

# Hedge Paladin Design Offices FII



1º TRIMESTRE DE 2026

## 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>  |
| ACOMP. VIABILIDADE x RENTABILIDADE REVISADA      | <b>6</b>  |
| ESTRUTURA DE CAPITAL E CARTEIRA DE INVESTIMENTOS | <b>8</b>  |
| OFERTA E ALOCAÇÃO DE RECURSOS                    | <b>8</b>  |
| DESEMPENHO DO FUNDO                              | <b>9</b>  |
| IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.     | <b>12</b> |
| IZP ITACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.   | <b>19</b> |
| IZP HADDOCK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.    | <b>25</b> |
| IZP CÔNEGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.    | <b>30</b> |
| EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES          | <b>37</b> |
| DOCUMENTOS                                       | <b>38</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\$ 92,81**

### COTA DE MERCADO

**R\$ 90,00**

### QUANTIDADE DE COTAS

**3.370.000**

### QUANTIDADE DE COTISTAS

**120**

### 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).

Fonte: Hedge.

## MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS DE ALTO PADRÃO

Considerando os 786 edifícios corporativos classificados como AAA, AA, A, BB e B, a cidade de São Paulo encerrou o primeiro trimestre de 2026 com estoque total de 8,32 milhões de m<sup>2</sup>, dos quais 7,06 milhões de m<sup>2</sup> encontravam-se ocupados e 1,25 milhão de m<sup>2</sup> vagos, resultando em taxa de vacância de 15,06%. Trata-se do menor patamar registrado desde o terceiro trimestre de 2020, retornando a níveis próximos aos observados no período pré-pandemia.

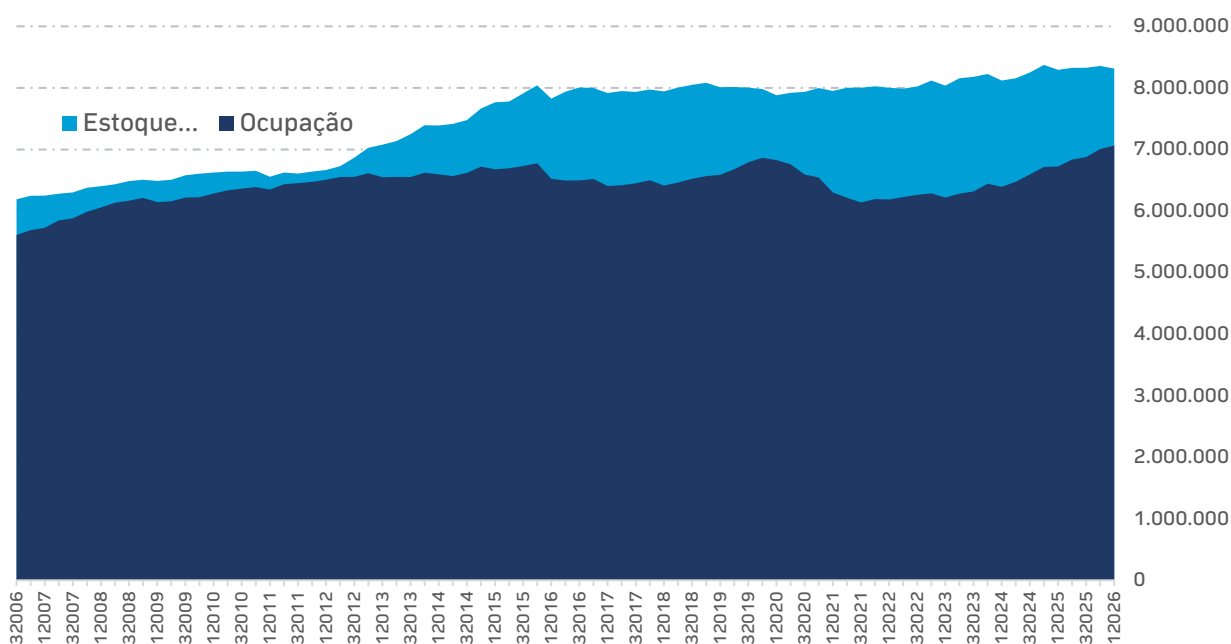
Após atingir 23,30% de vacância durante o período mais crítico da pandemia, a vacância do mercado corporativo iniciou trajetória consistente de queda a partir de 2024, refletindo a retomada gradual da ocupação e o aumento da demanda por edifícios bem localizados, com especificações técnicas superiores e maior eficiência operacional. O movimento também acompanha a consolidação do modelo híbrido e a retomada gradual do trabalho presencial.

A absorção líquida no trimestre foi de aproximadamente 101,41 mil m<sup>2</sup>, acumulando 413,72 mil m<sup>2</sup> nos últimos quatro trimestres. Para efeito comparativo, no primeiro trimestre de 2020, antes dos impactos da pandemia, a absorção líquida acumulada em 12 meses era de 387,66 mil m<sup>2</sup>. Nos seis trimestres subsequentes ao início da crise sanitária, o mercado registrou absorção líquida negativa acumulada de 450,73 mil m<sup>2</sup>, refletindo diretamente as mudanças estruturais nos modelos de ocupação corporativa.

A recuperação teve início no quarto trimestre de 2021 e, desde então, o mercado acumula aproximadamente 1,03 milhão de m<sup>2</sup> de absorção líquida positiva. Nos últimos 18 meses, o indicador permaneceu consistentemente em território positivo, reforçando a percepção de uma retomada gradual, porém sustentável, do setor de escritórios corporativos.

De acordo com consultorias especializadas do setor, taxas de vacância acima de 15% tendem a favorecer os ocupantes nas negociações locatícias, especialmente em cenários superiores a 20%, quando há maior poder de barganha por parte dos locatários. Por outro lado, níveis entre 10% e 15% são considerados mais equilibrados e compatíveis com um mercado saudável, permitindo estabilidade de preços e negociações mais eficientes. Já vacâncias abaixo de 10% indicam um ambiente mais favorável aos proprietários, com maior pressão sobre valores de locação e menor disponibilidade de espaços de qualidade.

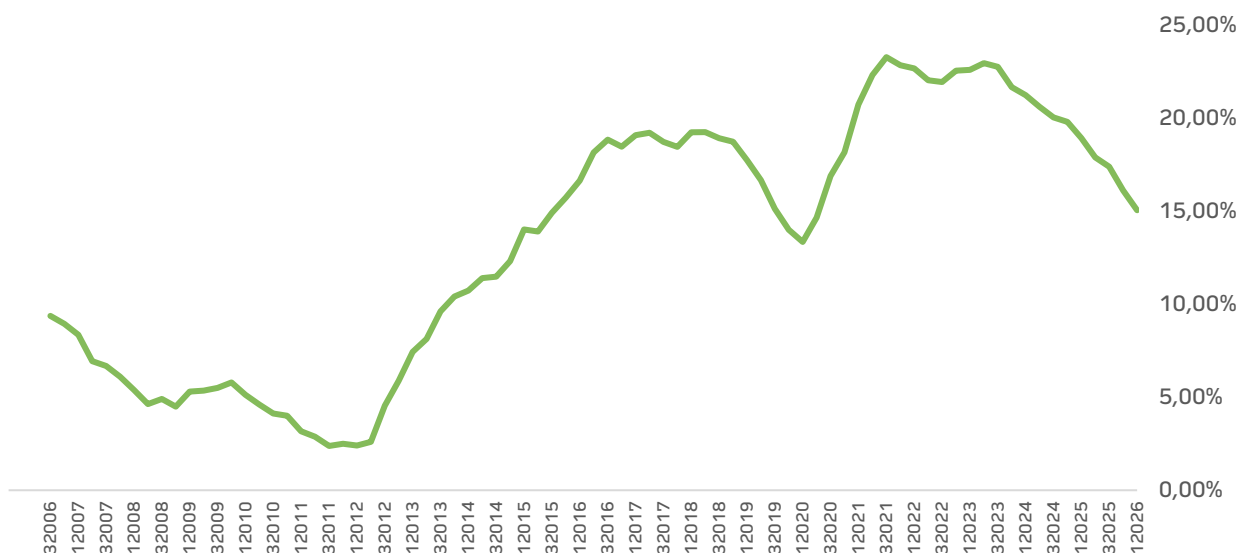
**Mercado de Lajes Corporativas em São Paulo**



Fonte: Buildings.

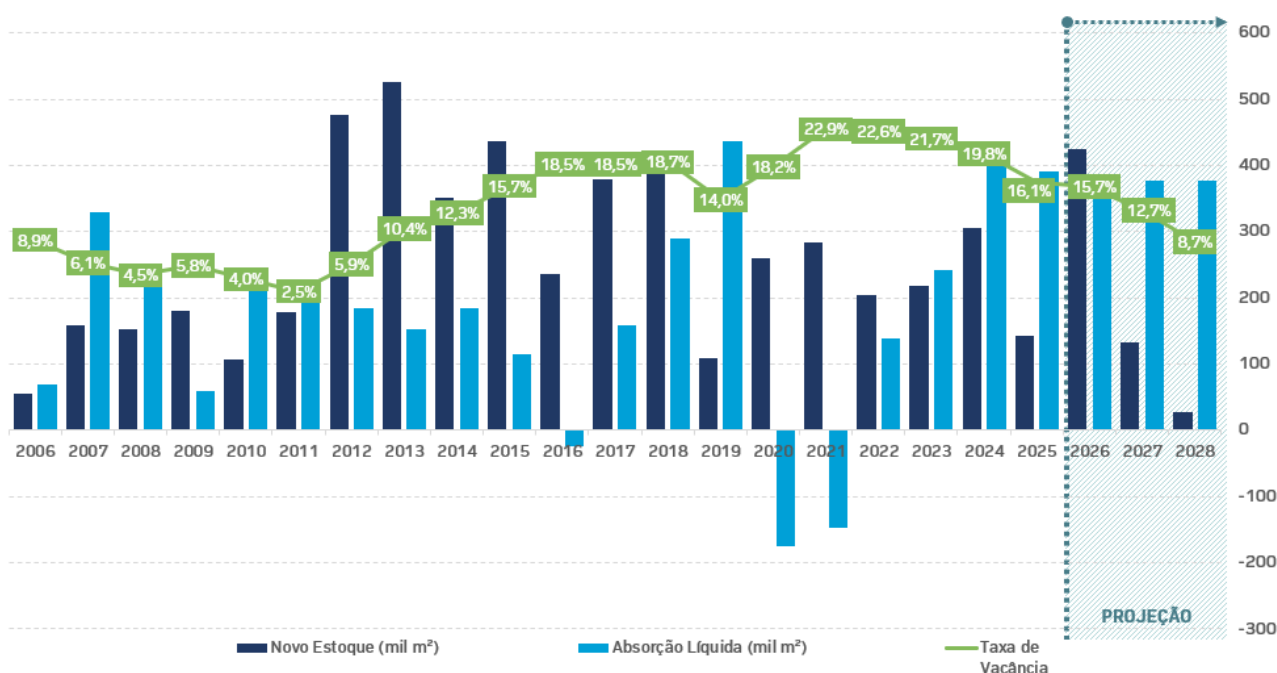
Efetivamente, desde 2013 não temos um momento favorável aos proprietários. Após 30 trimestres com vacância abaixo de 10%, a produção de prédios acelerou e as entregas concentradas entre 2013 e 2018, juntamente com seguidos trimestres de recessão, fez com que a vacância ultrapassasse os 15%, tendo um 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 376 mil m<sup>2</sup> ao ano (equivalente à média dos últimos oito trimestres), não vislumbramos uma melhora significativa no início de 2027, 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 Chucri 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<br>set/23 | Revisado<br>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<br>set/23 | Revisado<br>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<br>set/23 | Revisado<br>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<br>set/23 | Revisado<br>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<br>set/23 | Revisado<br>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.

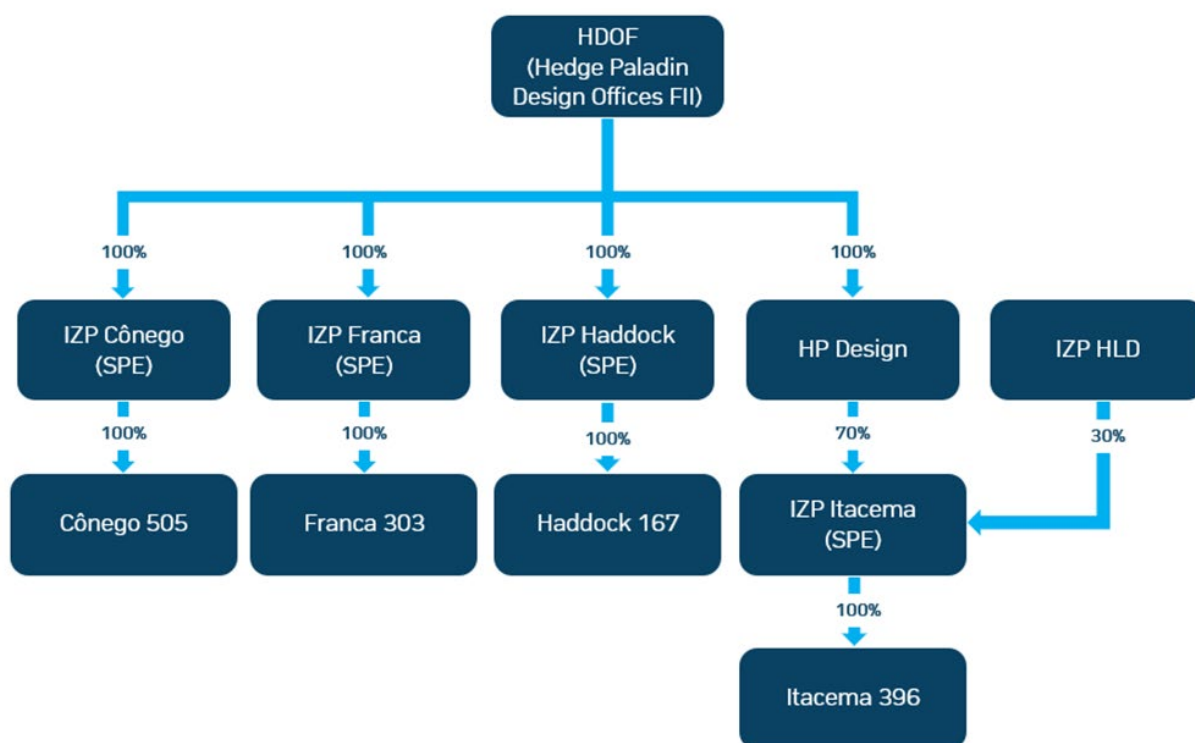
O portfólio ainda é composto por quatro empresas: IZP Franca Empreendimentos Imobiliários S.A., IZP Itacema Empreendimentos Imobiliários S.A., IZP Haddock Empreendimentos Imobiliários S.A. e IZP Cônego Empreendimentos Imobiliários S.A. Mais adiante neste relatório, detalharemos os projetos conduzidos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

A cisão foi a primeira etapa do processo de transferência da propriedade dos imóveis diretamente ao Fundo, o que conferirá maior eficiência financeira e operacional à sua estrutura.

Segue abaixo a estrutura atual do Fundo.



## 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.

## 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\$ 4,93 milhões, permanecem aplicados em fundos de renda fixa pós-fixados, com liquidez diária.

| HDOF11                 | 1º tri 2026  | 2025          | 12 meses     | Início        |
|------------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| Caixa Inicial          | 409.814      | 13.188.186    | 21.347.245   | -             |
| Distribuição de Cotas  | -            | 90.876.600    | 57.155.500   | 336.883.800   |
| Aquisição LCI          | (19.912.055) | (34.291.727)  | (54.203.782) | (54.203.782)  |
| Amortização LCI        | 33.817.724   | 2.236.630     | 36.054.354   | 36.054.354    |
| Aporte HP Design       | (210.000)    | (117.500.000) | (92.710.000) | (342.710.000) |
| Aporte Franca          | -            | (6.901.897)   | (6.901.897)  | (6.901.897)   |
| Aporte Haddock         | (7.400.000)  | (5.600.000)   | (13.000.000) | (13.000.000)  |
| Aporte Cônego          | (6.600.000)  | -             | (6.600.000)  | (6.600.000)   |
| Retirada HP Design     | -            | 32.300.000    | 32.300.000   | 32.300.000    |
| Retirada Franca        | -            | 22.000.000    | 22.000.000   | 22.000.000    |
| Retirada Haddock       | -            | 7.000.000     | 7.000.000    | 7.000.000     |
| Resultado Operacional  | (4.311)      | (2.897.979)   | (2.340.249)  | (10.721.304)  |
| Receitas Financeiras   | 1.173.390    | 1.793.004     | 2.585.333    | 4.835.722     |
| Despesas Operacionais  | (1.177.701)  | (4.690.983)   | (4.925.583)  | (15.557.026)  |
| Rendimento Distribuído | -            | -             | -            | -             |
| Retirada Cotistas      | -            | -             | -            | -             |
| Caixa Final            | 101.171      | 409.814       | 101.171      | 101.171       |

| Fluxo Consolidado          | 1º tri 2026  | 2025         | 12 meses     | Início        |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Caixa Inicial              | 4.325.077    | 23.416.626   | 31.684.364   | 0             |
| Captação de Recursos       | -            | 90.876.600   | 57.155.500   | 336.883.800   |
| Aquisição LCI              | (19.912.055) | (34.291.727) | (54.203.782) | (54.203.782)  |
| Amortização LCI            | 33.817.724   | 2.236.630    | 36.054.354   | 36.054.354    |
| Aporte e Redução HP Design | (210.000)    | (71.400.000) | (46.610.000) | (296.610.000) |
| Aporte e Redução HDOF      | 10.000       | 71.400.000   | 46.410.000   | 296.410.000   |
| Aporte Franca              | -            | (24.707.897) | (18.307.897) | (77.598.834)  |
| Aporte Itacema             | (8.495.941)  | (37.926.642) | (39.682.584) | (104.043.184) |
| Aporte Haddock             | (7.400.000)  | (32.154.026) | (33.554.026) | (102.339.688) |
| Aporte Cônego              | (6.600.000)  | 15.500.000   | 14.800.000   | (33.556.940)  |
| Liquidação CRI             | 10.000.957   | 4.061.091    | 14.062.047   | 14.062.047    |
| Resultado Operacional      | (601.280)    | (2.685.579)  | (2.873.497)  | (10.123.293)  |
| Receitas Financeiras       | 1.189.036    | 2.257.988    | 2.817.183    | 7.261.471     |
| Despesas do Fundo          | (1.177.701)  | (4.690.983)  | (4.925.583)  | (15.557.026)  |
| Despesas Holding           | (612.615)    | (252.584)    | (765.098)    | (1.827.738)   |
| Pagamento de Rendimento    | -            | -            | -            | -             |
| Amortização Cotas          | -            | -            | -            | -             |
| Caixa Final                | 4.934.481    | 4.325.077    | 4.934.481    | 4.934.481     |

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 segundo trimestre de 2026.

| Projeção Fluxo de Caixa Operacional - 2º Trimestre 2026 |                   |                   |                   |                   |                   |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Etapa                                                   | Cônego            | Franca            | Haddock           | Itacema           | 2º Tri 2026       |
| Aquisição Terreno                                       | -                 | -                 | -                 | 111.190           | 111.190           |
| Projeto                                                 | 26.878            | 52.866            | 55.489            | 87.163            | 222.395           |
| Marketing                                               | 32.000            | 336.000           | 38.984            | 245.221           | 652.205           |
| Planejamento Obra                                       | 20.308            | 23.432            | 20.308            | 20.308            | 84.356            |
| Gerenciamento Obra                                      | 170.702           | 178.131           | 155.615           | 162.766           | 667.213           |
| Obra                                                    | 8.213.720         | 13.347.949        | 16.041.638        | 16.275.475        | 53.878.783        |
| Pré Obra                                                | -                 | -                 | 229.954           | 4.818             | 234.772           |
| Pós Obra                                                | -                 | 171.361           | -                 | -                 | -                 |
| Vendas                                                  | -                 | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Outros                                                  | 194.949           | 120.906           | 205.200           | 196.023           | 717.078           |
| CRI                                                     | 3.593.001         | 2.538.238         | 2.259.920         | 1.530.289         | 9.921.448         |
| Taxa de Administração                                   | 711.311           | -                 | 1.436.832         | 1.483.297         | 3.631.439         |
| <b>Total Geral</b>                                      | <b>12.962.869</b> | <b>16.768.882</b> | <b>20.443.940</b> | <b>20.116.549</b> | <b>70.120.879</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

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.

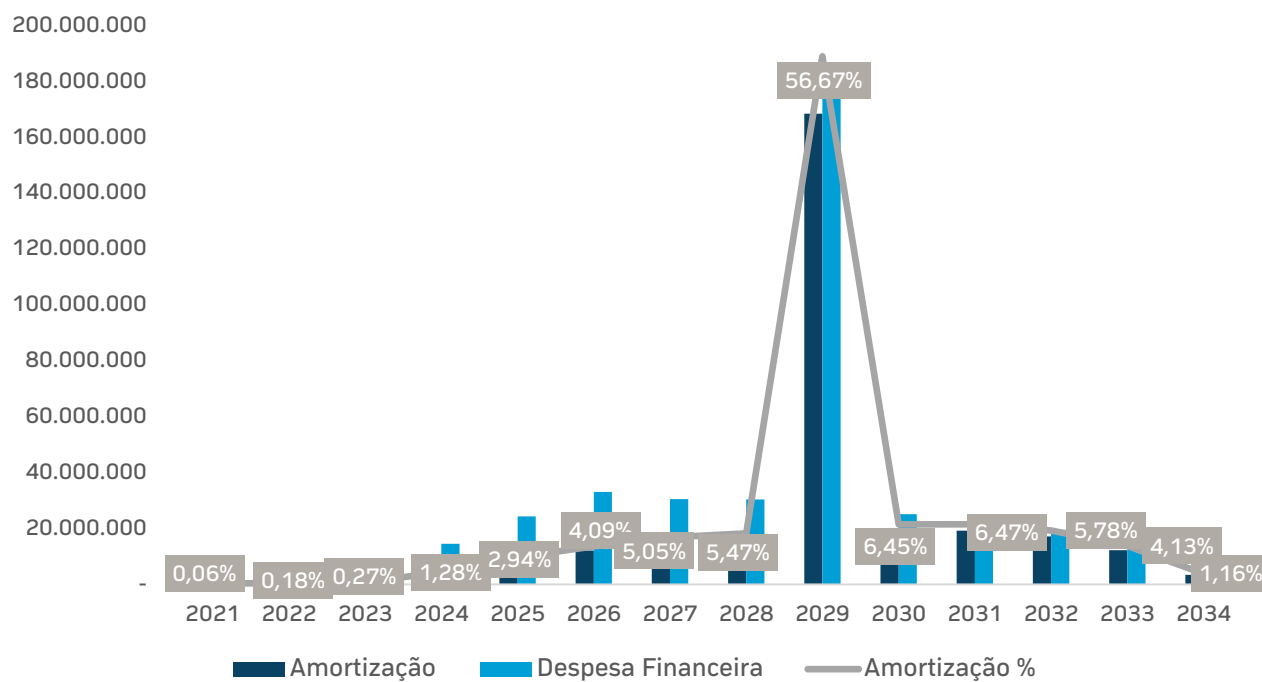
| CRI          | Série | Emissão | Emissão R\$        | Integralizado (R\$) | Taxa de Emissão | Vencimento    | Duration (Anos) | Saldo Atualizado (R\$) | Saldo Atualizado (%) |
|--------------|-------|---------|--------------------|---------------------|-----------------|---------------|-----------------|------------------------|----------------------|
| Cônego I     | 1     | 143     | 40.000.000         | 40.000.000          | IPCA + 9%       | fev/34        | 3,44            | 40.434.423             | 13%                  |
| Cônego II    | 1     | 118     | 45.900.000         | 45.900.000          | CDI + 3%        | ago/29        | 2,59            | 46.268.066             | 15%                  |
| Franca I     | 345   | 4       | 23.000.000         | 23.000.000          | IPCA + 7,5%     | ago/31        | 2,58            | 26.167.708             | 9%                   |
| Franca II    | 1     | 187     | 18.400.000         | 18.400.000          | IPCA + 9,25%    | out/34        | 3,66            | 19.166.553             | 6%                   |
| Franca III   | 1     | 52      | 24.700.000         | 24.700.000          | CDI + 3,4%      | nov/29        | 2,69            | 25.022.152             | 8%                   |
| Haddock I    | 1     | 29      | 13.500.000         | 13.500.000          | IPCA + 8,75%    | nov/32        | 2,89            | 12.872.096             | 4%                   |
| Haddock I    | 2     | 29      | 16.500.000         | 16.500.000          | IPCA + 8,75%    | dez/32        | 2,92            | 15.793.355             | 5%                   |
| Haddock II   | 1     | 54      | 20.500.000         | 20.500.000          | CDI + 3,4%      | nov/29        | 2,69            | 20.767.373             | 7%                   |
| HP Design    | 1     | 131     | 59.600.000         | 14.943.000          | CDI + 3,4%      | dez/29        | 2,77            | 60.006.887             | 20%                  |
| Itacema I    | 1     | 105     | 35.000.000         | 35.000.000          | IPCA + 9%       | ago/33        | 3,20            | 34.376.885             | 11%                  |
| <b>Total</b> |       |         | <b>297.100.000</b> | <b>252.443.000</b>  |                 | <b>ago/31</b> | <b>2,92</b>     | <b>300.875.499</b>     | <b>100%</b>          |

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 31/03/2026, de forma que os valores futuros podem ser alterados conforme os indicadores corrigirem o saldo devedor.

## Fluxo Financeiro



Fonte: Hedge.

## 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:

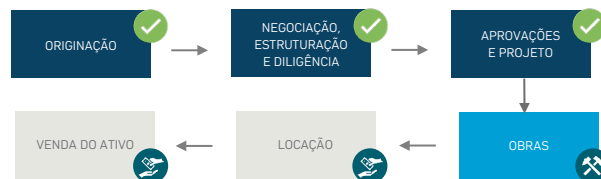
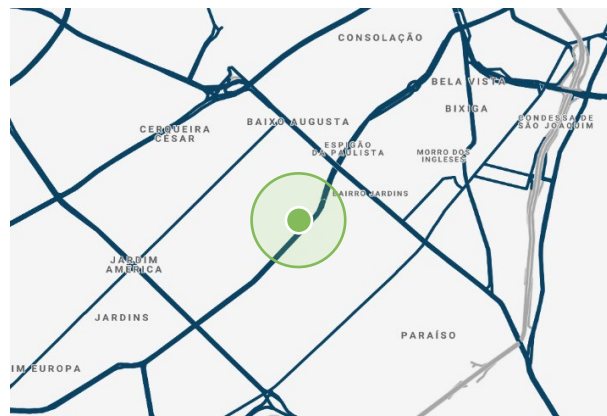
[Jacobsen Arquitetura](#)

#### Obra:

Iniciada em outubro de 2022

Conclusão prevista para maio 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.

Desde 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.

Conforme reportado nos relatórios anteriores, no mês de julho de 2025 a obra concluiu toda a estrutura de concreto da torre e estrutura metálica dos mezaninos, marco importante para a evolução das demais atividades subsequentes, em especial as relacionadas aos acabamentos da fachada (grid metálico e caixilhos).

Também ao longo do quarto trimestre de 2025 foi realizada a análise do pleito da construtora para a postergação da obra, em decorrência principalmente de definições e revisões dos projetos de grid de fachada, que impactaram na fabricação e entrega de materiais e montagem da estrutura. Após negociações, foi aprovado o pleito de 68 dias apresentado, resultando na nova previsão de entrega da obra para o mês de maio de 2026 e revisão da curva de avanços com a nova base de planejamento validada. O contrato de construção previa inicialmente um prazo de carência que permitia um atraso de até 60 dias para a conclusão da obra. No pleito aprovado esse prazo de carência foi excluído.

Vale destacar que devido a curva de planejamento aprovada contou com uma redistribuição de pesos e correção de uma defasagem importante em decorrência de atividades inicialmente previstas na linha de base anterior, com pesos e avanços no planejamento, mas que não constam mais no escopo após revisões de projeto. Com esse ajuste, a correção no avanço acumulado real foi concentrada no avanço do mês de dezembro, resultando em um pico de avanço no mês, em compensação aos déficits de reconhecimento de avanço real dos meses anteriores.

No primeiro trimestre de 2026, a obra manteve evolução em linha com a nova base de planejamento, com avanço das frentes de fachada, instalações e acabamentos.

No que se refere à fachada, houve a conclusão do emboço externo, seguindo ainda a execução dos trabalhos finais de instalação do grid no térreo e na prumada do elevador cremalheira. A instalação dos caixilhos também segue avançando, com a montagem atingindo o 19º pavimento ao final do trimestre.

As instalações prediais (elétricas, hidrossanitárias e de incêndio) evoluíram acompanhando o avanço dos acabamentos, com frentes atuando nos subsolos, incluindo as etapas de testes preliminares em sistemas já concluídos.

Quanto aos acabamentos, seguem em execução as etapas de pintura, revestimentos e forros em todas as áreas comuns e especialmente nas unidades residenciais.

Em relação aos elevadores, foram concluídas as montagens de todos os elevadores ainda no mês de janeiro.

Com isso, ao final do primeiro trimestre de 2026, a obra atingiu avanço físico acumulado de 93,48%, com pequeno desvio em relação ao planejamento repactuado.

A construtora segue também o processo de diligência das documentações legais junto aos órgãos municipais, estaduais e concessionárias, a fim de obter as aprovações necessárias ao final da obra, especialmente AVCB e Habite-se, assim como as ligações definitivas de água, esgoto e energia.

Paralelamente às etapas da obra, segue em andamento a o planejamento de instalação do Condomínio Franca 303, com a administradora Cushman & Wakefield, contemplando a estruturação operacional, definição de fornecedores e atendimento às exigências regulatórias, etapa fundamental para o início da operação do empreendimento. A instalação 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.

[Vídeo de Acompanhamento de Obras](#)

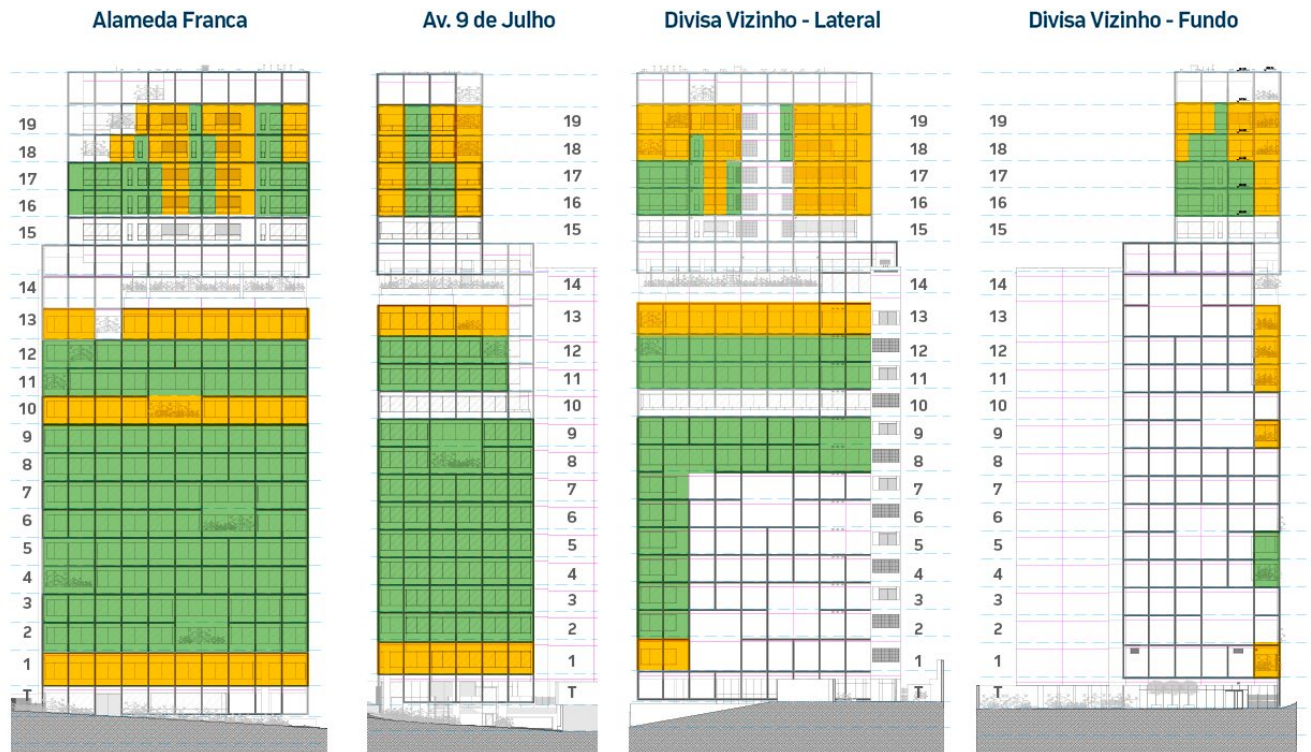
## COMERCIALIZAÇÃO

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 irreajustável, de R\$ 208.990,67, equivalente a 9,50% ano do Preço, pelo prazo de 34 meses contados da realização do pagamento do Preço.

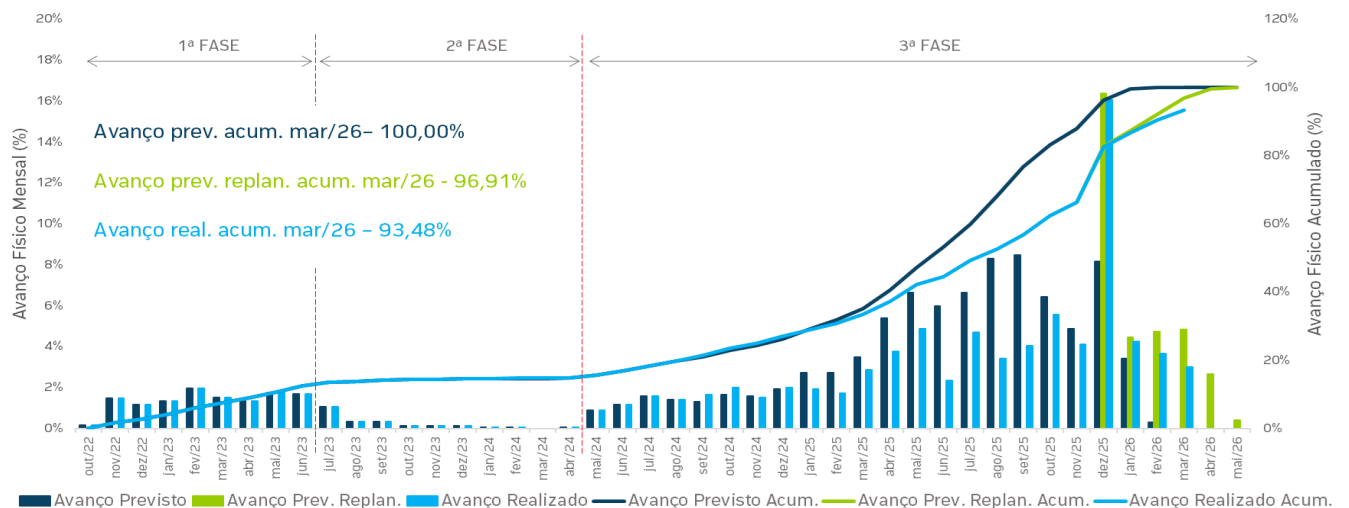
Em relação às unidades corporativas e lojas, a equipe de gestão, em conjunto com os parceiros contratados, permanece ativa na prospecção, tanto para a possibilidade de locação quanto de venda.

## MAPA DE EVOLUÇÃO - CAIXILHOS



Concluído Em execução

## AVANÇO FÍSICO



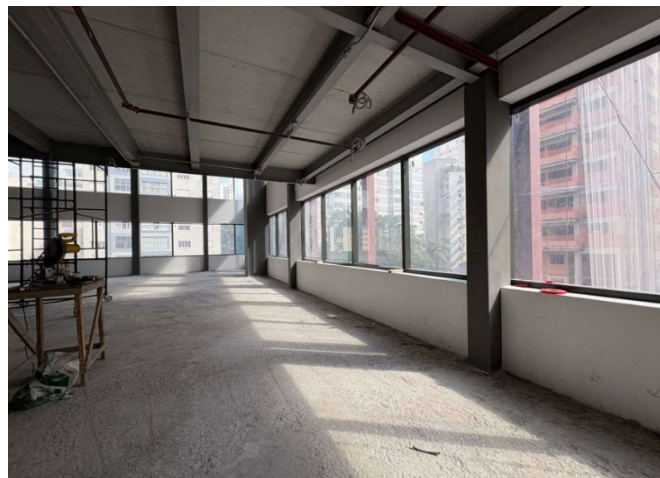
Fonte: Planservice.

\*Há um replanejamento da obra em análise.

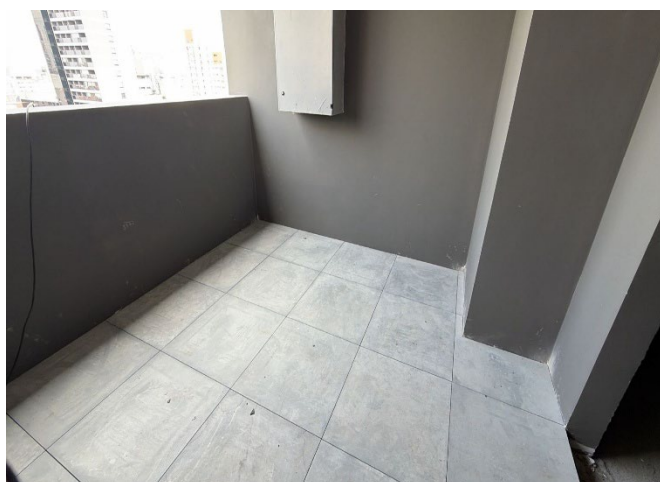
## FOTOS DA OBRA



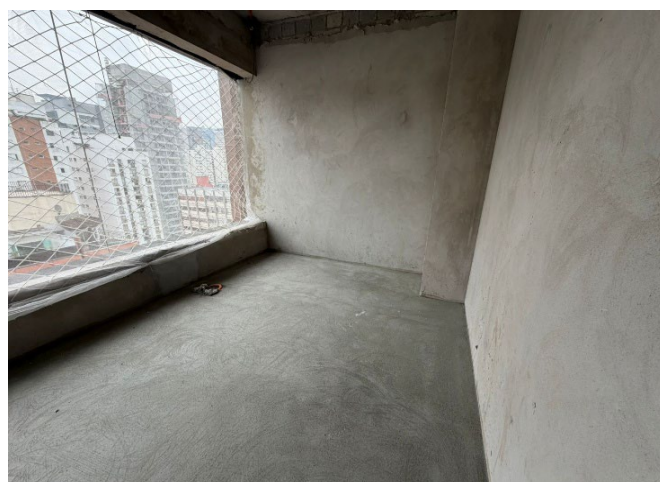
18º pavimento (unid. Residencial) - Pintura em execução.



4º Pavimento (conj. Corporativo) - Arremate interno dos caixilhos.



12º Pavimento (conj. Corporativo) - Instalação de piso elevado na área técnica.



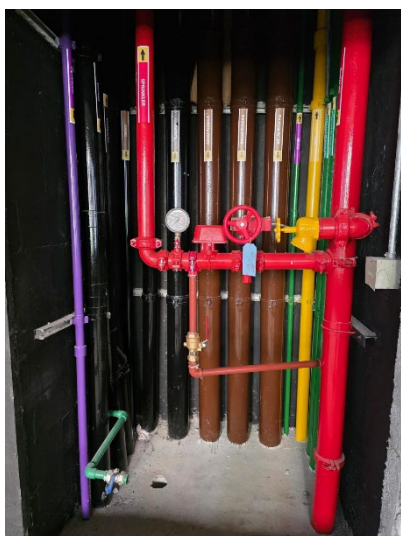
15º Pavimento (Área Comum) - Execução de contrapiso.



8º pavimento (conj. Corporativo) - Floreira.



4º Pavimento (conj. Corporativo) - Execução de textura na área técnica.



Identificação das instalações.

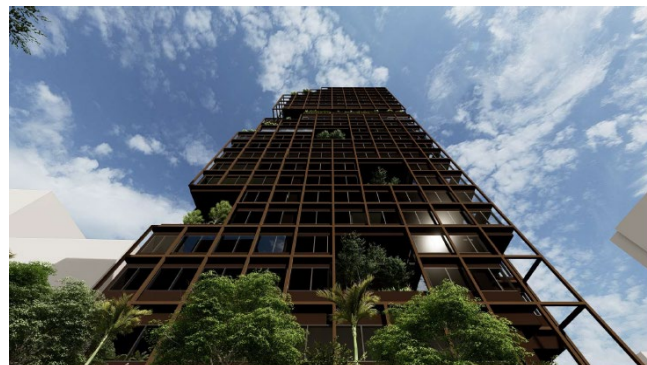


Fachada Av. Alameda Franca – Caixilhos instalados.

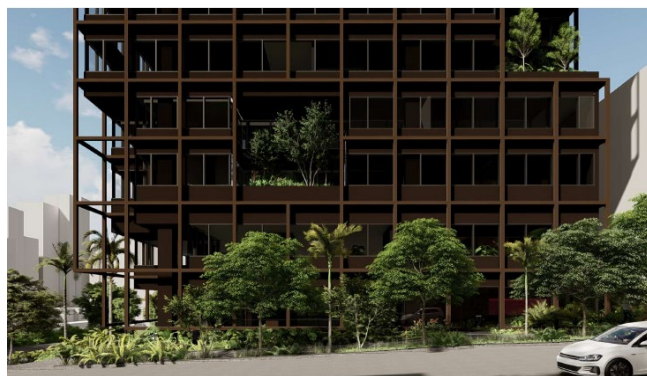
## IMAGENS PROJETO



Esquina



Torre Alameda Franca



Detalhe Fachada Ativa



Vista da fachada da Av. 9 de Julho



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.

Após a nova mobilização da obra em dezembro de 2023, os serviços de contenção, tirantes e escavação do subsolo enfrentaram desafios geotécnicos e operacionais decorrentes da geometria do terreno e das condições geológicas locais, impactando o ritmo de avanço da obra e gerando atraso estimado em cerca de 60 dias em relação ao cronograma original. Ainda assim, ao longo de 2024 foram concluídas as paredes diafragma, as estacas de fundação, os tirantes de contenção e a escavação dos subsolos, com início da execução da estrutura. Em 2025, a obra apresentou evolução significativa, com a conclusão dos blocos de fundação, das lajes dos quatro subsolos, da estrutura do térreo e das lajes do 1º ao 13º pavimento, além do avanço das atividades de alvenaria e instalações.

No primeiro trimestre de 2026, a obra manteve avanço nas frentes estruturais, com progressão da execução das lajes atingindo o 21º pavimento ao final do período, e ainda em execução o piso do 5º subsolo.

As atividades de alvenaria de vedação e instalações prediais também evoluíram, com ampliação das frentes para pavimentos superiores, acompanhando a liberação da estrutura, além da continuidade nos subsolos e pavimentos já iniciados. Quanto aos acabamentos, houve início gradual das atividades em pavimentos já liberados, incluindo serviços preliminares como impermeabilização e contrapiso.

Para o próximo trimestre, a expectativa é de conclusão da estrutura e continuidade nas instalações e acabamentos. Também está previsto para o próximo período o início das atividades de fachada, que é a próxima etapa dentro do caminho crítico do planejamento, e montagem dos elevadores.

Com isso, ao final do primeiro trimestre de 2026, a obra atingiu avanço físico acumulado de 47,05%.

Considerando os impactos acumulados na fase de subsolo e o momento de estabilização do ritmo de obras na execução da estrutura e levando em conta também algumas alterações importantes no projeto, a construtora iniciou no segundo semestre de 2025 um replanejamento visando estabelecer um novo cronograma para conclusão do empreendimento. Tal replanejamento foi apresentado no primeiro trimestre, com impactos importantes na data de conclusão da obra, demonstrando a tendência de conclusão para o primeiro trimestre de 2027. Este estudo ainda segue em negociação, buscando alternativas para minimizar a postergação do prazo de conclusão, assim como para alinhar impactos e responsabilidades em relação ao contrato.

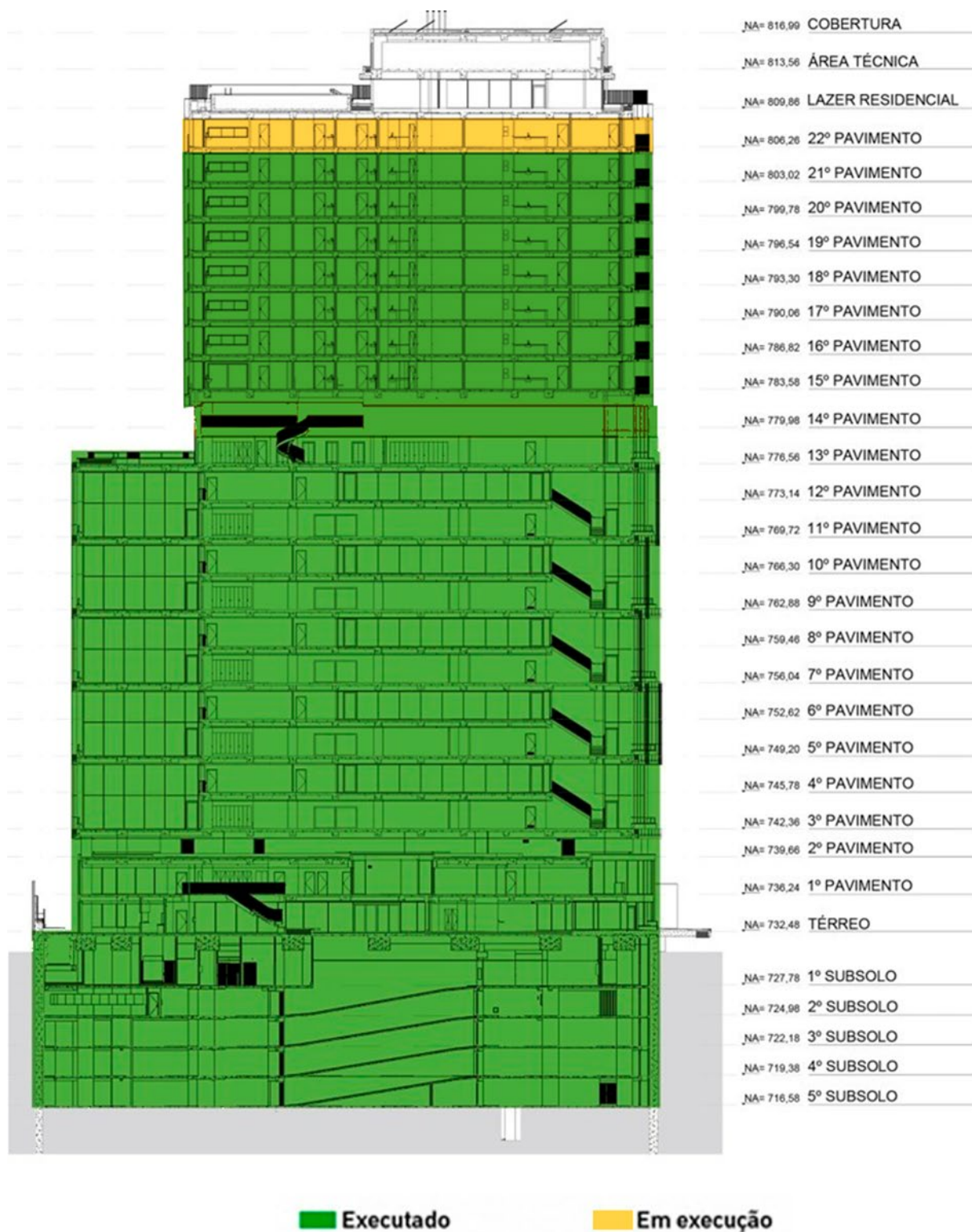
[Vídeo de Acompanhamento de Obras](#)

## COMERCIALIZAÇÃO

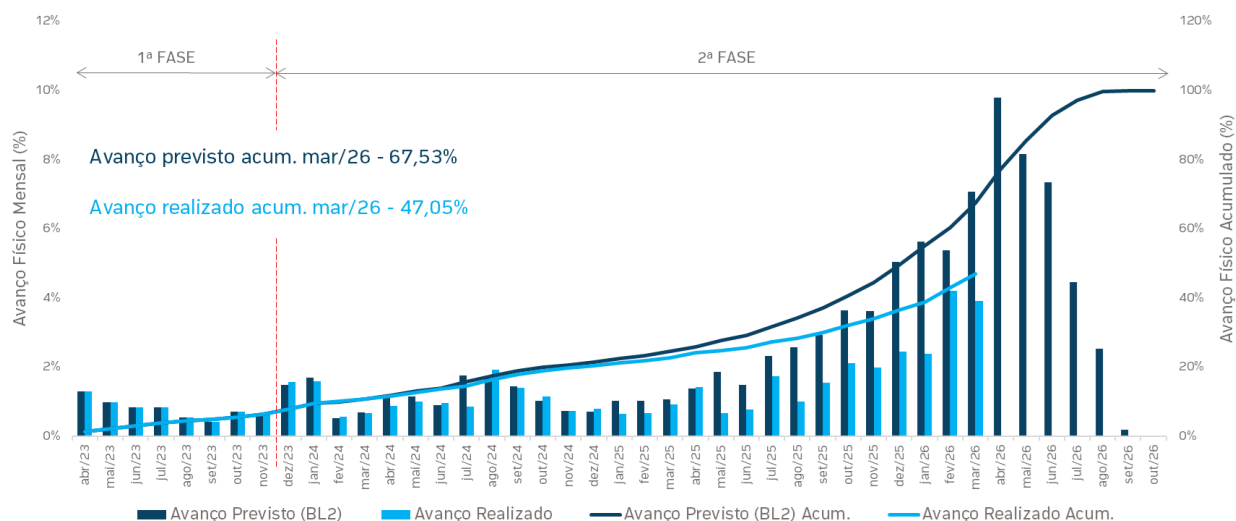
Dado o prazo de finalização da obra, a gestão ainda não iniciou uma comercialização ativa das unidades corporativas do projeto Itacema 396, mantendo-se, contudo, atenta a eventuais oportunidades.

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



11º Pavimento – Teste de impermeabilização.



21º pavimento – Montagem de estrutura do 22º pav.



15º Pavimento – Marcação de alvenaria.



5º Subsolo – Concretagem do piso.



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



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

### IMAGENS PROJETO



Fachada Rua Renato Paes de Barros.

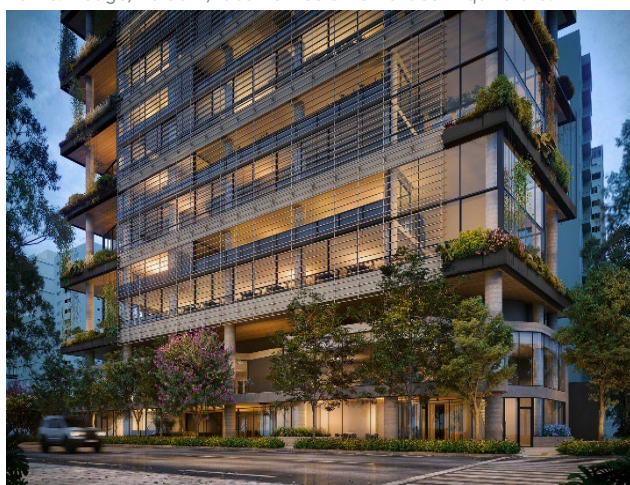
Fonte: Hedge, Paladin, Idea Zarvos e Bernardes Arquitetura.



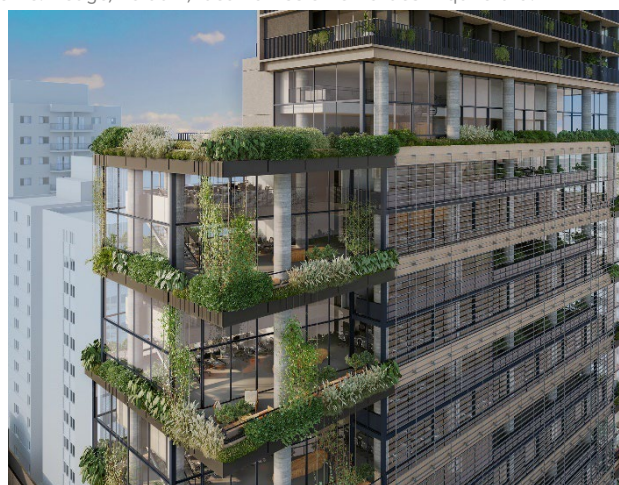
Fachada Rua Renato Paes de Barros e Rua Itacema.  
Fonte: Hedge, Paladin, Idea Zarvos e Bernardes Arquitetura.



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:

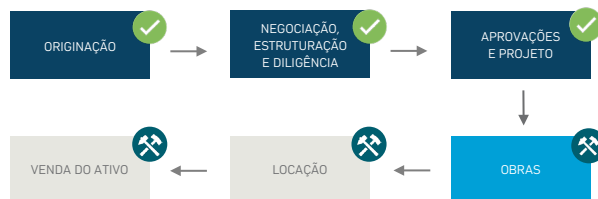
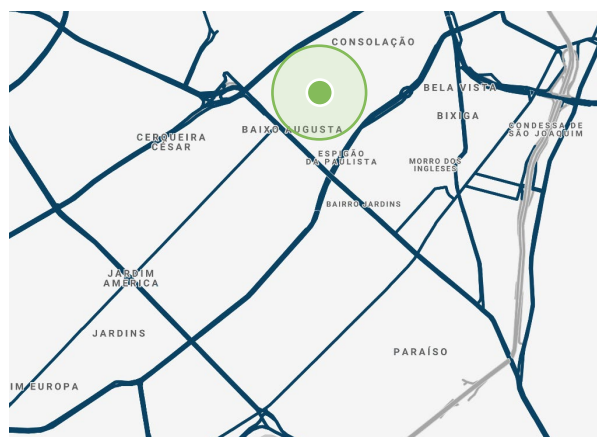
[Metro Arquitetos](#)

#### 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 trimestre 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.

Após a mobilização da segunda etapa da obra, foram identificadas desconformidades em elementos executados na fase anterior, incluindo excentricidades em estacas e desaprumo de parede diafragma, demandando análises e reforços que resultaram em atraso aproximado de um mês no cronograma. Superadas essas intervenções, a obra avançou em bom ritmo, com a conclusão das contenções e escavações no primeiro semestre de 2024 e evolução da estrutura ao longo de 2024 e 2025, atingindo a conclusão integral da estrutura da torre até a cobertura no final de 2025. Paralelamente, houve avanço consistente das alvenarias de vedação, instalações prediais e fachada, com execução das muretas pré-moldadas até o 16º pavimento e início da instalação dos caixilhos, mantendo o empreendimento em estágio avançado de desenvolvimento ao final do último trimestre de 2025.

No primeiro trimestre de 2026, a obra apresentou evolução em linha com as expectativas traçadas no período anterior, com avanço principalmente das frentes de fachada, vedações e instalações.

No que se refere à fachada, houve avanço na instalação dos caixilhos, que evoluíram dos pavimentos inferiores para níveis superiores, atingindo o pavimento da cobertura ao final do trimestre, além da conclusão das muretas pré-moldadas.

As instalações prediais (elétricas, hidrossanitárias e de incêndio) seguiram avançando em toda a torre, com maior concentração entre os pavimentos 19º e 23º, acompanhando a liberação das frentes de civil.

Em relação aos sistemas de transporte vertical, foi iniciada a montagem dos elevadores, com avanço nas etapas iniciais de instalação de 3 dos 8 elevadores do projeto. Também foi iniciada a montagem das escadas metálicas dos conjuntos corporativos triplex.

No período também houve avanços substanciais nas atividades das unidades residenciais, com destaque para as avanços de vedação, instalação de escadas, instalações e acabamentos.

No primeiro trimestre de 2026, a obra manteve evolução consistente, com avanço das frentes de fachada, instalações e acabamentos. A fachada atingiu estágio avançado, com conclusão das muretas pré-moldadas e continuidade da instalação dos caixilhos até a cobertura. As instalações prediais seguiram com execução acompanhando a liberação das áreas pela equipe civil, enquanto foram iniciadas as montagens dos elevadores e das escadas metálicas dos conjuntos corporativos triplex. Paralelamente, houve progresso relevante nas unidades residenciais, com avanço das vedações, instalações e acabamentos internos.

Com isso, ao final do primeiro trimestre de 2026, a obra atingiu avanço físico acumulado de 60,40%, com pequeno desvio em relação à curva replanejada, mas acima do planejamento contratual, mantendo em ambos a conclusão da obra prevista para dezembro deste ano.

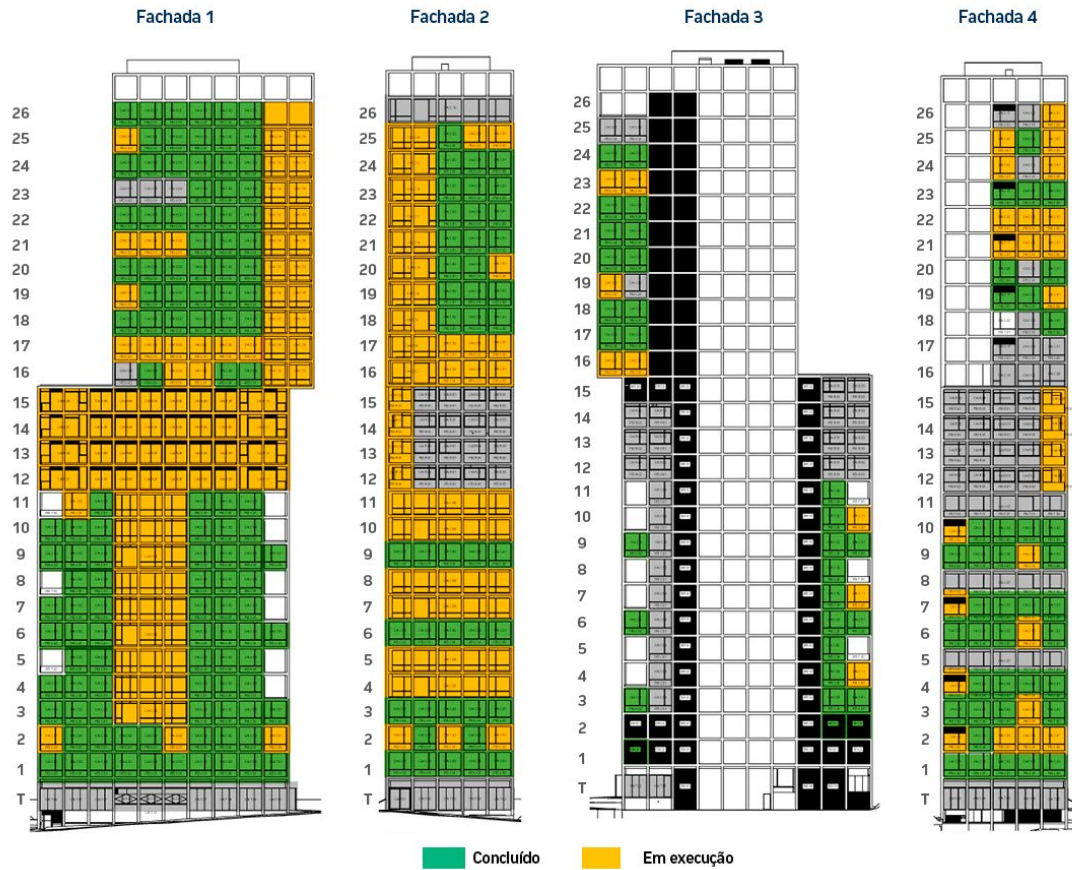
Para o próximo trimestre, a expectativa é de aceleração das atividades de fachada e acabamentos, avanço da montagem dos sistemas (incluindo elevadores), bem como ampliação das frentes de trabalho nos pavimentos superiores, com foco na consolidação das etapas finais da obra.

### COMERCIALIZAÇÃO

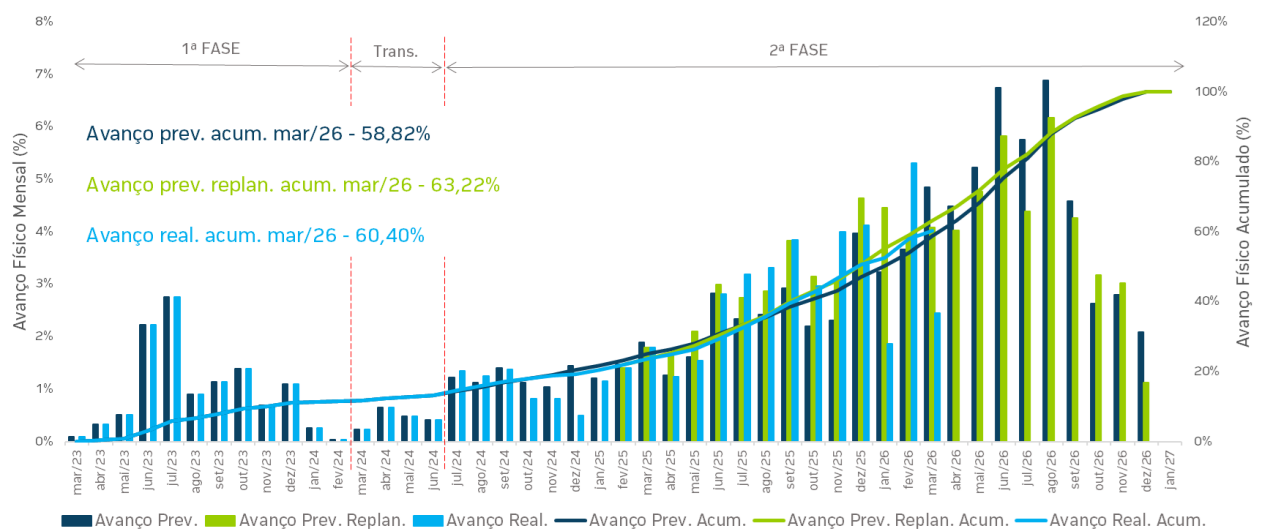
No primeiro trimestre de 2026 houve novas vendas, seguindo a retomada observada no último trimestre, atingindo 63% de unidades vendidas ao final do período.

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 – CAIXILHOS



## AVANÇO FÍSICO



Fonte: Planservice.

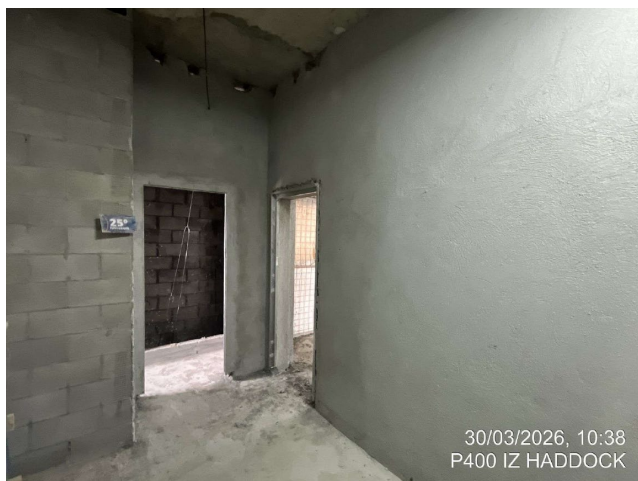
**FOTOS DA OBRA**



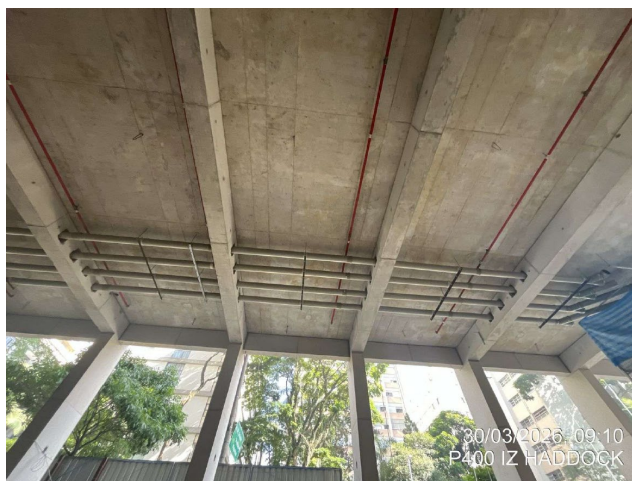
28º pavimento - Caixilho.



Elevador residencial 2 - Montagem da estrutura.



25º pavimento - Execução de emboço.



Térreo - Tubulação de hidráulica e incêndio.



Vista Fachada - Rua Haddock Lobo.



Vista Fachada - 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:

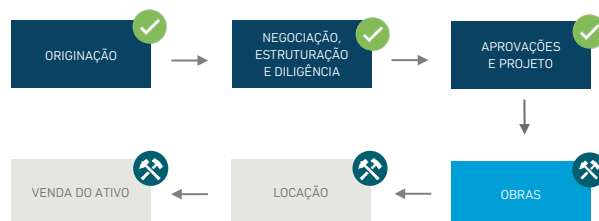
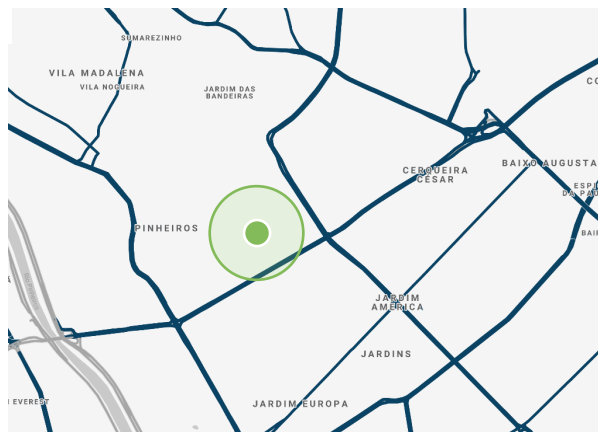
[Studio mk27](#)

#### 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 da obra em julho de 2024, foram iniciadas as atividades de contenção dos subsolos por meio da execução da parede diafragma. Durante a execução das últimas lamelas, foi identificada uma condição estrutural precária em um imóvel vizinho, exigindo a interrupção parcial dos serviços para desenvolvimento e execução de reforços estruturais, enquanto as atividades de execução das estacas de fundação foram antecipadas para minimizar impactos ao cronograma.

No início de 2025 foram concluídas as estacas de fundação da torre, as últimas lamelas da parede diafragma e iniciada a execução da viga de coroamento, permitindo o avanço das etapas escavação e execução dos tirantes de contenção dos subsolos. Ao longo do primeiro semestre de 2025, a obra evoluiu com a instalação parcial dos sistemas de contenção e avanço da escavação até o nível do 3º subsolo.

Durante a execução das contenções, surgiram necessidades de revisão substancial de projetos e metodologia executiva, incluindo adequações relacionadas à proximidade do túnel da Linha 4-Amarela do metrô, demandando análises e aprovações adicionais do projeto revisado junto à Concessionária e Metrô. Somaram-se a isso desafios geotécnicos, limitações operacionais não previstas do canteiro e a complexidade da sequência executiva, fatores que impactaram a produtividade prevista, resultando em impactos importantes do cumprimento dos avanços e motivaram o replanejamento da obra.

Apesar das restrições, a construtora conseguiu avançar com parte das escavações até o 5º subsolo e iniciar a execução da estrutura a partir dos blocos de fundação no último trimestre de 2025. Ao final do ano, a obra havia atingido 89% da execução dos tirantes, 28 das 30 estroncas previstas e aproximadamente 50% dos blocos de fundação, mantendo evolução gradual mesmo diante dos desafios técnicos enfrentados.

No primeiro trimestre de 2026, em razão de problemas estruturais decorrentes dos impactos gerados pela necessidade de reforço da estrutura de um dos imóveis vizinhos e em função da revisão dos projetos de estrutura do subsolo e das aprovações junto ao Metrô, citados anteriormente, foi pactuado o replanejamento da obra, com postergação da conclusão de mar/27 para set/27.

No primeiro trimestre de 2026, a obra apresentou evolução importante na frente de contenção e estrutura, com destaque para a conclusão dos tirantes, da escavação e dos blocos de fundação da torre em fevereiro, permitindo o avanço para a etapa de estrutura dos subsolos. Em março, foi concluída a execução do piso do 5º subsolo, com continuidade das atividades estruturais e preparação para a execução da laje do 4º subsolo, em linha com o novo planejamento.

Com isso, ao final do primeiro trimestre de 2026, a obra atingiu avanço físico acumulado de 18,82% no planejamento revisado.

Para o próximo trimestre, a expectativa é conclusão da laje dos 4 subsolos além do térreo, com possibilidade ainda de avanço na execução da laje do 1º pavimento.

### COMERCIALIZAÇÃO

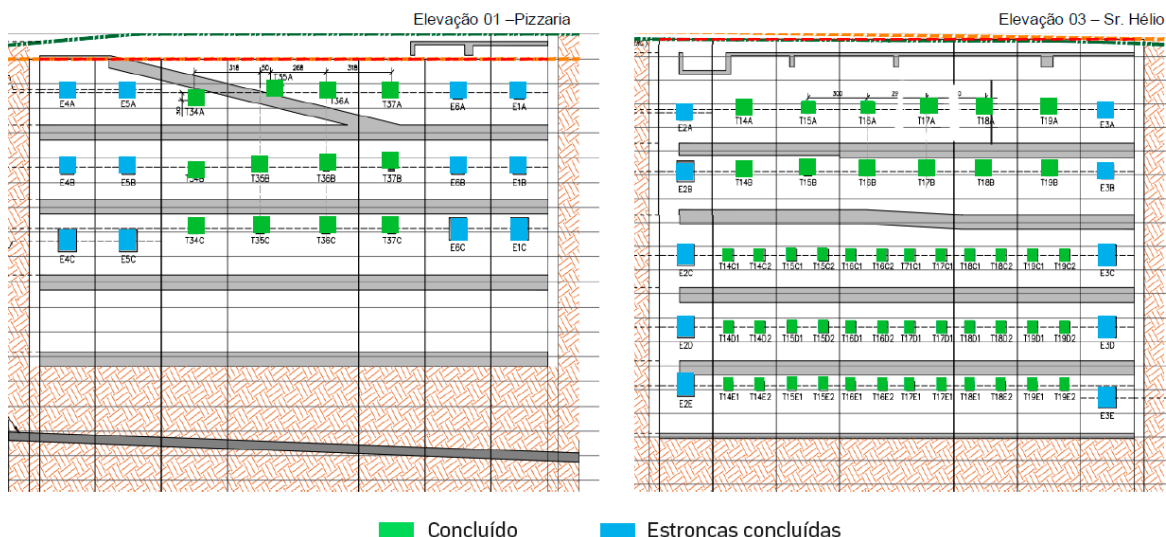
No fechamento de dezembro de 2025, em empreendimento seguiu com 31 unidades residenciais vendidas, que correspondem à 97% da totalidade das unidades residenciais, tendo apenas 1 unidade em estoque para venda.

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

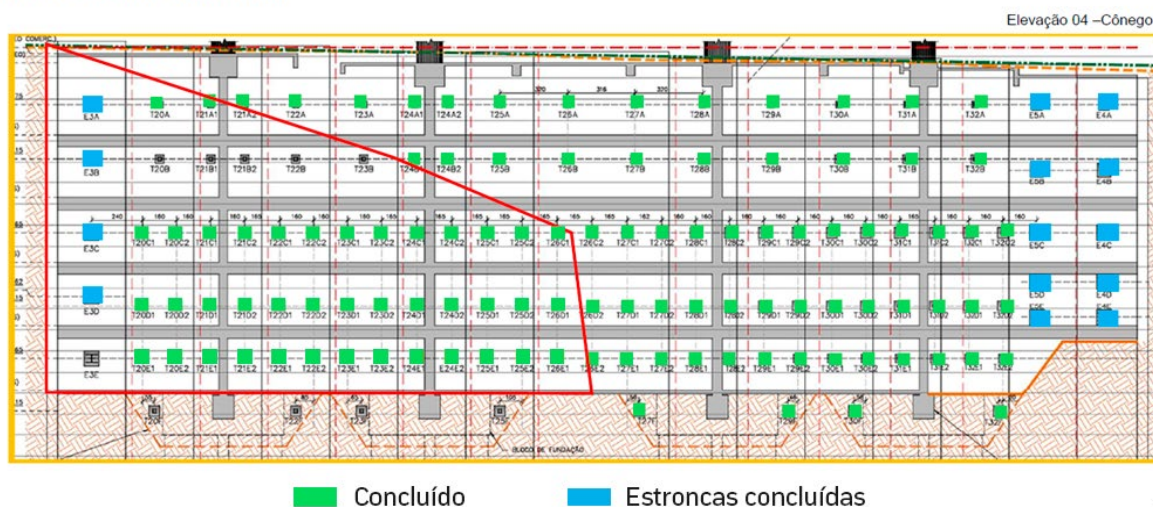
As tratativas para locação de duas lojas da fachada ativa, iniciada no segundo semestre de 2025, não evoluiu para a concretização e foi encerrada, voltando as duas lojas para o processo de comercialização.

## MAPA DE EVOLUÇÃO - TIRANTES

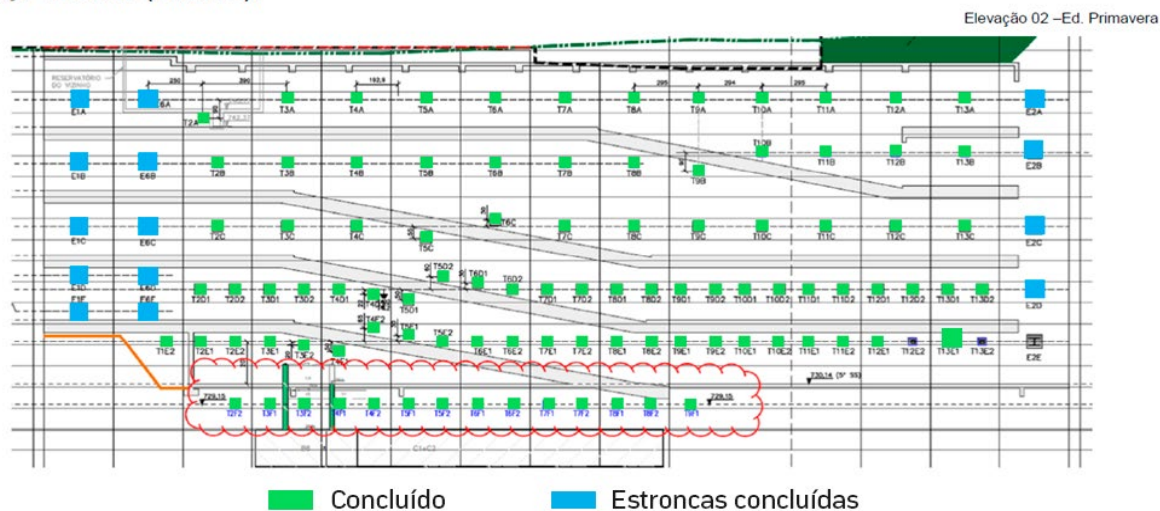
### AVANÇO DE OBRAS (TIRANTES):



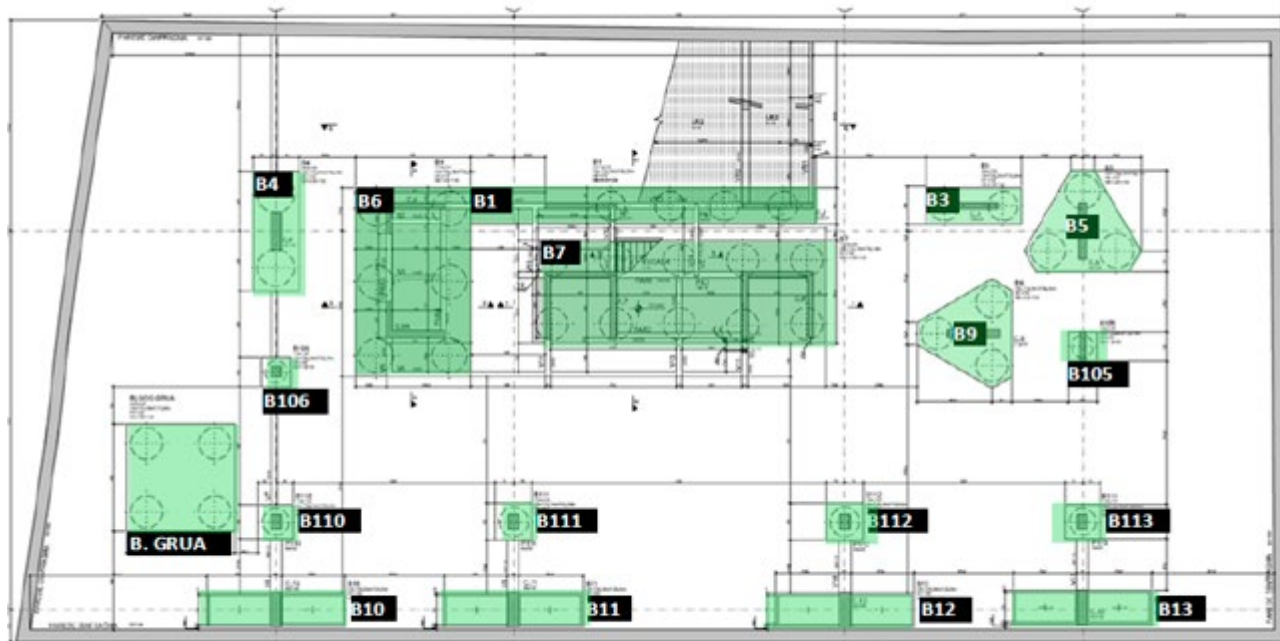
### AVANÇO DE OBRAS (TIRANTES):



### AVANÇO DE OBRAS (TIRANTES):

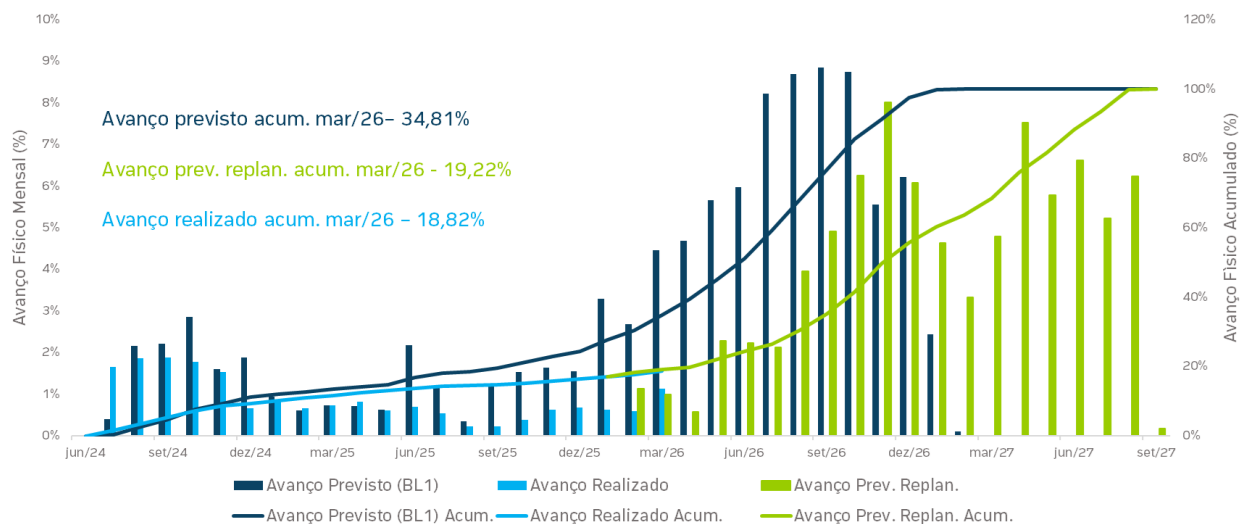


## MAPA DE EVOLUÇÃO – BLOCOS DE FUNDAÇÃO

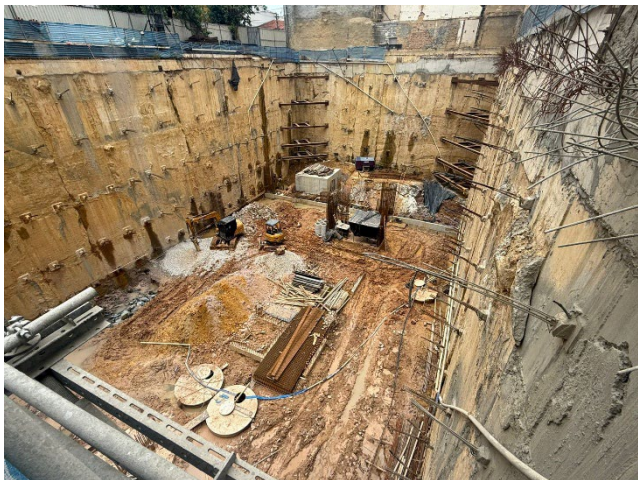


■ Concluído ■ Em execução

## AVANÇO FÍSICO



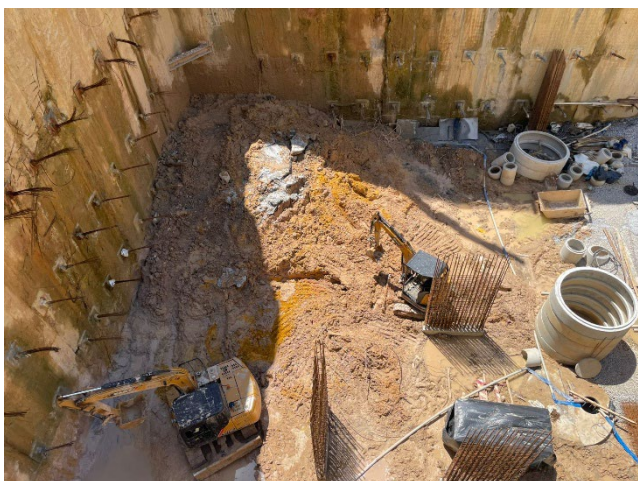
## FOTOS DA OBRA



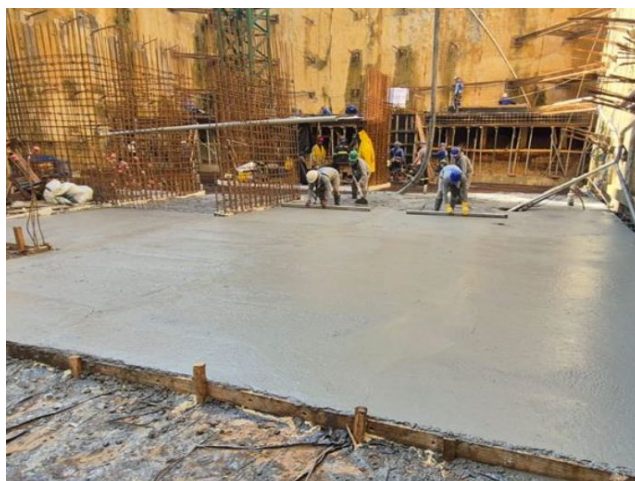
Visão geral da obra (jan/26).



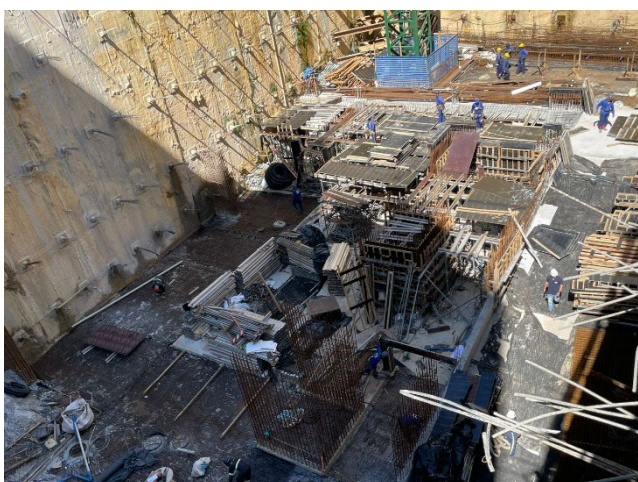
Visão geral da obra (fev/26).



Remoção da terra residual (mar/26).



Concretagem de trecho da laje do 5º subsolo (mar/26).



Montagem do assoalho da laje do 4º subsolo (mar/26).



Montagem da rampa do 4º ao 5º subsolo (mar/26).

## IMAGENS PROJETO



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



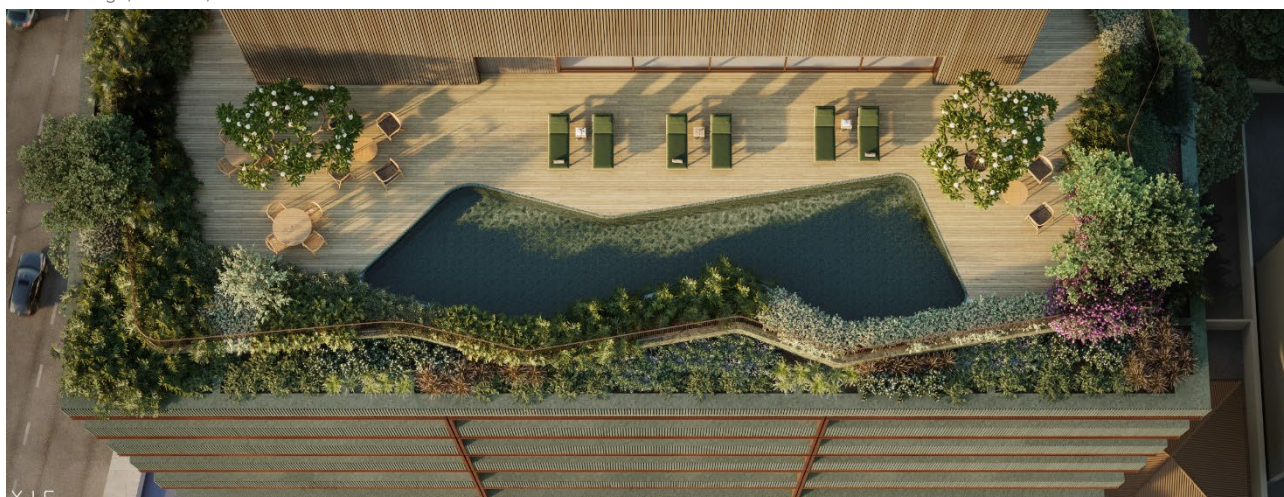
Fachada Rua dos Pinheiros.  
Fonte: Hedge, Paladin, Idea Zarvos e Studio MK27.



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 **12 de novembro 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 cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, 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”), informou acerca das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, cujas deliberações foram tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal encerrada nesta data (“Consulta Formal”). A Consulta Formal teve participação de cotistas do Fundo (“Cotistas”) representando 0,03% (três centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Os Cotistas vinculados e/ou em posição de potencial conflito de interesses com o Fundo não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação em razão de sua condição e, portanto, tais Cotistas vinculados e/ou conflitados não exerceram direito de voto, nos termos do artigo 78, Parte Geral e do artigo 31, Anexo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175”). Em relação ao item (i) da Ordem do Dia, a maioria dos Cotistas, representando 0,05% (cinco centésimos por cento) das cotas emitidas do Fundo, deliberou pela abstenção quanto à 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. Dessa forma, a presente matéria não foi aprovada. Em relação ao item (ii) da Ordem do Dia, a maioria dos Cotistas, representando 0,05% (cinco centésimos por cento) das cotas emitidas do Fundo, deliberou pela abstenção quanto à 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. Dessa forma, a presente matéria não foi aprovada.

## 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:

