

Hedge Paladin Design Offices FII

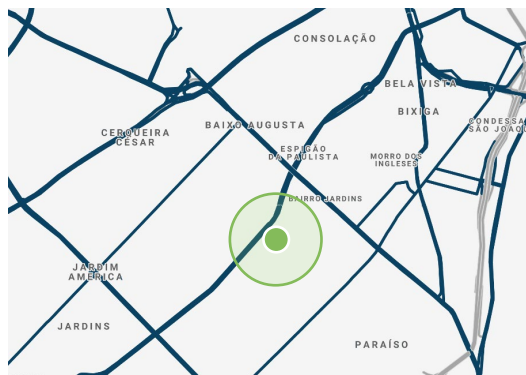
Apresentação para divulgação mensal
de informações atualizadas de todos
os projetos do Fundo em andamento.

Janeiro/26

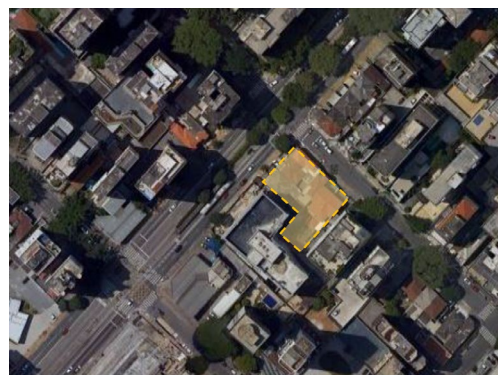


FRANCA³⁰³

Alameda Franca, 303 - Jardins

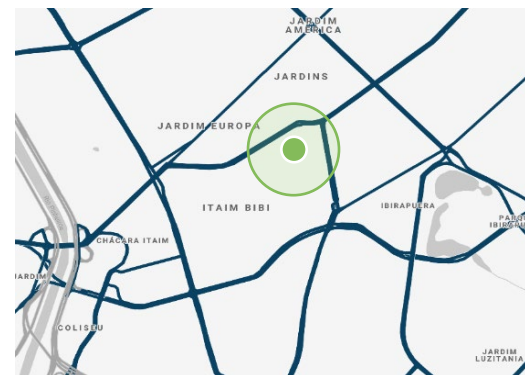


Área de Terreno: 1.047 m²

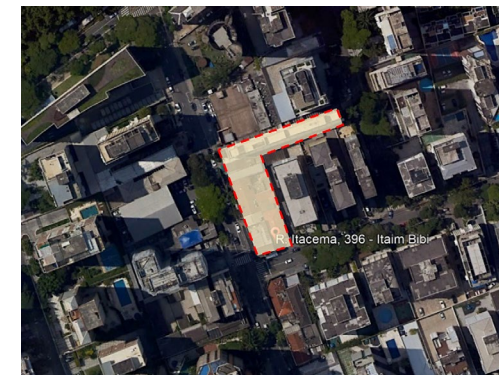


ITACEMA³⁹⁶

R. Itacema, 398 - Itaim Bibi

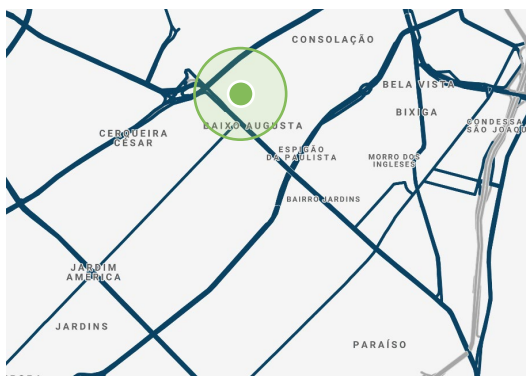


Área de Terreno: 1.553 m²



HADDOCK¹⁶⁷

R. Haddock Lobo, 187 - Jardins

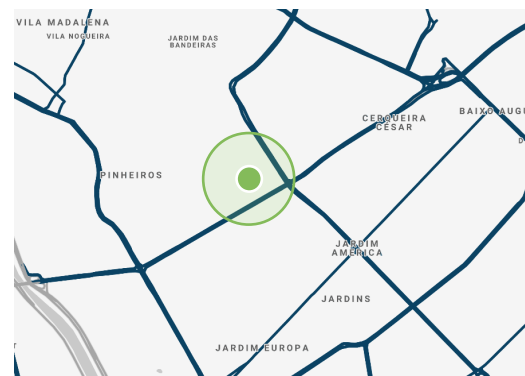


Área de Terreno: 1.262 m²



CÔNEGO⁵⁰⁵

R. Cônego Eugênio Leite, 529 - Pinheiros



Área de Terreno: 1.795 m²



HDOF11

QUADRO DE ÁREAS

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

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

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

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

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

HDOF11

STAKEHOLDERS

	FRANCA ³⁰³	ITACEMA ³⁹⁶	HADDOCK ¹⁶⁷	CÔNEGO ⁵⁰⁵
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>

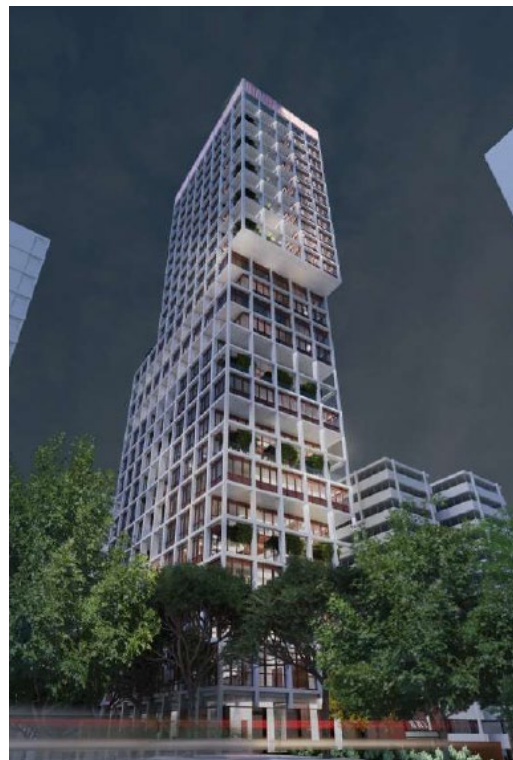
FRANCA³⁰³



ITACEMA³⁹⁶



HADDOCK¹⁶⁷



CÔNEGO⁵⁰⁵



HDOF11

CRONOGRAMA – DATAS MARCO

FRANCA³⁰³

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	20/04/2026	EM ANDAMENTO
OUTROS ELEMENTOS DE FACHADA	16/02/2026	EM ANDAMENTO
AVCB (PROTOCOLO)	13/04/2026	PROGRAMADO
HABITE-SE (PROTOCOLO)	20/04/2026	PROGRAMADO
ENTREGA DEFINITIVA	22/05/2026	PROGRAMADO

ITACEMA³⁹⁶

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

HADDOCK¹⁶⁷

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	CONCLUÍDO
CAIXILHOS E VIDROS	25/07/2026	EM ANDAMENTO
OUTROS ELEMENTOS DE FACHADA	17/10/2026	EM ANDAMENTO
AVCB (PROTOCOLO)	04/01/2027	PROGRAMADO
HABITE-SE (PROTOCOLO)	24/10/2026	PROGRAMADO
ENTREGA DEFINITIVA	12/11/2026	PROGRAMADO

CÔNEGO⁵⁰⁵

ITEM	DATA MARCO	STATUS
CONTENÇÕES	07/01/2026	CONCLUÍDO
FUNDAÇÕES - ESTACAS E BLOCOS	29/07/2025	EM ANDAMENTO
ESTRUTURA SUBSOLOS	04/11/2025	EM ANDAMENTO
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

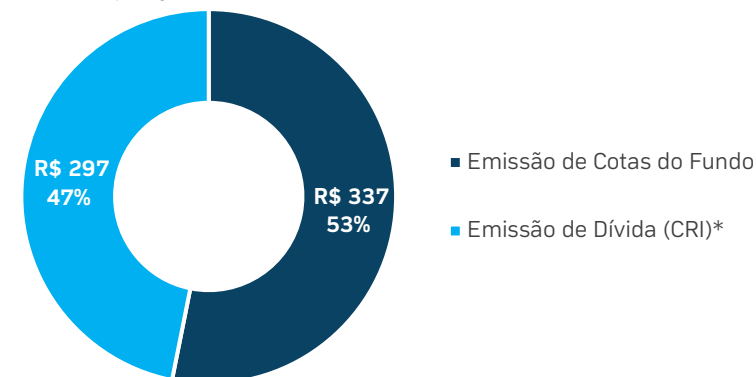
HDOF11

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 janeiro de 2026, o capital comprometido da oferta estava 100% integralizado.

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\$ 297.100.000 em emissões de certificados de recebíveis imobiliários. Podendo sua integralização ocorrer de forma parcelada, conforme chamadas de capital realizadas pela Devedora, mediante comunicação prévia a ser enviada à Securitizadora.

Captação de Recursos do Fundo (mm)



CRI	Série	Emissão	Código Cetip	Emissão R\$	Integralizado (R\$)	Taxa de Emissão	Vencimento	Duration (Anos)	Saldo Atualizado R\$	%
Cônego I	1	143	24B1427981	40.000.000	40.000.000	IPCA + 9%	fev-34	3,50	40.679.569	13%
Cônego II	1	118	25H3653543	45.900.000	45.900.000	CDI + 3%	ago-29	2,71	46.300.606	15%
Franca I	345	4	21H0819500	23.000.000	23.000.000	IPCA + 7,5%	ago-31	2,69	26.111.994	9%
Franca II	1	187	24J0943858	18.400.000	18.400.000	IPCA + 9,25%	out-34	3,73	19.250.591	6%
Franca III	1	52	25J4652042	24.700.000	24.700.000	CDI + 3,4%	nov-29	2,82	25.005.912	8%
Haddock I	1	29	22K0016381	13.500.000	13.500.000	IPCA + 8,75%	nov-32	2,95	12.991.926	4%
Haddock I	2	29	22K0016415	16.500.000	16.500.000	IPCA + 8,75%	dez-32	2,98	15.935.714	5%
Haddock II	1	54	25J4653545	20.500.000	20.500.000	CDI + 3,4%	nov-29	2,82	20.753.895	7%
HP Design	1	131	25L2385071	59.600.000	9.966.000	CDI + 3,4%	dez-29	2,90	59.967.940	20%
Itacema I	1	105	23H1627566	35.000.000	35.000.000	IPCA + 9%	ago-33	3,26	34.635.415	11%
				297.100.000	247.466.000		ago-31	3,02	301.633.563	100%

Status Obras

HDOF11

STATUS OBRAS

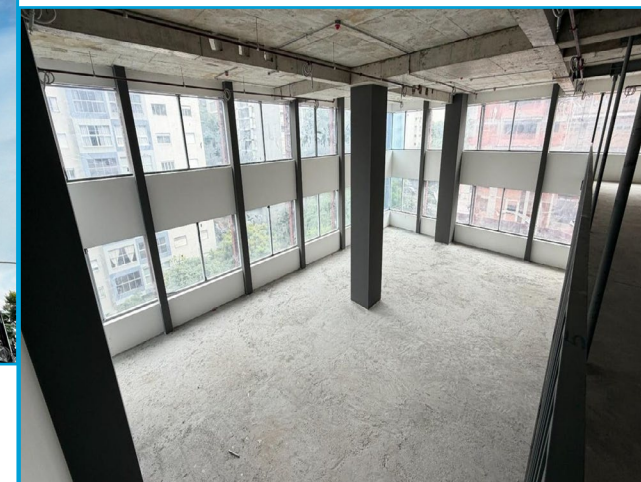
FRANCA 303

✓ ATIVIDADES REALIZADAS:

- Estrutura: 100% concluída.
- Vedações: 100% concluída.
- Instalações: Em execução prumadas de hidráulica, redes e dutos de exaustão e instalações elétricas e automação (84%).
- Elevadores: 100% dos elevadores (total de 7 unidades) montados.
- Fachada:
 - Emboço ext.: Concluído do 1º pav. até cobertura (97%).
 - Grid: Instalada estrutura do 1 pav. até cobertura (98%).
 - Caixilho: Em montagem do 2º ao 12º pavimento (88%).
- Acabamentos:
 - Pintura: 1ª demão concluída do 2º ao 11º pav.
 - Cerâmica: Em execução no 16º e 17º pav.
 - Forro: Concluído do 2º ao 12º pav. e 16º pav.

▶ PRÓXIMAS ATIVIDADES:

- Instalações: Continuidade na execução.
- Fachada: Continuidade na execução dos grids e caixilhos.
- Acabamentos: Sequência na execução da pintura, forro, cerâmica, louças e metais.

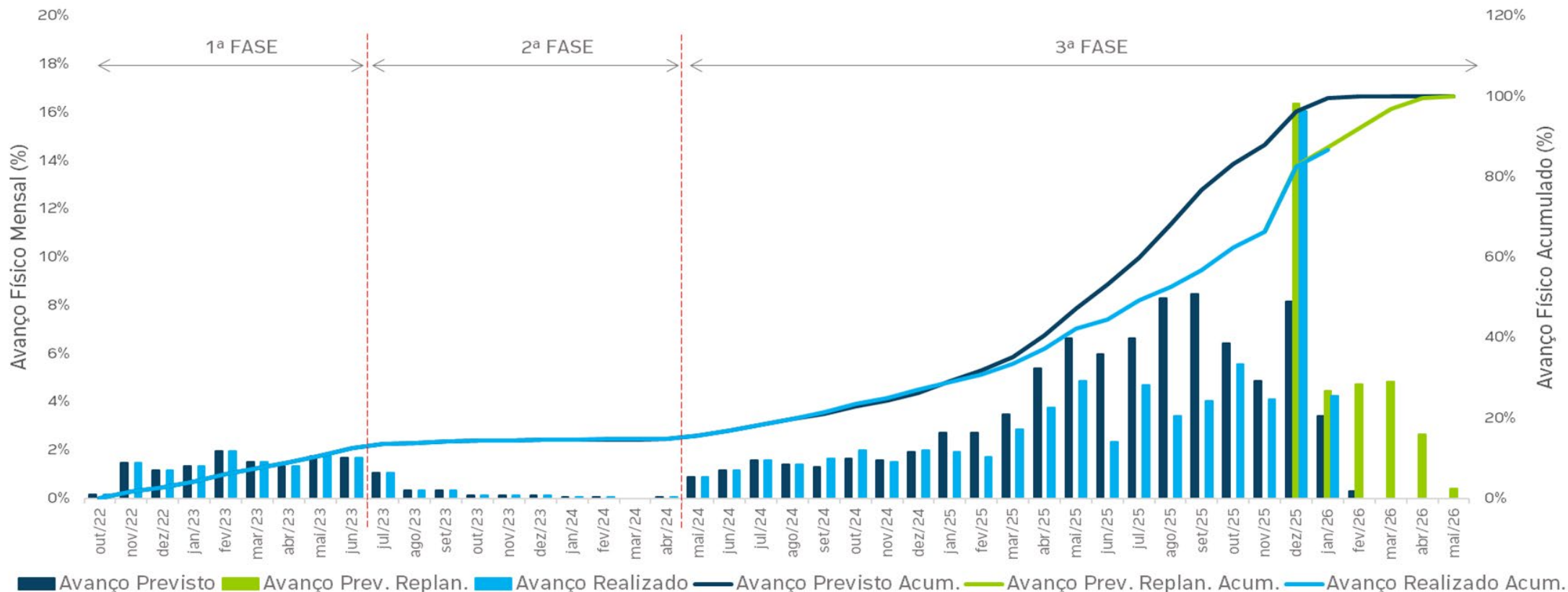


Para saber mais informações do projeto, [acesse aqui](#).

HDOF11

AVANÇO FÍSICO PREVISTO VS. REALIZADO

FRANCA 303



Foi pactuado um replanejamento da obra, com postergação da conclusão de mar/26 para mai/26. Devido ao replanejamento, o avanço do mês de dez/25 teve um grande impacto devido à correção de pesos e avanços dos meses anteriores, por conta de equalização de ajustes de escopo.

ITACEMA³⁹⁶

✓ ATIVIDADES REALIZADAS:

- **Contenções e escavação:** Concluídas em dez/24.
- **Fundação:** Estacas concluídas na 1ª fase de obras. Blocos concluídos em fev/25.
- **Estrutura:** Concluídas as lajes do 4º ao 1º subsolos, térreo, e 1º ao 15º pavimento. Segue em execução também a estrutura do piso do 5º subsolo.
- **Alvenaria:** Atividade em execução no 1º ao 4º subsolos, térreo e 1º ao 11º pavimento.
- **Instalações:** Atividade em execução no 1º ao 5º subsolos, térreo e 1º ao 7º pavimento.
- **Impermeabilização:** Iniciada em janeiro.

▶ PRÓXIMAS ATIVIDADES:

- **Estrutura:** Execução da estrutura do 16º e 17º pavimentos.
- **Alvenaria:** Continuidade na execução.
- **Instalações:** Continuidade na execução.
- **Impermeabilização:** Previsão de início em janeiro.

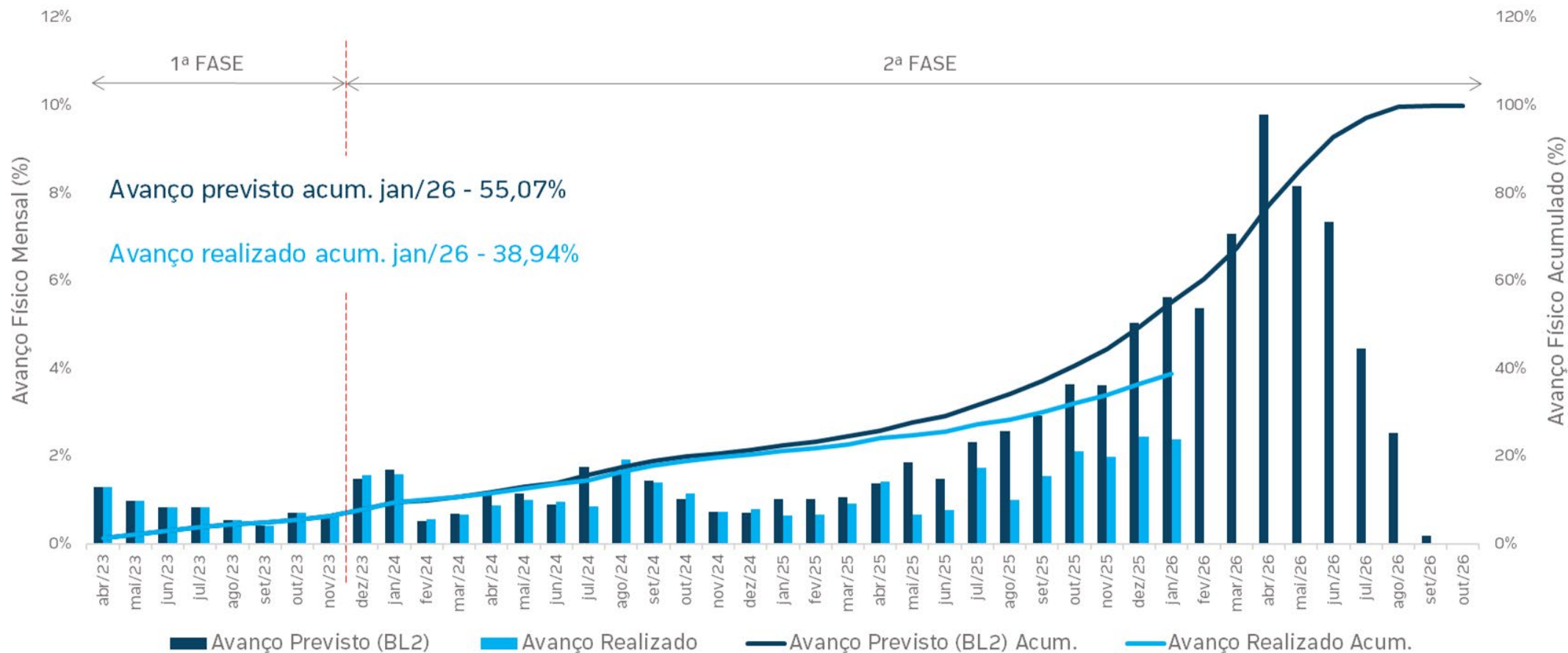


Para saber mais informações do projeto, [acesse aqui](#).

HDOF11

AVANÇO FÍSICO PREVISTO VS. REALIZADO

ITACEMA³⁹⁶



Há um replanejamento da obra em tratativa com a construtora, em decorrência das interferências e sinistros da fase do subsolo.

HDOF11

STATUS OBRAS

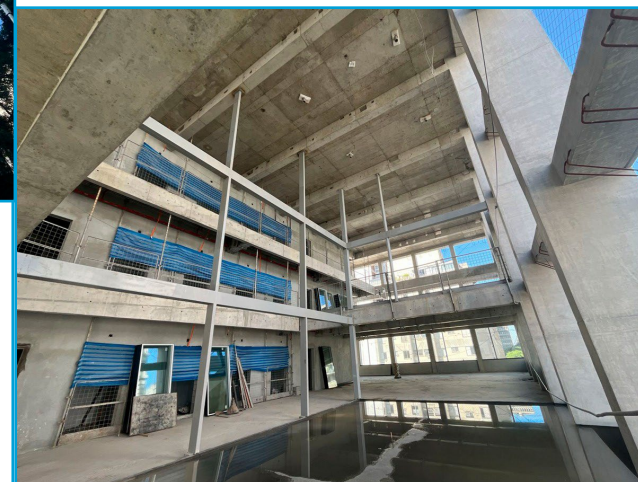
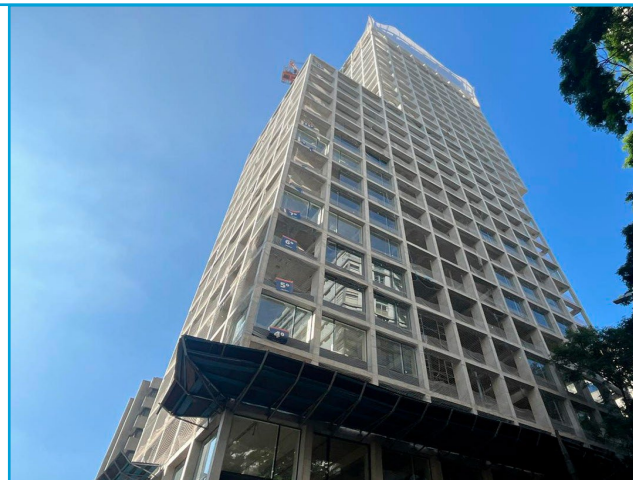
HADDOCK¹⁶⁷

✓ ATIVIDADES REALIZADAS:

- **Estrutura:** Concluída em dez/25.
- **Vedações:** Concluídos 2º ao 23º pav. Em andamento execução no 1º ao 5º subsolos e 24º ao 26º pav.
- **Instalações elétricas, hidráulicas e de incêndio:** Em execução no 1º ao 5º subsolos e 1º ao 18º pavimento.
- **Fachada:**
 - Atividades preliminares: Concluídas em jan/26.
 - Mureta pré-moldada: Montagem concluída do 2º ao 27º pav., exceto prumada da cremalheira.
 - Caixilho: Em execução do 2º ao 12º, além do 19º pav.
- **Escadas metálicas:** Montagem iniciada em jan/26.
- **Elevadores:** 2 elevadores em montagem, de um total de 8 unidades.

▶ PRÓXIMAS ATIVIDADES:

- **Alvenaria:** Continuidade na execução.
- **Instalações:** Continuidade na execução.
- **Fachada:** Continuidade na preparação, montagem e instalação de caixilhos.

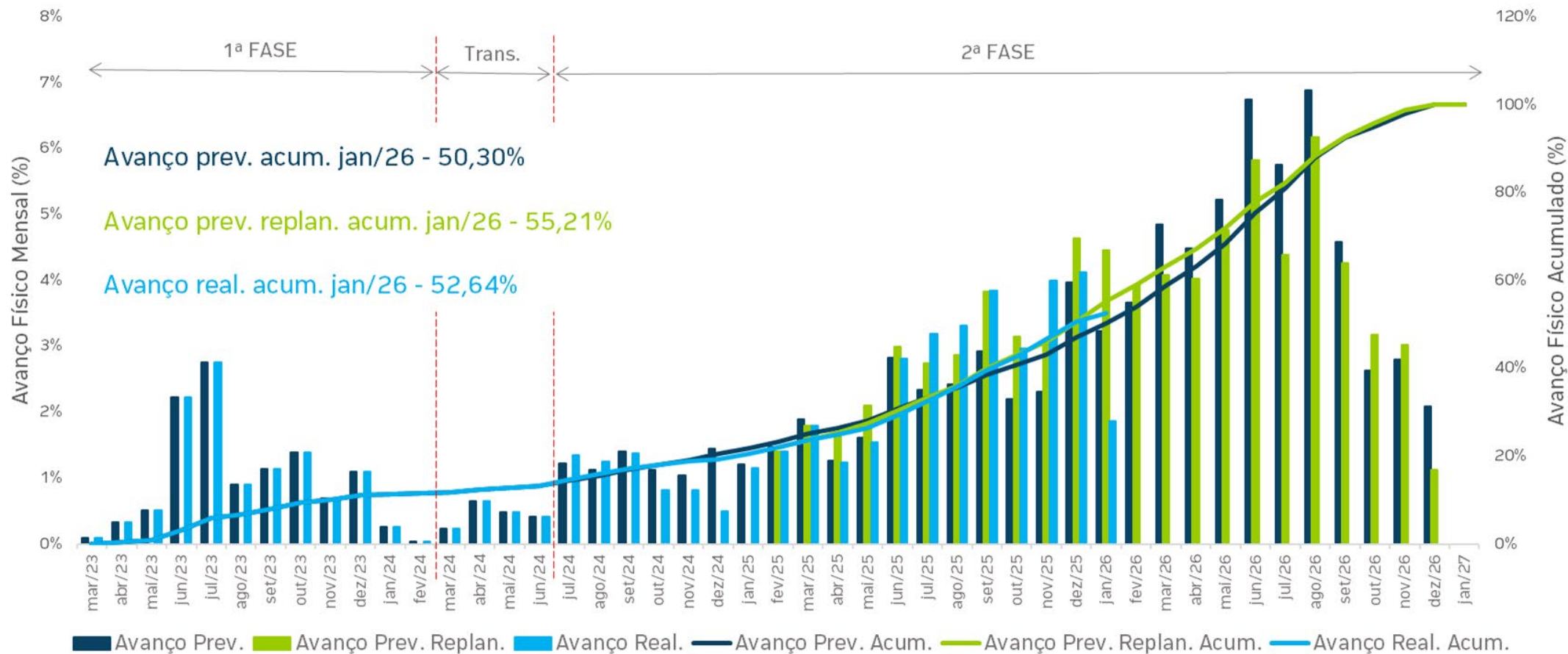


Para saber mais informações do projeto, [acesse aqui](#).

HDOF11

AVANÇO FÍSICO PREVISTO VS. REALIZADO

HADDOCK¹⁶⁷



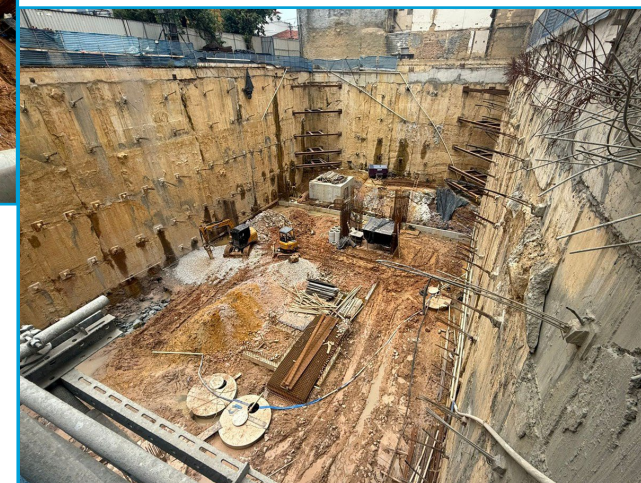
CÔNEGO⁵⁰⁵

✓ ATIVIDADES REALIZADAS:

- Contenções:
 - Parede diafragma: Concluída em fev/25.
 - Tirantes: Concluídos em jan/26.
 - Estroncas: Concluídas em jan/26;
 - Contenção blocos: concluída contenção provisória em out/25.
- Escavação: Concluída em jan/26.
- Fundações: Concluídas até dez/25 100% das estacas do edifício, o que representa ~60% do total do empreendimento.
- Blocos Fundação: Em out/25 foram iniciadas as atividades de estrutura, com a execução dos blocos. Até janeiro foram concluídos 13 blocos do total de 18 blocos da torre.

▶ PRÓXIMAS ATIVIDADES:

- Estrutura: Conclusão dos blocos de fundação da torre e início da preparação da base para o piso do 5º subsolo.

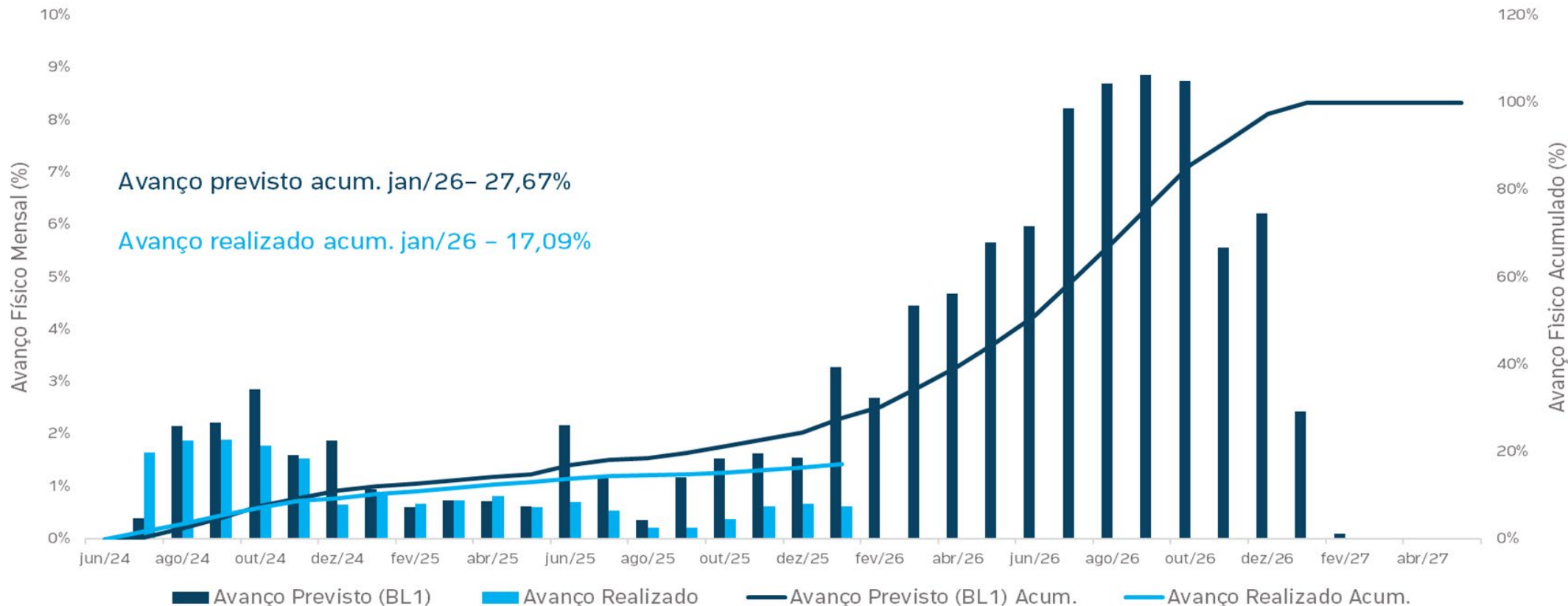


Para saber mais informações do projeto, [acesse aqui](#).

HDOF11

AVANÇO FÍSICO PREVISTO VS. REALIZADO

CÔNEGO⁵⁰⁵



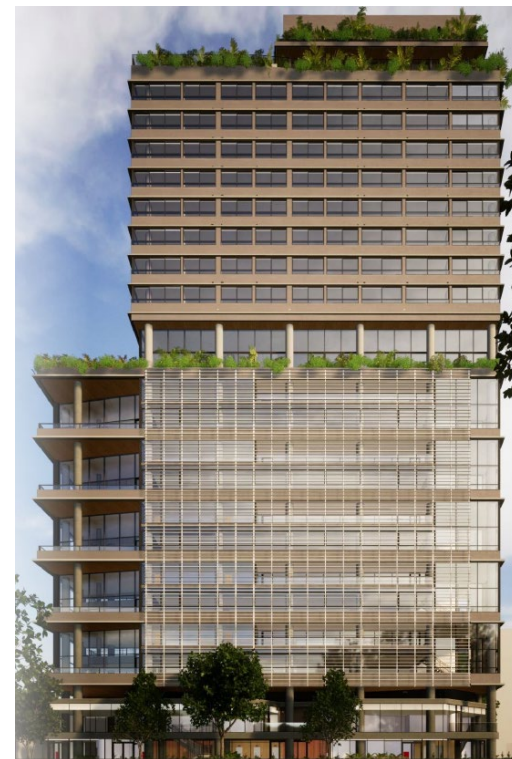
Há um replanejamento da obra em tratativas junto à construtora, considerando os problemas estruturais devido aos impactos gerados pela necessidade de reforço na estrutura de um dos vizinhos e impactos decorrentes da revisão dos projetos de estrutura no subsolo e aprovações junto ao Metrô.

FRANCA³⁰³



VEJA A EVOLUÇÃO DE OBRA

ITACEMA³⁹⁶



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. 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 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