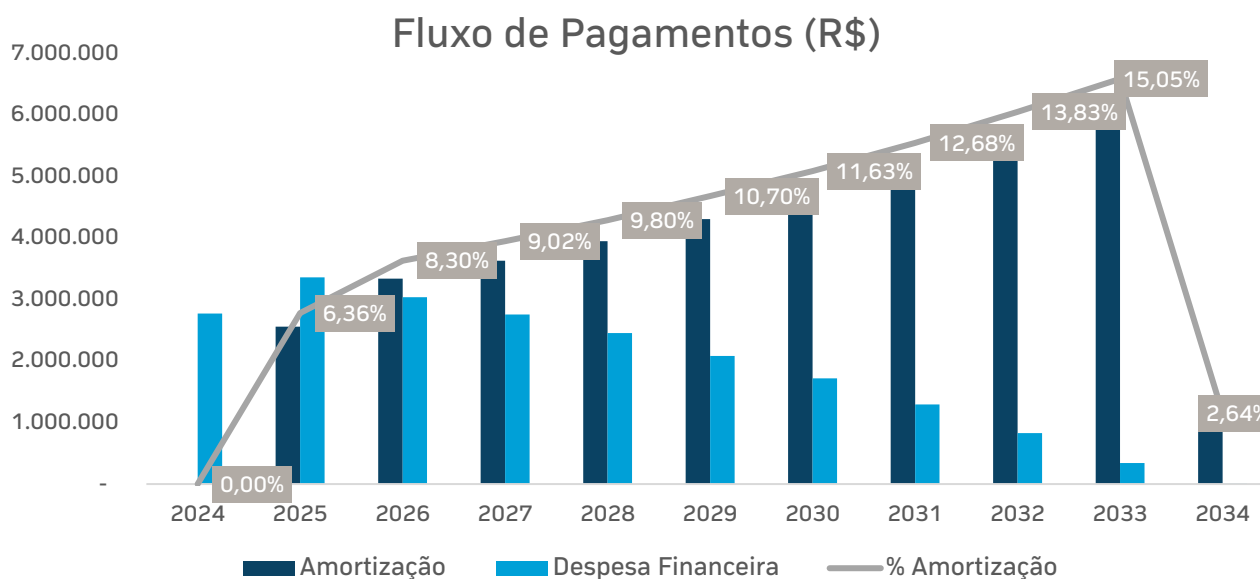
Em fevereiro 2024 IZP Cônego emitiu um CRI, em série única, para o pagamento de reembolso de despesas imobiliárias atinentes à construção do empreendimento da Rua Cônego Eugênio Leite nº 529, Pinheiros, São Paulo – SP.

CRI - IZP CÔNEGO	
Série	Série Única da 143ª Emissão da Virgo Cia de Securitização
Volume	R\$ 40.000.000,00
Garantia	Alienação Fiduciária do Terreno Unificado
Lastro	Debênture
Taxa de Emissão	IPCA + 9% a.a.
Data de Emissão	09/02/2024
Prazo	120 meses
Saldo Devedor Atual	R\$ 41.432.386,62

O gráfico abaixo apresenta os valores consolidados por ano de despesas financeiras, que são compostas pelos juros mensais e a parcela da correção monetária, e a amortização do saldo devedor.

A amortização totaliza o valor de emissão original do CRI e o percentual indicado a cada ano se refere ao montante pago a este título sobre o valor inicial.

Os juros e correção monetária foram calculados considerando os indicadores divulgados até 30/09/2025, de forma que os valores futuros podem ser alterados conforme os indicadores corrigirem o saldo devedor.



Fonte: Hedge.

Em agosto 2025 IZP Cônego emitiu um CRI, em série única, para o pagamento de reembolso de despesas imobiliárias atinentes à construção do empreendimento da Rua Cônego Eugênio Leite nº 529, Pinheiros, São Paulo – SP.

CRI - IZP CÔNEGO II	
Série	Série Única da 118ª Emissão da Companhia Província de Securitização
Volume	R\$ 45.900.000,00
Garantia	Alienação Fiduciária do Imóvel e Cessão Fiduciária de Recebíveis
Lastro	Debênture
Taxa de Emissão	CDI + 3% a.a.
Data de Emissão	22/08/2025
Prazo	48 meses
Saldo Devedor Atual	R\$ 46.238.747,07



A amortização do CRI, correspondente ao valor total de emissão, ocorrerá ao término do prazo de vigência, em 13 de agosto de 2029.

Os juros remuneratórios, por sua vez, incidem sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRIs e serão pagos mensalmente.

## IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

### SOBRE O ATIVO

#### Endereço:

Alameda Franca nº 303, Jardins, São Paulo – SP

#### Área de Terreno:

1.047 m<sup>2</sup>

#### Aquisição

100% concluído e escriturado

#### Área Privativa:

7.346 m<sup>2</sup>

#### Quantidade de Pavimentos:

6 Subsolos + Térreo + 20 Pavimentos + Cobertura

#### Projeto:

Projeto Pré Executivo – Concluído

Projeto Executivo – Em andamento

#### Aprovações:

Aprovação do Projeto na Prefeitura – Concluído

Alvará de Movimento de Terra – Concluído

Alvará de Construção – Concluído

Registro de Incorporação – Concluído

#### Arquitetura:

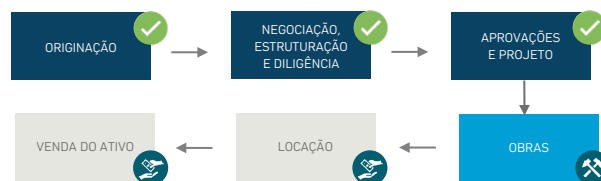
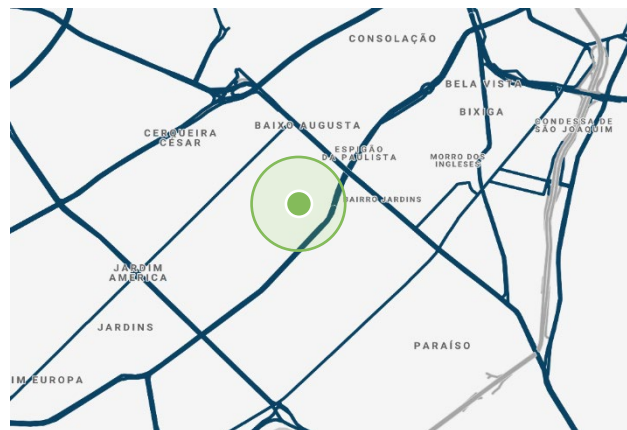
[Jacobsen Arquitetura](#)

#### Obra:

Iniciada em outubro de 2022

Conclusão prevista para março de 2026

### LOCALIZAÇÃO



O Projeto foi desenvolvido pela Jacobsen Arquitetura, um escritório internacional de arquitetura que nasceu no Rio de Janeiro. Como premissa e metodologia de projeto, desenvolvem os projetos buscando a integração entre o ambiente construído e seu contexto natural.

O projeto foi desenvolvido em uma torre única, com 6 subsolos, térreo, além de 20 pavimentos tipo e cobertura, totalizando aproximadamente 13 mil m<sup>2</sup> de área construída. Estão previstos 6 conjuntos corporativos e 32 unidades residenciais, além de 2 lojas na fachada ativa. Nesta configuração, o empreendimento contará com cerca de 83% de área privativa comercial e 17% de área privativa residencial, sendo essa uma área adicional, proveniente de benefício da legislação de São Paulo para projetos de uso misto. As áreas de escritórios contarão com pé-direito duplo e áreas abertas de terraço totalmente integradas ao espaço com um paisagismo vibrante.

Detalhes do projeto: <https://www.idealzarvos.com.br/empreendimento/franca-303/>

O projeto foi aprovado na Prefeitura em junho de 2022 e o Alvará de Construção foi emitido em junho de 2023. Em maio de 2025 houve a aprovação de um projeto modificativo, com as adequações das áreas das unidades residenciais, estando todas as documentações regulamentares integralmente atualizadas e aprovadas.

Para viabilizar o início da obra no menor prazo possível, foi obtido junto à prefeitura um Alvará de Movimento de Terra em agosto de 2022, que permitiu antecipar a execução das escavações e das contenções dos seis pavimentos de subsolo.

A gerenciadora Planservice foi contratada para realizar a licitação da construtora e gerenciamento de toda a obra. Com seu auxílio, em setembro de 2022 foi contratada a construtora Rocontec para executar a primeira etapa de obra, conforme escopo permitido pelo Alvará de Movimento de Terra. Os serviços foram executados entre outubro de 2022 e junho de 2023.

Em paralelo ao avanço da primeira etapa, foi realizado o detalhamento dos projetos executivos e o levantamento dos custos de construção até a conclusão da obra. Tais valores se mostraram acima do previsto, o que demandou o aprofundamento dos estudos de reengenharia para buscar reduções.



Verificou-se que, no cenário da construção civil pós pandemia, houve um descolamento entre o INCC e a variação efetiva de custo de alguns insumos com grande presença em nossos projetos, como cobre, alumínio e vidros, gerando impacto acima do índice. Nesse sentido, foram feitas revisões nos projetos para buscar reduções equivalentes. Além desse empenho entre os times de arquitetura e engenharia, foi realizada uma nova etapa de orçamento junto a outras construtoras.

No segundo trimestre de 2023, visando o resultado inicialmente projetado pelo Fundo, foi necessário subdividir o restante da obra em outras duas fases, a fim de não interromper a execução enquanto os estudos de reengenharia continuavam em busca da meta de redução de custos. Foi definida, portanto, uma segunda etapa, com custo já fechado, compreendendo basicamente as fundações e a estrutura do edifício, e uma terceira etapa, compreendendo as instalações e os acabamentos, cujos projetos e custos continuaram em estudo. Com o objetivo de obter o menor custo, foi decidido à época realizar a contratação da construtora Toledo Ferrari para executar inicialmente a segunda etapa de obras, com expectativa de permanência para a execução da terceira e última etapa, a qual iniciou os trabalhos a partir de julho de 2023.

A segunda etapa da obra, porém, não acompanhou o cronograma contratado, tendo sido pactuado um cronograma de recuperação no encerramento do ano de 2023. A construtora Toledo Ferrari acumulou atrasos e chegou a propor um ajuste no término da segunda etapa, sem alteração na entrega da terceira etapa devido a sobreposições já previstas nas atividades. No entanto, no primeiro trimestre de 2024, de forma unilateral, a Toledo Ferrari informou que não tinha mais interesse em dar continuidade à terceira etapa da obra e praticamente paralisou a execução da segunda etapa, como se pode observar no gráfico de avanço físico apresentado a seguir. Foram abordadas possíveis soluções junto à Toledo Ferrari para que esta retomasse a execução da fase atual da obra e reconsiderasse permanecer até sua conclusão, mas não houve condições de conciliação, sendo então compulsório o retorno ao mercado para avaliar a substituição imediata da empresa.

Em virtude do bom histórico de parceria e confiança, além do profundo conhecimento que já possuíam sobre o projeto e sobre as condições logísticas do terreno, foi negociado, por fim, o retorno da construtora Rocontec a partir de maio de 2024 para concluir a obra através de um único contrato no modelo de Administração.

O modelo de contratação das obras na modalidade de Administração também foi adotado como estratégia de redução de custos para as obras de Itacema e Haddock, pois viabilizaria negociações centralizadas em pacotes para os três empreendimentos, mais interessantes para as respectivas aquisições de materiais, equipamentos e até subcontratações de serviços.

Devido à experiência positiva com a gerenciadora EQC na obra Cônego, foi decidido no segundo trimestre de 2024 contratá-los também para o gerenciamento da terceira etapa da obra Franca, em substituição à gerenciadora anterior, a fim de “oxigenar” o acompanhamento a partir da nova etapa de obras.

Com a entrada da Rocontec, a obra ganhou velocidade e avançou de forma significativa, inicialmente pela estrutura e seguindo em bom ritmo desde então, em linha com o planejamento executivo.

No último trimestre, a obra manteve ritmo consistente de execução. Como principal destaque, houve o avanço e a conclusão da estrutura de concreto. Até o primeiro semestre, estavam concluídos os 6 subsolos, o térreo, os pavimentos do 1º ao 19º e a laje do ático. Em julho, foi finalizada a concretagem da laje de cobertura, encerrando integralmente esta etapa. No mesmo mês, concluiu-se também a instalação da estrutura metálica dos mezaninos dos conjuntos corporativos duplos.

A alvenaria de vedação apresentou progressos relevantes, estando concluída nos 6 subsolos, além do 1º ao 19º pavimento, restando apenas a finalização do pavimento térreo e ático. Concomitantemente com a evolução da estrutura e alvenaria houve o avanço nas instalações elétricas, hidrossanitárias e de incêndio, em linha com o planejamento da obra.

Outra atividade de destaque foi a instalação do grid de fachada, concluída do 2º ao 10º pavimento, assim como a instalação dos caixilhos e vidros da fachada, iniciada no mês de setembro entre o 2º e 6º pavimento, o que viabilizou também o início da desmontagem e remoção do andaime de fachada.

Durante o trimestre, iniciaram-se ainda novas frentes de trabalho, como a montagem dos elevadores — iniciada em julho, com 3 dos 7 equipamentos já instalados — e os serviços de pintura, iniciados em setembro.

Ao final do último trimestre a obra atingiu o avanço físico acumulado de 56,58%.

É possível notar que o avanço atingido no trimestre tem uma defasagem importante em relação ao previsto, de aproximadamente 20%. Isso se dá devido a desvios de planejamento, com algumas atividades inicialmente previstas, com pesos e avanços no planejamento, mas que não constam mais no escopo após revisões de projeto,

além de um atraso principalmente nas atividades de fachada, em especial o emboço externo e a instalação do grid. Diante deste cenário, a construtora apresentou um pleito de replanejamento da obra, com impacto em 68 dias de atraso, postergando a conclusão da obra para maio de 2026, o qual está em análise técnica quanto ao seu mérito e que, se aprovado, servirá de base para a atualização do acompanhamento físico da obra.

Para o trimestre seguinte, a programação prevê a continuidade das frentes em andamento, com ênfase nos trabalhos de fachada, atualmente identificados como caminho crítico do projeto. Está prevista também a intensificação dos serviços de acabamento, incluindo revestimentos cerâmicos e instalação de forros.

Adicionalmente, espera-se concluir, até o encerramento do próximo trimestre, a unidade residencial modelo, que servirá como referência para o padrão final de acabamento e condução das futuras vistorias.

Quanto à comercialização das unidades residenciais, em julho de 2025 foi realizada a assinatura do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel ("CCV") cujo objeto é a venda da totalidade unidades residenciais do projeto IZP Franca. A conclusão da operação foi condicionada à superação de condições resolutivas, de praxe para transações desta natureza, especialmente em relação à diligência e conclusão do registro de incorporação do condomínio edilício, que foram superadas no mês de outubro, permitindo o pagamento do valor de aquisição, realizado também no mesmo mês.

Considerando a proximidade com a previsão de entrega do empreendimento, no terceiro trimestre de 2025 foi concluído o processo de concorrência para a futura Administradora do Condomínio Franca 303. A Cushman & Wakefield, empresa multinacional com ampla experiência no mercado de condomínios de alto padrão, foi a escolhida. A implantação do Condomínio é um processo multidisciplinar bastante estratégico para a comercialização do ativo, pois a operação e a manutenção devem refletir a excelência almejada desde a concepção do projeto. Nesse sentido, já está em andamento o planejamento de todas as atividades envolvidas, desde questões regulatórias, até a contratação das empresas mantenedoras de cada sistema e infraestrutura do imóvel.

[Vídeo de Acompanhamento de Obras](#)

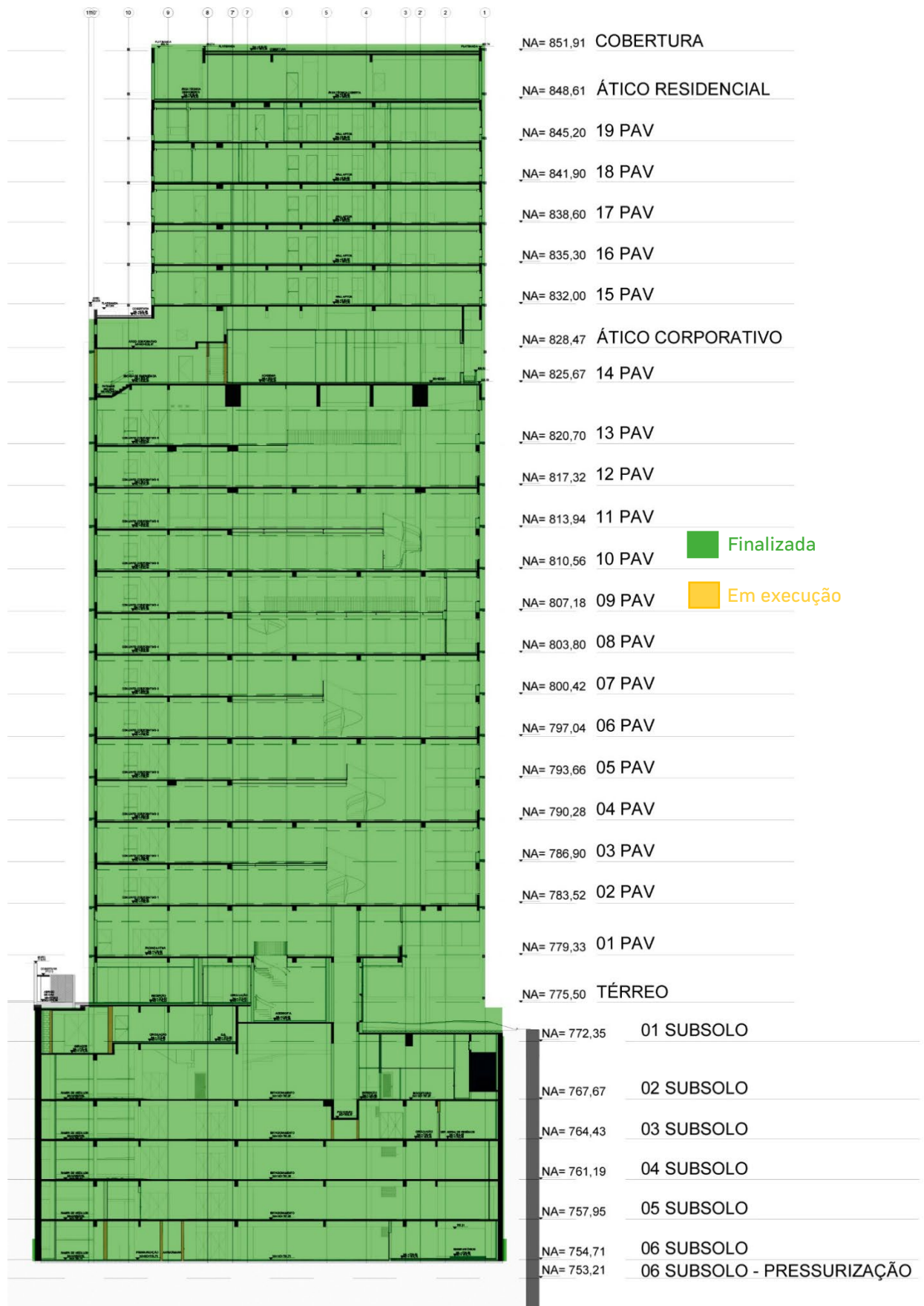
### COMERCIALIZAÇÃO

Em 15 de julho de 2025 concluiu a assinatura do "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel" cujo objeto é a venda da totalidade das 32 unidades residenciais do projeto Franca 303. O valor total da transação foi de R\$ 25.5000.000,00, pago por meio de uma parcela única, paga em 29 de outubro de 2025, devidamente corrigidos monetariamente pela variação positiva do IPCA/IBGE, desde 03 de fevereiro de 2025 até a data do efetivo pagamento no valor de R\$ 26.398.821,60.

Como parte das tratativas comerciais havidas entre as Partes, fica acordado que a IZP Franca pagará ao Comprador um valor mensal, fixo e irrevogável, de R\$ 208.990,67, equivalente a 9,50% ano do Preço, pelo prazo de 34 meses contados da realização do pagamento do Preço.

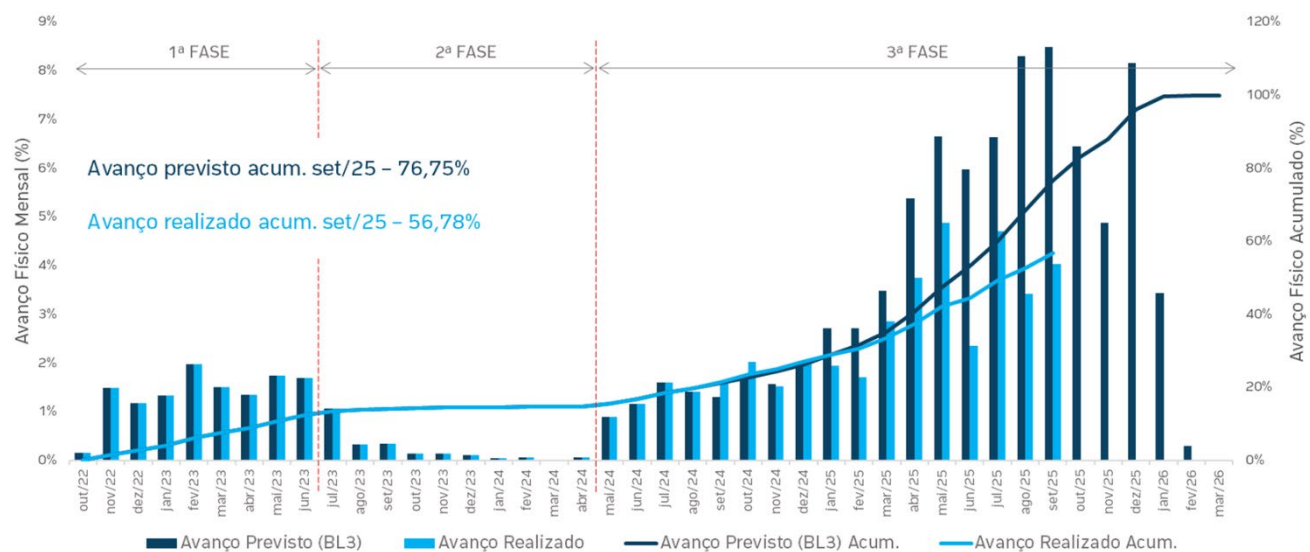
Em relação às unidades corporativas e lojas, a equipe de gestão, em conjunto com os parceiros contratados, permanece ativa na prospecção, tanto para a possibilidade de locação quanto de venda.

## MAPA DE EVOLUÇÃO DA ESTRUTURA





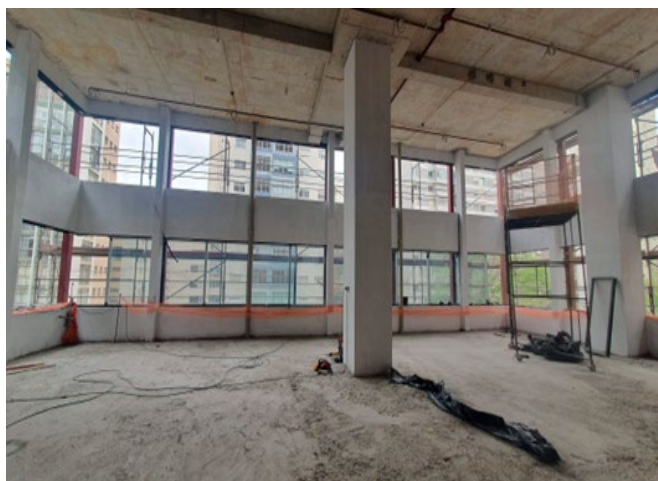
## AVANÇO FÍSICO



Fonte: Planservice.

\*Há um replanejamento da obra em análise.

## FOTOS DA OBRA



4º pavimento (conj. Corporativo) – pintura e caixilho em execução.



4º pavimento (conj. Corporativo) – vista para o mezanino.



5º pavimento (conj. Corporativo) – mezanino.



7º pavimento (conj. Corporativo) – mezanino.



15º pavimento (unid. Residencial) – Alvenaria, emboço e instalações.



19º pavimento (unid. Residencial) – Alvenaria e instalações.



Cabine de entrada de energia.



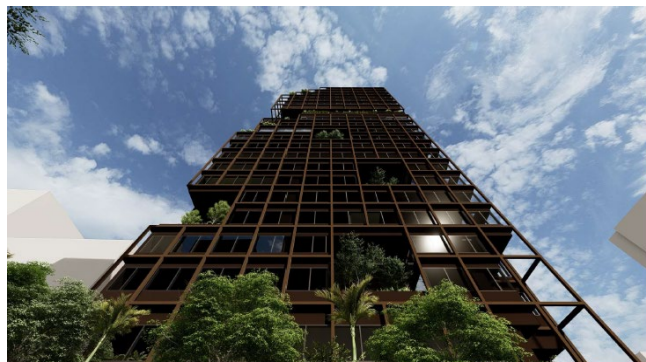
Fachada Av. 9 de julho – Caixilhos instalados.



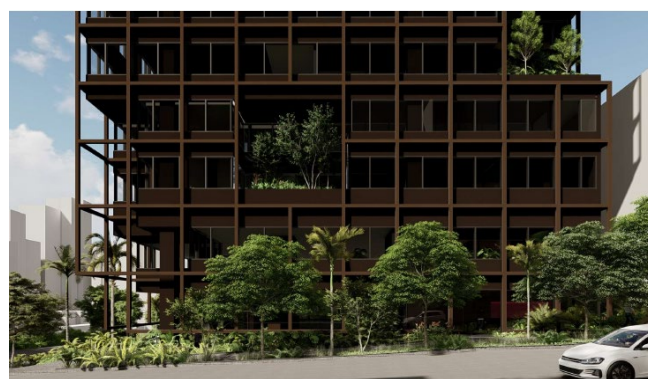
## IMAGENS PROJETO



Esquina



Torre Alameda Franca



Detalhe Fachada Ativa



Vista da fachada da Av. 9 de Julho



**IZP ITACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

## SOBRE O ATIVO

**Endereco:**

Rua Itacema nº 396, Itaim Bibi, São Paulo – SP

**Área de Terreno:**

 $1.553 \text{ m}^2$ 

## Aquisição

100% concluído e escriturado

**Área Privativa (apenas comercial):**

7.445 m<sup>2</sup>

### Quantidade de Pavimentos:

5 Subsolos + Térreo + 22 Pavimentos + Cobertura

### Projeto:

Projeto Pré Executivo – Concluído

Projeto Executivo – Em andamento

**Aprovações:**

Aprovação do Projeto na Prefeitura – Concluído

### Alvará de Movimento de Terra – Concluído

Alvará de Construção – Concluído

## Registro de Incorporação – Concluído

### Arquitetura:

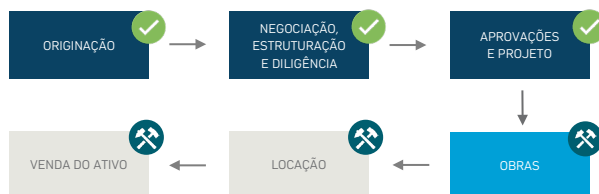
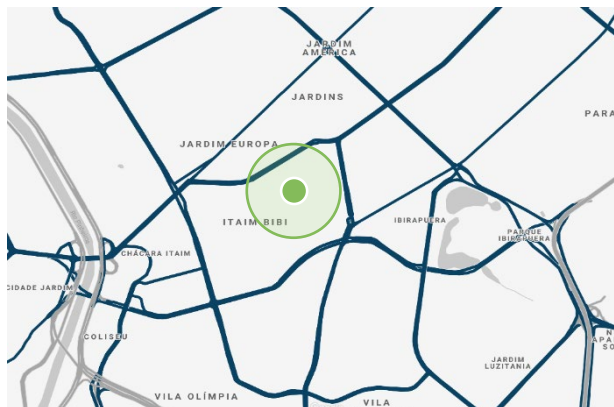
Bernardes Arquitetura

**Obra:**

Iniciada em abril de 2023

Conclusão prevista para setembro de 2026

## LOCALIZAÇÃO



O projeto foi desenvolvido pelo escritório Bernardes Arquitetura, renomado escritório brasileiro, hoje na terceira geração de grandes arquitetos da família Bernardes. O empreendimento foi concebido em uma torre única, com 5 subsolos, térreo, 22 pavimentos tipo, além da cobertura, que terá sua área de lazer com vista privilegiada para região. Ao todo, o projeto terá aproximadamente 19 mil m<sup>2</sup> de área construída, composto por 6 conjuntos corporativos, 48 unidades residenciais e 5 lojas na fachada ativa. Desta forma, o projeto será de uso misto, sendo aproximadamente 72% da área privativa comercial e 28% da área privativa residencial. O Fundo detém participação apenas na parcela das unidades comerciais.

Detalhes do projeto: <https://www.idealzarvos.com.br/empreendimento/itacema-396/>

O Projeto Legal foi aprovado na prefeitura em dezembro de 2022 e o Alvará de Construção foi emitido em agosto de 2023. De forma análoga ao que foi feito para o projeto da Alameda Franca, foi obtido em fevereiro 2023 o Alvará de Movimento de Terra com o objetivo de iniciar a primeira etapa da obra, que contempla escavação e contenção dos solos, no menor prazo possível.

A gerenciadora Planservice foi contratada para realizar a licitação da construtora e gerenciamento desta obra. A construtora Construcompany foi contratada em março de 2023 para execução da primeira etapa da obra e iniciou os trabalhos em abril de 2023.

Devido ao cenário de altos custos, no quarto trimestre de 2022 já foram iniciados estudos de reengenharias visando soluções otimizadas de execução. No segundo trimestre de 2023 foi realizado o orçamento da segunda etapa de obra, contemplando desde as fundações até a entrega do empreendimento, e o custo ainda se mostrou acima da previsão, o que levou a um aprofundamento nos estudos dos cenários possíveis de viabilidade. Além disso, a construtora contratada acumulou um grande atraso no cronograma de execução da obra e não demonstrou perspectiva de recuperação.

No terceiro trimestre de 2023, considerando o cenário acima, foi decidido substituir a construtora antes do término da primeira etapa para buscar atingir o custo de viabilidade e recuperar os atrasos da obra. A construtora que assumiu o escopo remanescente da primeira etapa da obra e que seguirá até sua conclusão foi a Linka

Engenharia. Foi possível consolidar a negociação para realizar a transição entre as construtoras no quarto trimestre de 2023.

Conforme mencionado na seção sobre a obra de Franca, o contrato com a Linka adotou o modelo por Administração, a fim de permitir maior controle das subcontratações e buscar oportunidades de negociações de pacotes mais interessantes para três obras em conjunto.

Desde dezembro de 2023, após a mobilização, a construtora iniciou as atividades de execução de tirantes, escavação e remoção de terra. A geometria do terreno se mostrou bastante desafiadora e comprometeu o avanço de maneira mais rápida dos serviços no subsolo, os quais dependiam de grandes equipamentos transitando no local simultaneamente. Além das condições de movimentação de equipamentos no terreno, a construtora encontrou desafios de ordem geológica na execução dos tirantes, exigindo a execução de etapas adicionais e uma velocidade de perfuração e injeção menores do que a média padrão para o mesmo padrão de obras.

De forma resumida, até o primeiro semestre de 2024 havia sido executada na obra as paredes diafragma (primeira fase da obra), escavação e execução da primeira linha de tirantes e início da execução das estacas de fundação. No segundo semestre de 2024 houve sequência na execução das mesmas atividades, com a conclusão das estacas de fundação ainda no mês de julho, além da conclusão da execução dos tirantes de contenção e escavação do subsolo e início da execução dos blocos de estrutura e pilares do 4º subsolo.

No primeiro semestre de 2025 houve evolução significativa na obra com a liberação da estrutura, com a conclusão dos blocos de fundação e lajes do 1º ao 4º subsolo e da estrutura do térreo, que juntamente com o 1º e 2º pavimentos são as etapas mais complexas da estrutura devido às vigas de transição e falta de padrão de tipologia.

No último trimestre a estrutura avançou, com a conclusão das lajes do 1º ao 6º pavimento, atingindo a etapa de estrutura que permite um ciclo contínuo de execução, com tipologias que se repetem. Também houve o início das atividades de alvenaria de vedação nos 4 subsolos, além das instalações elétricas e hidrossanitárias.

Desde o final do último trimestre, quando houve a concretagem da laje do térreo, a construtora iniciou um replanejamento de todo o saldo da obra, buscando um plano de recuperação para os atrasos observados no subsolo e restabelecer um cronograma para o projeto. A construtora apresentou o replanejamento para análise, mas até o momento não houve uma validação, devido a revisões e planos de ação que estão em discussão para abreviar os impactos de prazo observados.

Ao final do último trimestre a obra atingiu o avanço físico acumulado de 30,00%.

No próximo trimestre a expectativa é que a construtora dê sequência às atividades já em andamento, com meta de início de atividades de fachada e demais acabamentos a partir do primeiro trimestre de 2026.

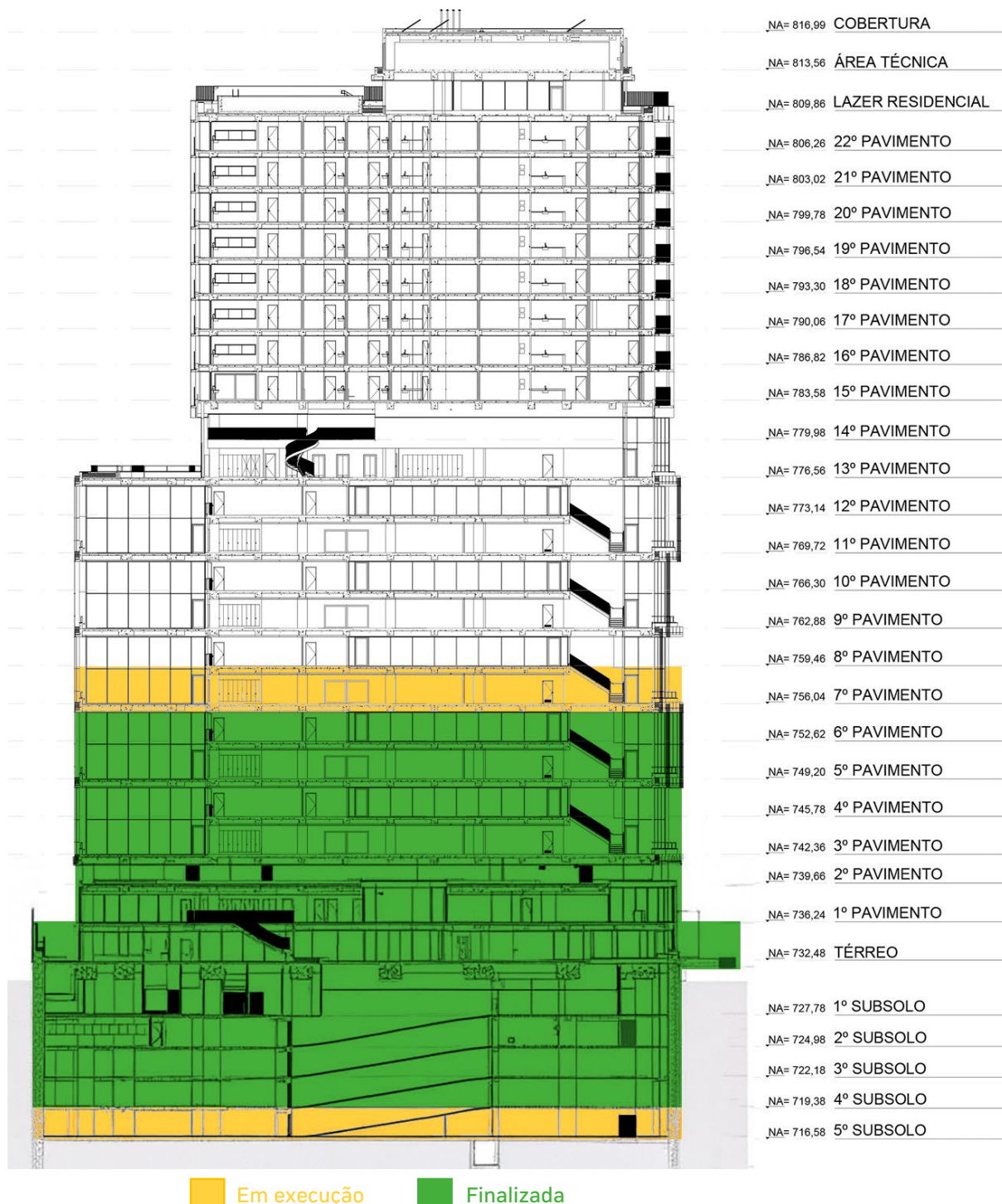
[Vídeo de Acompanhamento de Obras](#)

### COMERCIALIZAÇÃO

Dado o prazo de finalização da obra, a gestão ainda não iniciou uma comercialização ativa das unidades corporativas do projeto Itacema 396, mantendo-se, contudo, atenta a eventuais oportunidades.

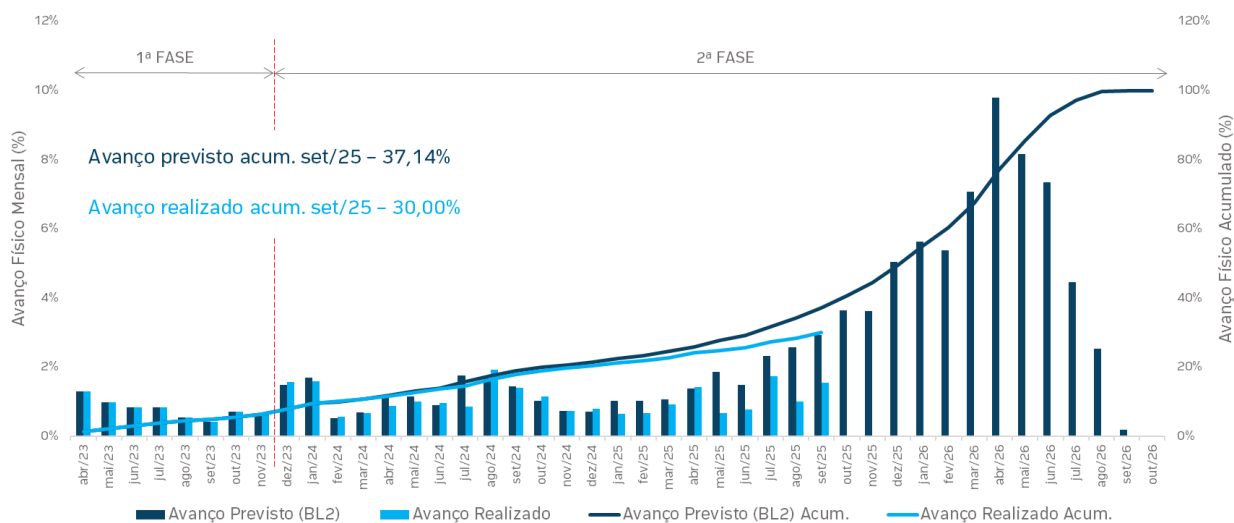
As unidades residenciais não são de propriedade do Fundo, nem direta nem indiretamente.

## MAPA DE EVOLUÇÃO DA ESTRUTURA





## AVANÇO FÍSICO



Fonte: Planservice.

\*Há um replanejamento da obra em andamento, com plano de recuperação e alinhamento de execução.

## FOTOS DA OBRA



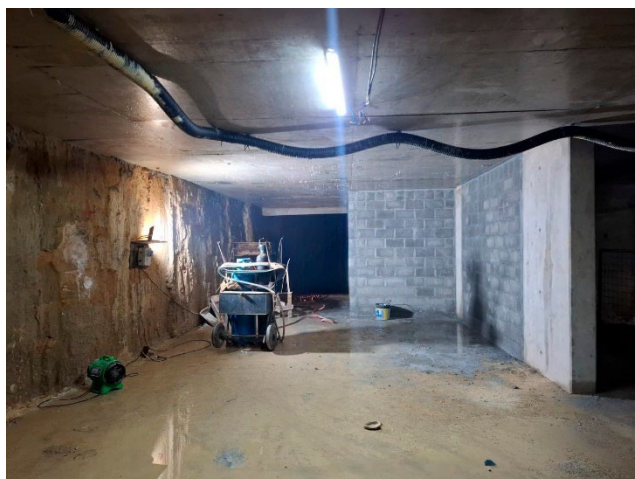
Vista Fachada - Esquina Rua Itacema x Rua Renato Paes de Barros.



5º pavimento - armação da laje em execução.



Térreo e 1º pavimento.



4º subsolo - Alvenaria em execução.



Pilares e cimbramento do 7º pavimento em execução.



Vista Fachada - Esquina Rua Itacema x Rua Renato Paes de Barros.

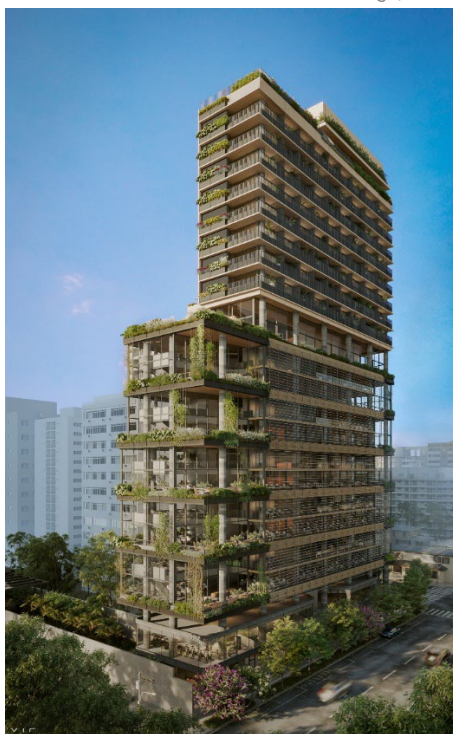


## IMAGENS PROJETO



Fachada Rua Renato Paes de Barros.

Fonte: Hedge, Paladin, Idea Zarvos e Bernardes Arquitetura.



Fachada Rua Renato Paes de Barros e Rua Itacema.

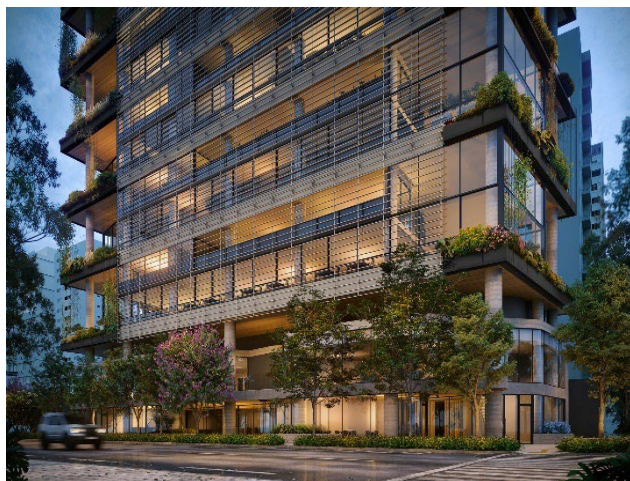
Fonte: Hedge, Paladin, Idea Zarvos e Bernardes Arquitetura.



Pátio Interno.

Fonte: Hedge, Paladin, Idea Zarvos e Bernardes Arquitetura.





Fachada Térreo Rua Renato Paes de Barros e Rua Itacema.  
Fonte: Hedge, Paladin, Idea Zarvos e Bernardes Arquitetura.



Voo Pássaro 14º Pavimento.  
Fonte: Hedge, Paladin, Idea Zarvos e Bernardes Arquitetura.

## IZP HADDOCK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

### SOBRE O ATIVO

#### Endereço:

Rua Haddock Lobo nº 167, Jardins, São Paulo – SP

#### Área de Terreno:

1.262 m<sup>2</sup>

#### Aquisição

100% concluído e escriturado.

#### Área Privativa:

9.472 m<sup>2</sup>

#### Quantidade de Pavimentos:

5 Subsolos + Térreo + 27 Pavimentos + Cobertura

#### Projeto:

Projeto Pré Executivo – Concluído

Projeto Executivo – Em andamento

#### Aprovações:

Aprovação do Projeto na Prefeitura – Concluído

Alvará de Movimento de Terra – Concluído

Alvará de Construção – Concluído

Registro de Incorporação – Concluído

#### Arquitetura:

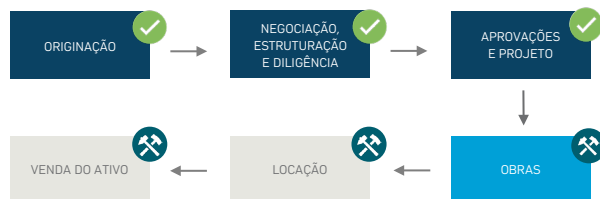
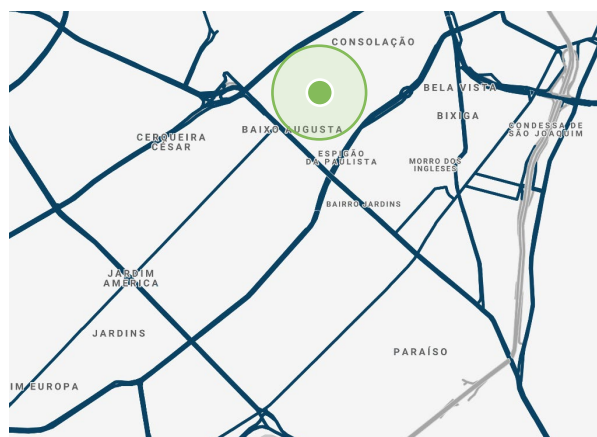
[Metro Arquitetos](#)

#### Obra:

Iniciada em abril de 2023

Conclusão prevista para dezembro de 2026

### LOCALIZAÇÃO



O projeto foi desenvolvido pela Metro Arquitetos, em torre única, composta por 5 níveis de subsolo, térreo, 27 pavimentos tipo e cobertura, totalizando aproximadamente 16,5 mil m<sup>2</sup> de área construída.

O empreendimento será de uso misto, com 9 conjuntos corporativos, 19 unidades residenciais e 1 loja na fachada ativa, sendo 86% da área privativa comercial e 14% da área privativa residencial. O projeto contará com algumas lajes comerciais de tamanhos expressivos, um diferencial para a região.

Detalhes do projeto: <https://www.idealzarvos.com.br/empreendimento/haddock-167/>

O projeto foi aprovado na prefeitura em fevereiro de 2023. Da mesma forma que os demais projetos, foi obtido o Alvará de Movimento de Terra também em fevereiro de 2023 para início da primeira etapa da obra no menor prazo possível. Em seguida, foi concluído o processo de doação de calçada, com obtenção do Alvará de Construção em março de 2024.

Em paralelo, também foi contratada a Planservice para realizar a licitação da construtora e gerenciamento da obra. Em março de 2023 foi efetivada a contratação da construtora Toledo Ferrari para a primeira fase da obra, composta pela escavação e contenção dos subsolos, com mobilização dos trabalhos em abril de 2023.

No segundo trimestre de 2023 foi realizado o orçamento para a segunda etapa de obra e, de forma semelhante aos casos anteriores, chegou-se a custos acima do previsto. Ao longo do terceiro e quarto trimestres de 2023, foram realizadas revisões de projeto e buscou-se viabilizar reengenharias para reduções de custo. Em paralelo, a negociação para o contrato da segunda etapa da obra avançava de forma positiva junto à Toledo Ferrari. Porém, no início de 2024, no mês de conclusão da primeira etapa, fomos surpreendidos por seu declínio de interesse em realizar a segunda etapa.

Foi necessário, portanto, retornar ao mercado rapidamente para realizar a contratação da etapa remanescente de obra, sendo por fim escolhida a construtora Barbara para concluir o escopo completo através de um contrato também por Administração, seguindo a estratégia já mencionada nos dois casos anteriores. A transição entre as construtoras ocorreu em fevereiro de 2024, com o início das atividades da Barbara em março de 2024.

A partir do início das atividades, a construtora da segunda etapa identificou desconformidades em algumas atividades executadas na fase anterior, tais como excentricidades nas estacas e desaprumo de parede diafragma, resultando em necessidade de análises complementares e reforços, que resultou em um impacto de aproximadamente um mês de atraso no cronograma inicialmente previsto.

Até o primeiro semestre de 2024 a obra já estava com contenções, escavação e estacas de fundação executadas, estando com as atividades de arrasamento de estacas, armação, forma e concretagem de blocos e armação de pilares do 4º subsolo em andamento.

Já no segundo semestre de 2024 a obra ganhou ainda mais ritmo com evolução no avanço da estrutura do subsolo, tendo sido concluída a concretagem das lajes do 1º ao 4º subsolo, térreo, além do 1º e 2º pavimentos.

Considerando os desvios de avanço, que até o final de janeiro eram de aproximadamente 1,3%, a construtora realizou um replanejamento das atividades, em especial relacionadas ao ciclo de evolução da estrutura, pactuando um novo cronograma a partir de fevereiro, que prevê a recuperação total dos desvios em relação ao cronograma contratual até o mês de agosto, tendo em seguida avanços acumulados acima do primeiro cronograma e mantendo a data final de obras.

No primeiro semestre de 2025 houve avanço com a conclusão da estrutura do 1º ao 4º subsolo, térreo e 1º ao 16º pavimento. Também foram iniciadas as atividades de alvenaria de vedação, com execução entre o 1º e 4º subsolos, além do 2º e 3º pavimentos, além da continuidade das atividades de instalações elétricas, hidrossanitárias e de incêndio, acompanhando a evolução da estrutura e vedações. Outra atividade principal iniciada foram os serviços de fachada, com execução dos inserts, tratamento de concreto e impermeabilização, além da fabricação das peças pré-moldadas que compõem a fachada.

Neste trimestre a obra seguiu em bom ritmo, com a estrutura atingindo a conclusão até o 23º pavimento, alvenaria com conclusão no 2º ao 4º subsolo e 1º ao 12º pavimento e em execução principalmente nos pavimentos de unidades residenciais e instalações em andamento conforme a evolução da obra. A partir do mês de julho houve o início da montagem das muretas pré-moldadas da fachada entre o 2º e 10º pavimentos.

Até o mês de setembro a obra atingiu o avanço físico acumulado de 39,68%.

Para o próximo trimestre há a expectativa de que a construtora conclua a estrutura de concreto, antecipando o prazo de cronograma, além do início da montagem de caixilhos, elevadores e escadas metálicas.

Em relação à venda das unidades residenciais do projeto, iniciada em dezembro de 2024 após o Registro de Incorporação, com um total de 32% de vendas ao final do mês de setembro.

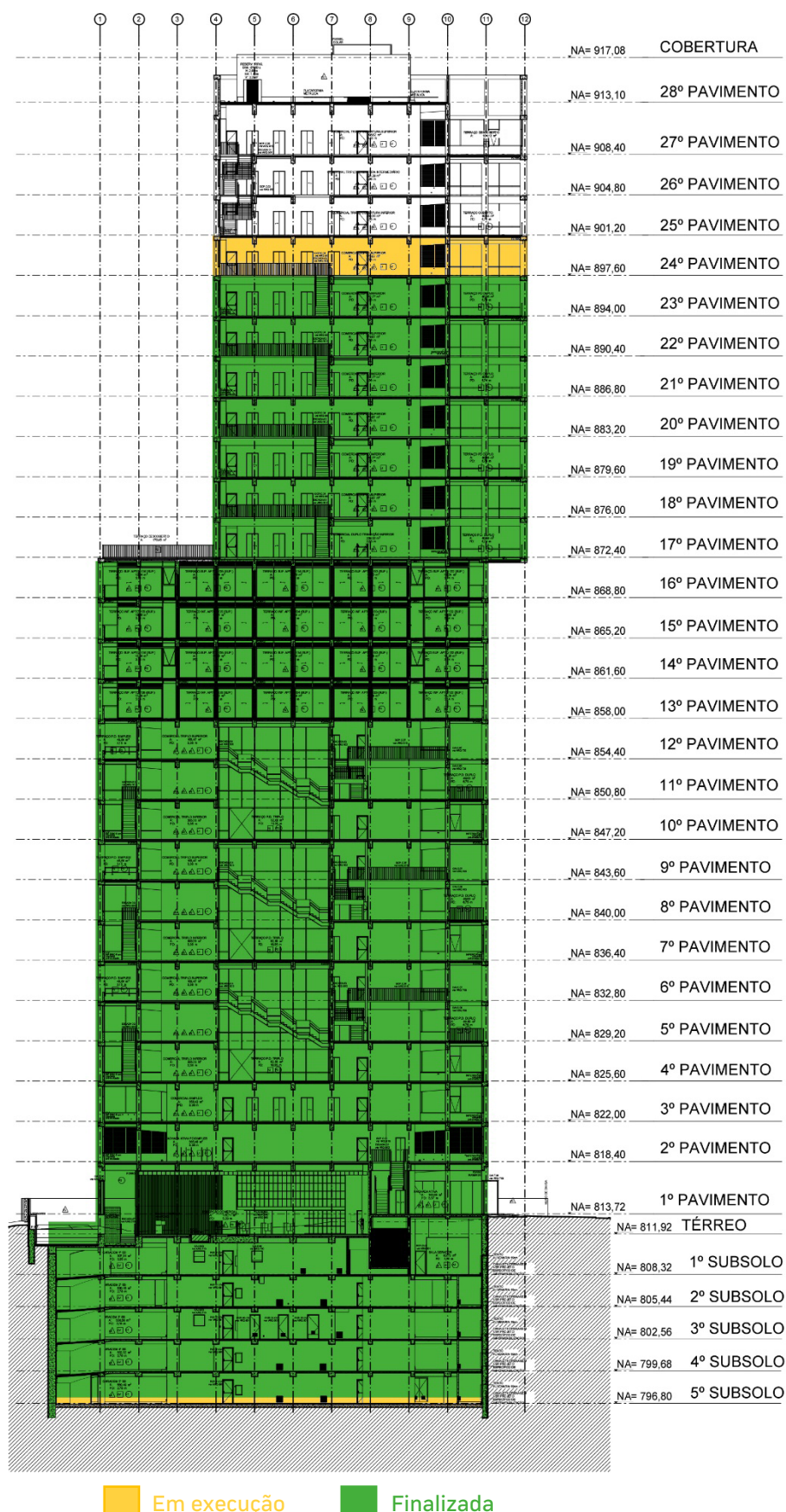
### COMERCIALIZAÇÃO

No fechamento de setembro de 2025, seis unidades residenciais haviam sido vendidas, correspondendo a 31,6% do total das unidades residenciais.

Em relação às unidades corporativas e lojas, a equipe de gestão, em conjunto com os parceiros contratados, permanece ativa na prospecção, tanto para a possibilidade de locação quanto de venda.

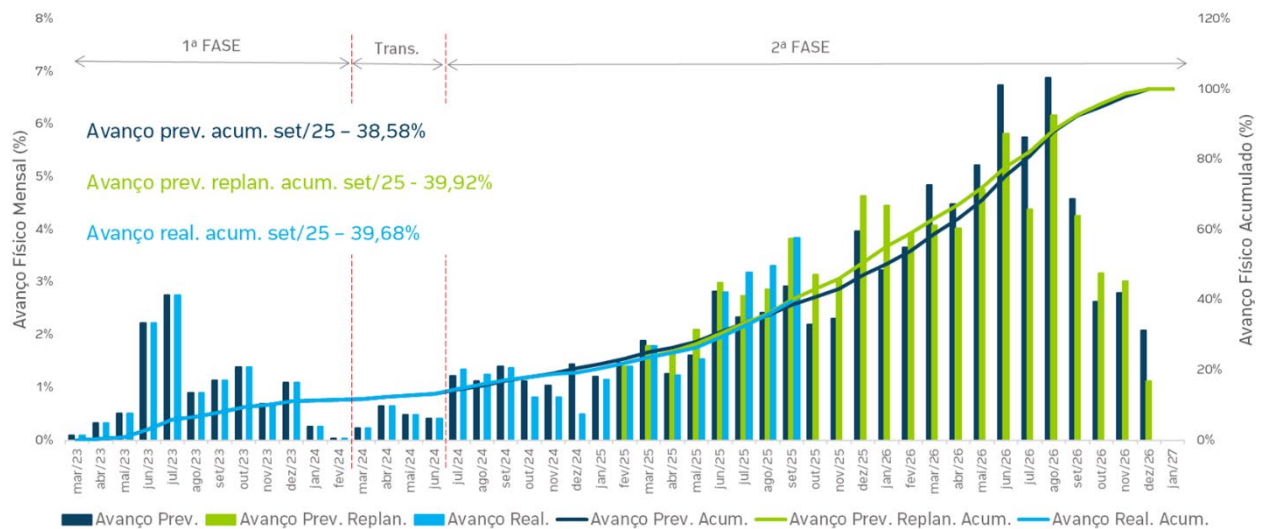


## MAPA DE EVOLUÇÃO DA ESTRUTURA





## AVANÇO FÍSICO



Fonte: Planservice.

## FOTOS DA OBRA



2º Pavimento – Modelo de Caixilho instalado.



16º Pavimento (Unid. Residenciais) – Alvenaria e instalações em execução.



15º Pavimento (Unid. Residenciais) – Alvenaria em execução.



17º Pavimento – Terraço.





7º Pavimento – Visão geral.



5º Subsolo – Armação do piso em execução.



Pré-moldados de fachada.



Vista Fachada - Rua Haddock Lobo.



Vista Fachada - Rua Antônio Carlos.



Vista Fachada – Esquina Rua Haddock Lobo x Rua Antônio Carlos.



## IMAGENS PROJETO



Fachada Rua Haddock Lobo e Rua Antonio Carlos.  
Fonte: Hedge, Paladin, Idea Zarvos e Metro Arquitetura.



Fachada Rua Haddock Lobo.  
Fonte: Hedge, Paladin, Idea Zarvos e Metro Arquitetura.



## IZP CÔNEGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

### SOBRE O ATIVO

#### Endereço:

Rua Cônego Eugênio Leite nº 505, Pinheiros, São Paulo – SP

#### Área de Terreno:

1.795 m<sup>2</sup>

#### Aquisição

100% concluído e escriturado.

#### Área Privativa:

12.536 m<sup>2</sup>

#### Quantidade de Pavimentos:

5 Subsolos + Térreo + 22 Pavimentos + Cobertura

#### Projeto:

Projeto Conceitual – Concluído

Projeto Pré Executivo – Concluído

Projeto Executivo – Em andamento

#### Aprovações:

Aprovação do Projeto na Prefeitura – Concluído

Alvará de Movimento de Terra – Concluído

Alvará de Construção – Concluído

Registro de Incorporação – Concluído

#### Arquitetura:

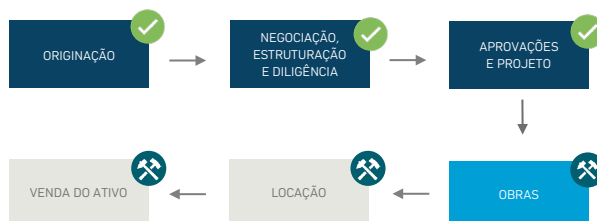
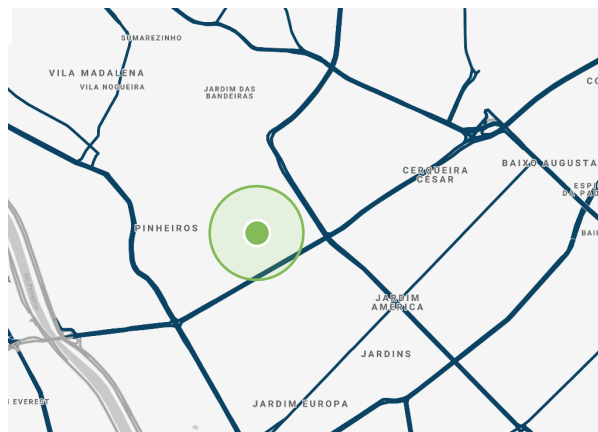
[Studio mk27](#)

#### Obra:

Iniciada em junho de 2024

Conclusão prevista para março de 2027

### LOCALIZAÇÃO



O projeto conceitual foi desenvolvido pelo arquiteto Marcio Kogan, fundador do Studio MK27, escritório de arquitetura premiado diversas vezes no Brasil e no exterior. A concepção do projeto se deu em torre única, com 5 subsolos, térreo, 22 pavimentos tipo, além da cobertura. Estão previstos 16 conjuntos corporativos, 32 unidades residenciais e 3 lojas na fachada ativa, portanto caracterizando o empreendimento como de uso misto, sendo 83% da área privativa comercial e 17% da área privativa residencial.

Detalhes do projeto: <https://www.idealzarvos.com.br/empreendimento/conego-505/>

A aquisição do último lote de terreno foi concluída em março de 2022. A desocupação de inquilinos e entrega final da posse dos imóveis foi concluída no segundo trimestre de 2022. O formato do terreno final foi modificado em relação à perspectiva inicial, o que demandou uma revisão substancial no projeto e acabou impactando o cronograma do empreendimento em relação aos demais ativos da carteira.

O projeto foi protocolado na prefeitura em agosto de 2022 e seguiu os mesmos passos de aprovação dos demais projetos. Ao longo dos trabalhos técnicos foi encontrada uma interferência entre o 5º subsolo e as instalações do metrô da linha amarela, o que demandou um ajuste na delimitação do último pavimento de garagem. A aprovação do projeto na prefeitura foi emitida em setembro de 2023. Da mesma forma que os demais projetos, foi obtido o Alvará de Movimento de Terra, viabilizando a antecipação do início das obras enquanto se aguardava pelo Alvará de Construção. Com a evolução dos trâmites legais, foi concluído o processo de doação da calçada e em seguida obtido o Alvará de Construção, ambos no final de setembro.

A gerenciadora EQC foi contratada para realizar a licitação desta obra. O processo de concorrência para contratação da obra completa foi iniciado no terceiro trimestre de 2023 e já contemplou reengenharias e aprofundamentos de projeto de forma análoga aos empreendimentos anteriores.

Em maio de 2024 foi concluída a negociação final com a Construtora BN para execução da obra completa, tendo sido firmado contrato único por Administração com Preço Máximo Garantido (PMG). Em junho de 2024, foi iniciada a mobilização da construtora, com montagem do canteiro de obras e mobilização de equipamentos para o início da execução da parede diafragma e fundação, além da emissão de seguros, ART e laudo de vizinhança.

Após a mobilização, em julho foram iniciadas as atividades com a execução da parede diafragma de contenção dos subsolos. Até o final do mês de setembro de 2024 a construtora havia concluído 80% das lamelas de contenção. O planejamento das atividades subsequentes seria a conclusão das últimas lamelas até outubro e em seguida o início da execução de estacas, porém ao longo da execução de uma das lamelas foi identificado um risco não mapeado devido à estrutura precária de um dos vizinhos, com isso, foi interrompida a execução de cinco lamelas que fazem divisa com este vizinho para a realização de um estudo estrutural mais aprofundado.

Após análises detalhadas, foi identificado que a estrutura vizinha estava em condição precária, com risco de colapso devido aos efeitos da execução das últimas lamelas de parede diafragma. A solução definida para evitar paralisação da obra foi a execução de reforço estrutural no apoio da alvenaria vizinha e, em paralelo a este serviço, realizar a antecipação da etapa de execução de estacas barrete e escavadas, até que o reforço fosse concluído e a continuidade da parede diafragma liberada.

Ao final do mês de dezembro de 2024, a primeira parte do reforço da estrutura vizinha já havia sido concluída, tendo a etapa final sido concluída na primeira quinzena de janeiro. Em paralelo, foram executadas as estacas de fundação do edifício.

No primeiro trimestre de 2025 a obra evoluiu com a conclusão das estacas do edifício e das últimas lamelas da parede diafragma, além do início da execução da viga de coroamento sobre todo o perímetro desta contenção, com a execução de aproximadamente 80% da extensão de viga até o mês de março. Com a evolução da viga de coroamento, foi possível iniciar a execução dos tirantes e escavação do subsolo, atingindo até o final de março a cota de nível do 1º subsolo.

No segundo trimestre a obra seguiu com as atividades de contenções e escavação de subsolo. Foram concluídos 44% dos tirantes de projeto, além da instalação de 18 de 30 estroncas de travamento e a escavação foi concluída até o nível do 3º subsolo, estando em andamento parcialmente os níveis do 4º e 5º subsolos.

Com essas atividades, ao final do primeiro semestre de 2025 acumulou um desvio de aproximadamente 3% de avanço físico em relação ao cronograma projetado, principalmente devido ao impacto da necessidade de reforço da estrutura vizinha. A construtora iniciou um replanejamento da obra, considerando os atuais desvios e a melhoria da metodologia executiva de escavação após a aprovação de um projeto atualizado junto à Linha 4 do Metrô, que foi aprovado e trará maior produtividade e continuidade na atividade de escavação por parte da obra.

Devido ao impacto da necessidade de reforço da estrutura vizinha e as necessidades de revisão dos projetos de contenções e estrutura do subsolo, além das características do solo para perfuração, somado à geometria e confinamento do canteiro, a sequência executiva se mostrou mais complexa do que o inicialmente planejado, prejudicando significativamente a produtividade prevista para a execução de tirantes e escavação. Com todas as dificuldades apresentadas, a construtora avançou atingindo a execução de 72% dos tirantes, instalação de 25 do total de 30 estroncas e escavação até o nível do 5º subsolo, porém não de forma completa, devido ainda a um trecho pendente de tirantes, que depende da escavação da rampa de acesso à obra, popularmente chamada de "cupim".

Mesmo com uma parte da obra "travada" dependendo da escavação da rampa de acesso e execução de tirantes, parte da projeção do prédio teve sua escavação até o nível do 5º subsolo concluída, permitindo o início da etapa de estrutura, a partir dos blocos de fundação. Ocorre que, devido à baixa qualidade do solo no local, foi identificada a necessidade de execução de uma contenção provisória para a execução de um trecho dos blocos. Esta contenção provisória foi iniciada em setembro, com conclusão prevista para a primeira semana de outubro, permitindo, portanto, a execução dos primeiros blocos a partir do mês de outubro, uma liberação importante para que a obra evolua enfim com as atividades subsequentes.

Diante deste cenário, ao final do trimestre a obra atingiu um avanço físico acumulado de 14,78%, representando um desvio de aproximadamente 5% em relação ao planejamento inicial.

O replanejamento da obra segue em tratativas, devido à complexidade descrita, buscando alternativas que permitam absorver parte dos atrasos e abreviar o impacto no prazo de entrega da obra. A expectativa é que ao final do semestre haja a concretização do novo planejamento para um acompanhamento mais preciso.

Em relação às vendas das unidades residenciais, cujo lançamento de vendas do Cônego se deu em setembro de 2024, houve uma excelente evolução, atingindo ao final do mês de setembro 97% de unidades vendidas.



### COMERCIALIZAÇÃO

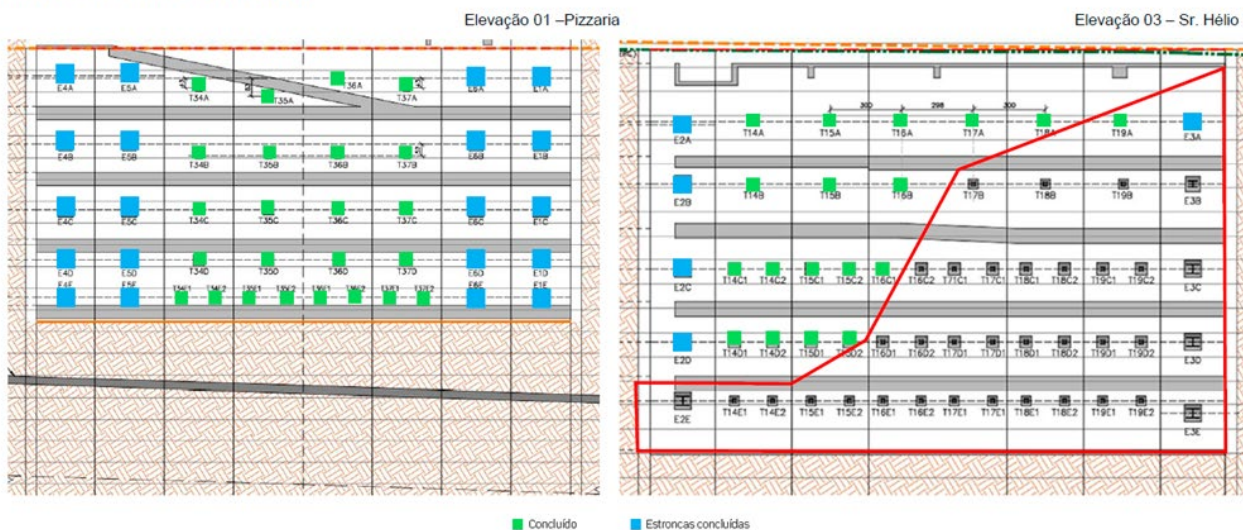
No fechamento de setembro de 2025, trinta e uma unidades residenciais haviam sido vendidas, que correspondem à 96,9% da totalidade das unidades residenciais.

Em relação às unidades corporativas e lojas, a equipe de gestão permanece ativa na prospecção, tanto para a possibilidade de locação quanto de venda.

No mês de julho foi negociado o aluguel de duas lojas da fachada ativa do prédio, que totalizam 532,59 m<sup>2</sup>, para abertura de um restaurante. A negociação está em fase avançada e discussão de minuta contratual.

## MAPA DE EVOLUÇÃO - TIRANTES

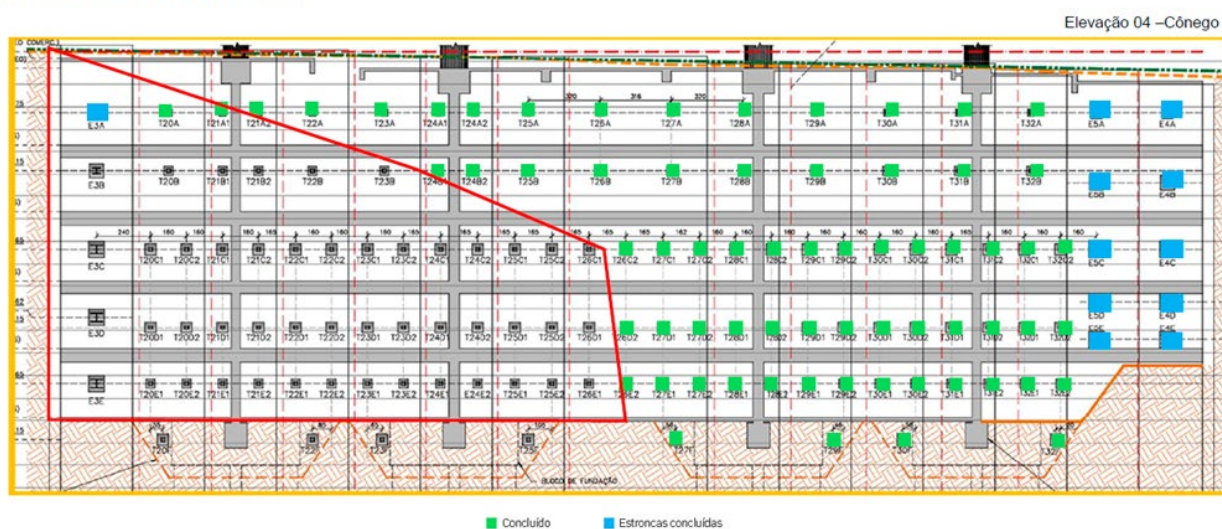
**AVANÇO DE OBRAS (TIRANTES):**



**AVANÇO DE OBRAS (TIRANTES):**

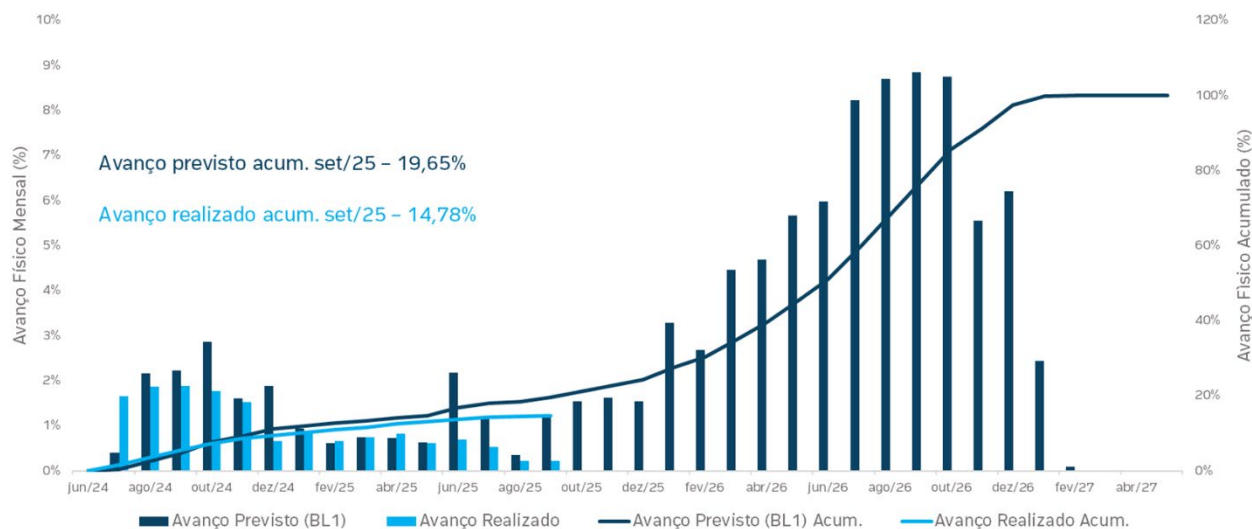


**AVANÇO DE OBRAS (TIRANTES):**

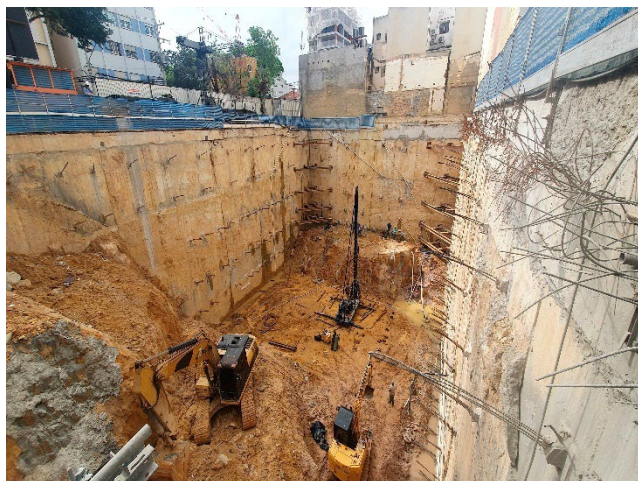




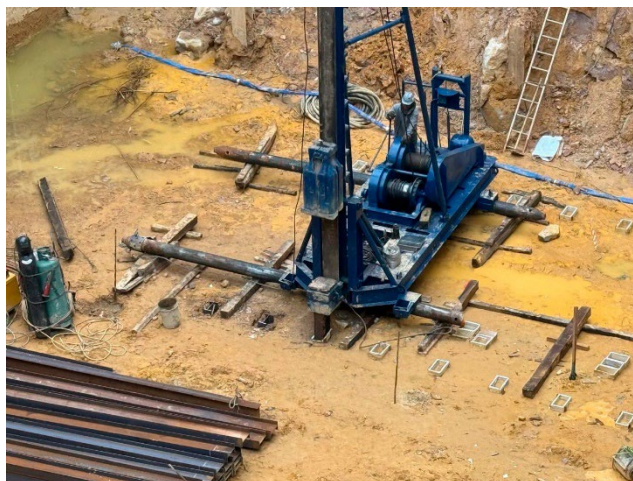
## AVANÇO FÍSICO



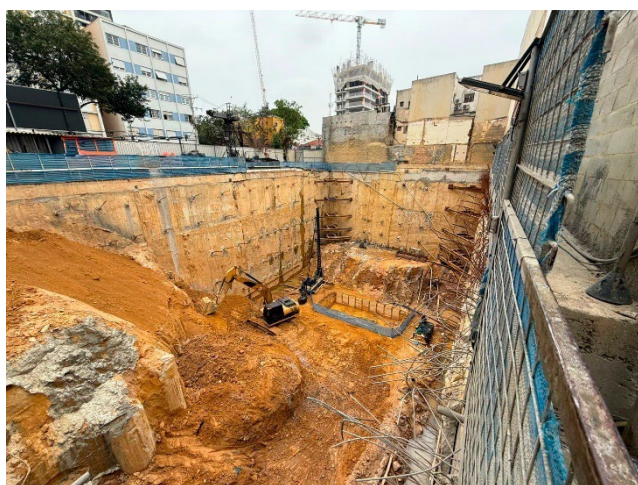
## FOTOS DA OBRA



Visão geral – escavação e contenção provisória em execução.



Contenção provisória para bloco de fundação.

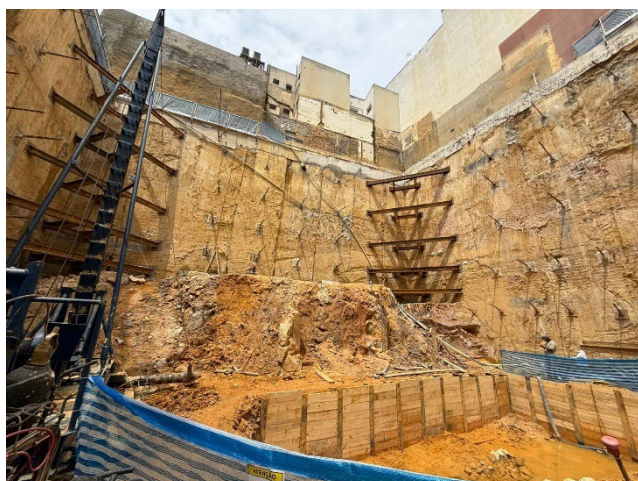


Visão geral – escavação e contenções.

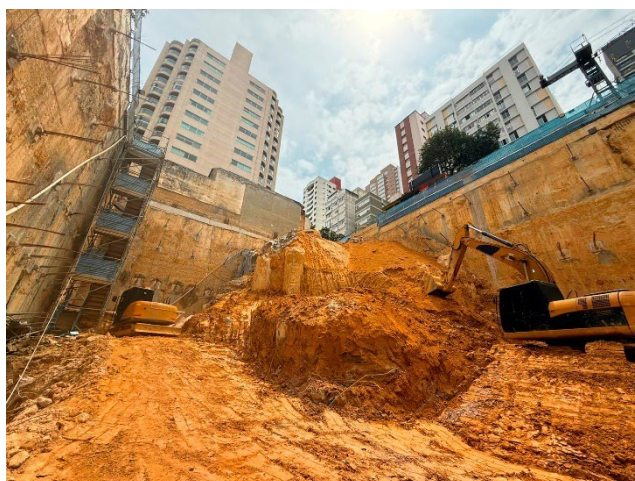


Contenção provisória para escavação de bloco de fundação.





Visão geral – escavação e contenções.



Visão geral escavação e contenções – nível 5º subsolo.



## IMAGENS PROJETO



Fachada Rua Cônego Eugênio Leite, 529.  
Fonte: Hedge, Paladin, Idea Zarvos e Studio mk27.

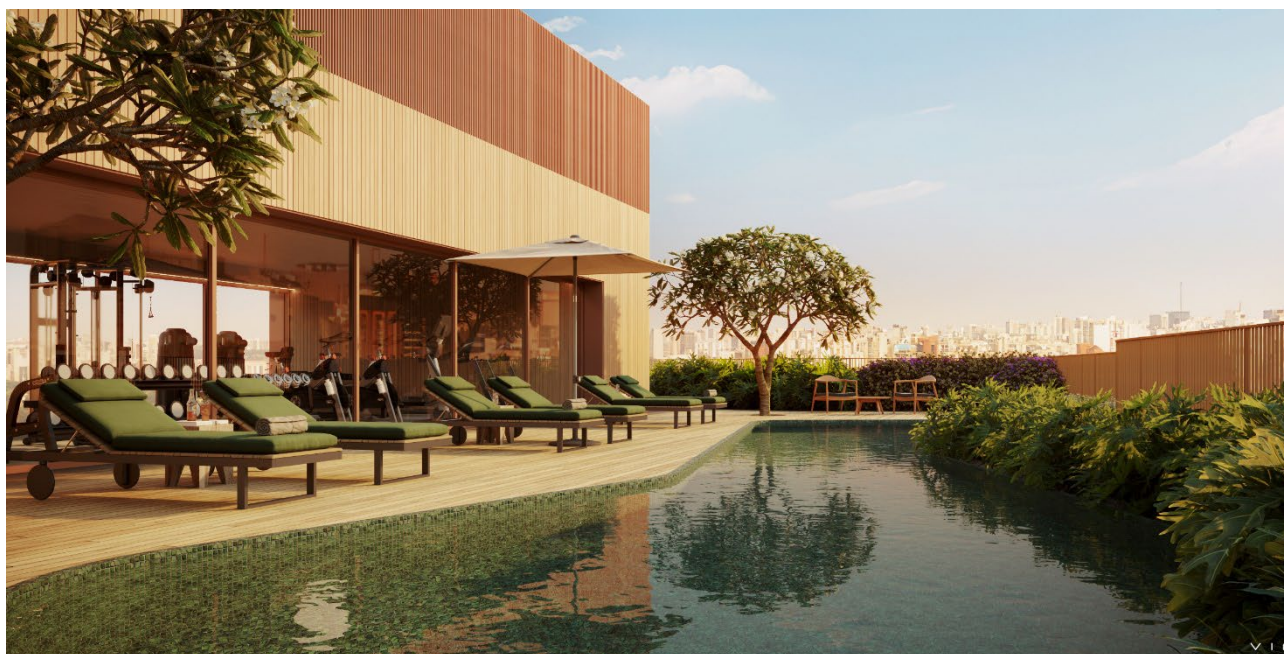


Fachada Rua dos Pinheiros.  
Fonte: Hedge, Paladin, Idea Zarvos e Studio mk27.

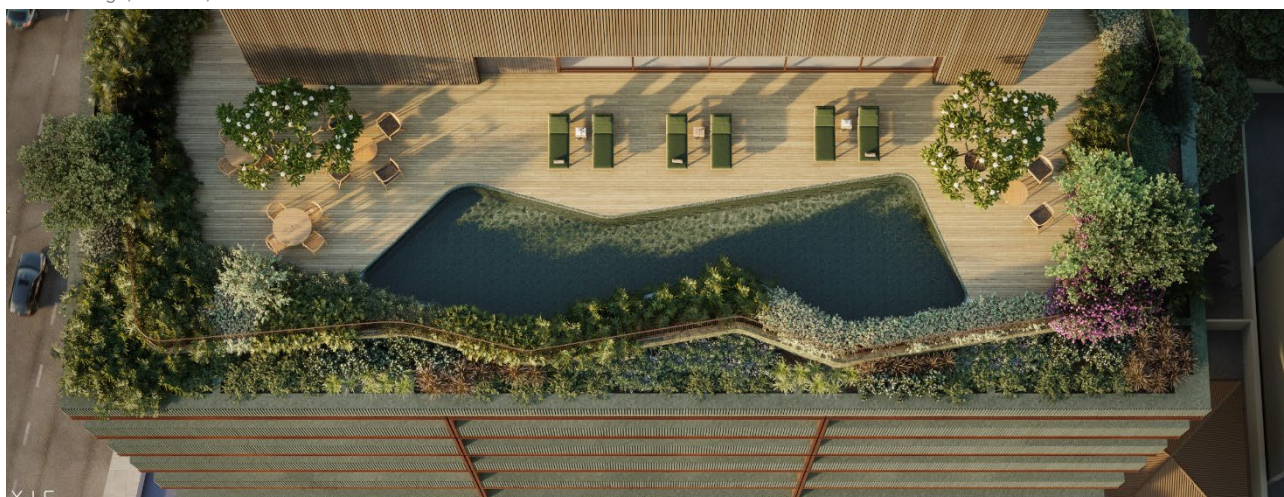


Lobby – Café e acesso corporativo.  
Fonte: Hedge, Paladin, Idea Zarvos e Studio mk27.





Lazer residencial.  
Fonte: Hedge, Paladin, Idea Zarvos e Studio mk27.



Lazer residencial.  
Fonte: Hedge, Paladin, Idea Zarvos e Studio mk27.

## EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **25 de setembro de 2025**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do HEDGE PALADIN DESIGN OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 35.688.460/0001-39 (“Fundo”), convidou os senhores cotistas do Fundo (“Cotistas”) a participar de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 27 de outubro de 2025 (“Consulta Formal”), a fim de deliberar sobre: (i) a aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 30 de junho de 2025; (ii) Nos termos do Artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, aprovação da possibilidade de operações, pelo Fundo, com CRI que contem com serviços de qualquer natureza prestados pela Administradora, pela Gestora ou pessoas a elas ligadas, desde que os CRI atendam os mesmos parâmetros descritos no item 3.3.3 no Regulamento do Fundo no Anexo da Classe Única, com a consequente alteração do item 3.3.4. no Regulamento do Fundo no Anexo da Classe Única que passa a vigorar com a seguinte redação: “3.3.4. A Classe Única poderá fazer operações com CRI que, cumulativamente ou não, sejam estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário e/ou que contem com serviços de qualquer natureza prestados pela Administradora, pela Gestora ou pessoas a elas ligadas, desde que os CRI atendam os mesmos parâmetros descritos no item 3.3.3 acima.”; e (iii) Alteração dos incisos VIII e XIV do item 2.8. da Parte Geral do Regulamento, para prever a possibilidade da Administradora e da Gestora, no exercício das funções de gestores do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo, bem como constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, desde que para garantir obrigações assumidas pelo Fundo, nos termos da Lei 14.754 de 12 de dezembro de 2023 e do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Em **30 de junho de 2025**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 (“Administradora”), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE PALADIN DESIGN OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 35.688.460/0001-39 (“Fundo”), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que a equivalência patrimonial do ativo detido pelo Fundo, realizada nesta data, resultou em valor 1,01% (um inteiro e um centésimo por cento) inferior ao atual valor de referido ativo, o que representa uma variação negativa de 0,96% (noventa e seis centésimos por cento) no valor patrimonial da cota do Fundo nesta data..

## DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)[Informe Mensal](#)

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 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. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. 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](https://hedgeinvest.com.br)**

Siga-nos nas redes sociais:

