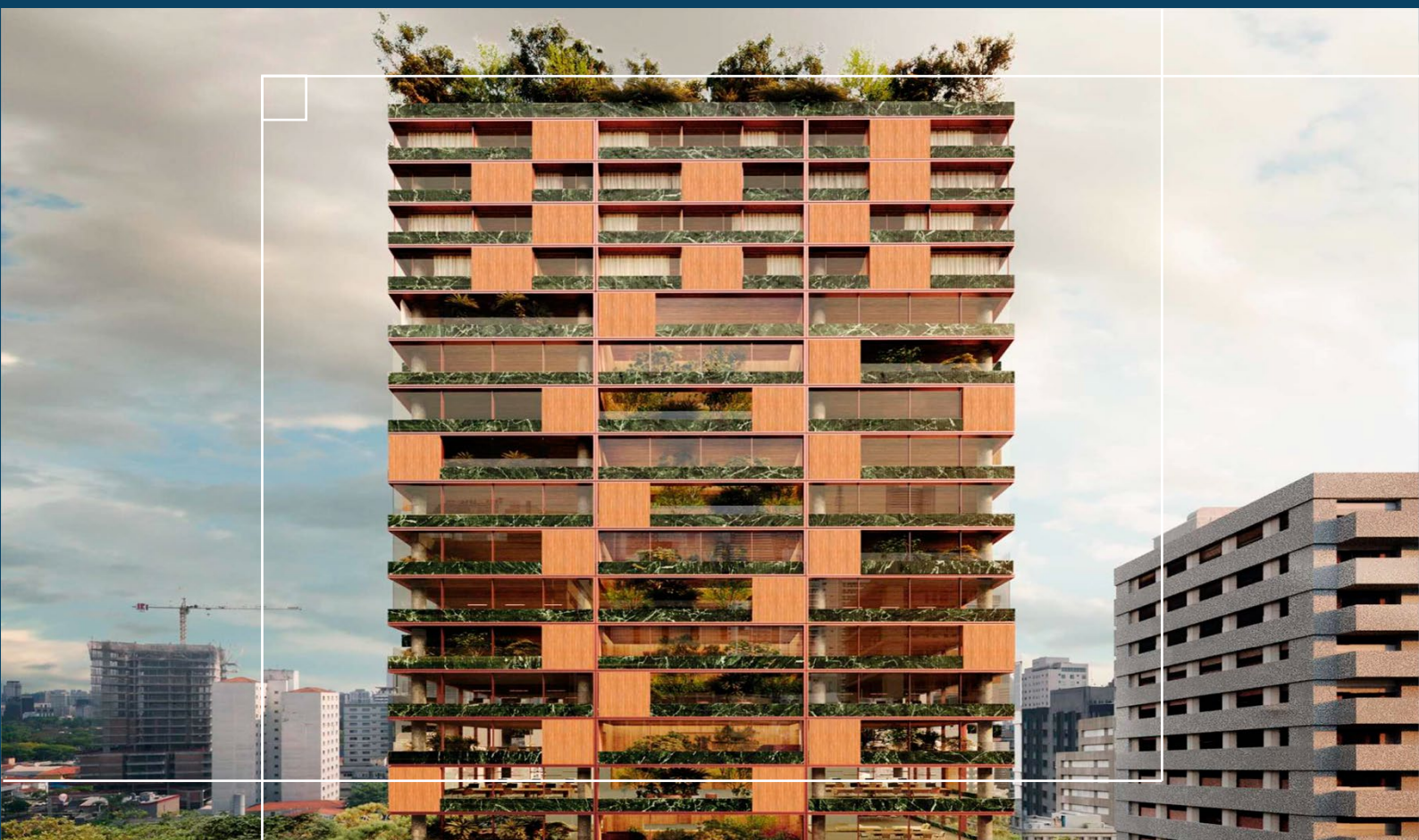


Hedge Paladin Design Offices FII



2º TRIMESTRE DE 2023

Relatório Gerencial

**SUMÁRIO NAVEGÁVEL**

pág.

OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS DE ALTO PADRÃO	4
ESTRATÉGIAS DE INVESTIMENTO	6
OFERTA E ALOCAÇÃO DE RECURSOS	6
DESEMPENHO DO FUNDO	7
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	7
IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	10
IZP ITACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	13
IZP HADDOCK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	16
IZP CÔNEGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	19
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	22
DOCUMENTOS	23



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\$ 97,83

COTA DE MERCADO

R\$ 115,00

QUANTIDADE DE COTAS

2.055.675

QUANTIDADE DE COTISTAS

109

NÚMERO DE PROJETOS

4

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

61%

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

FII Desenvolvimento para Venda Gestão Ativa – Lajes Corporativas

PRAZO

8 anos a partir de 29/10/2020 (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.

MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS DE ALTO PADRÃO

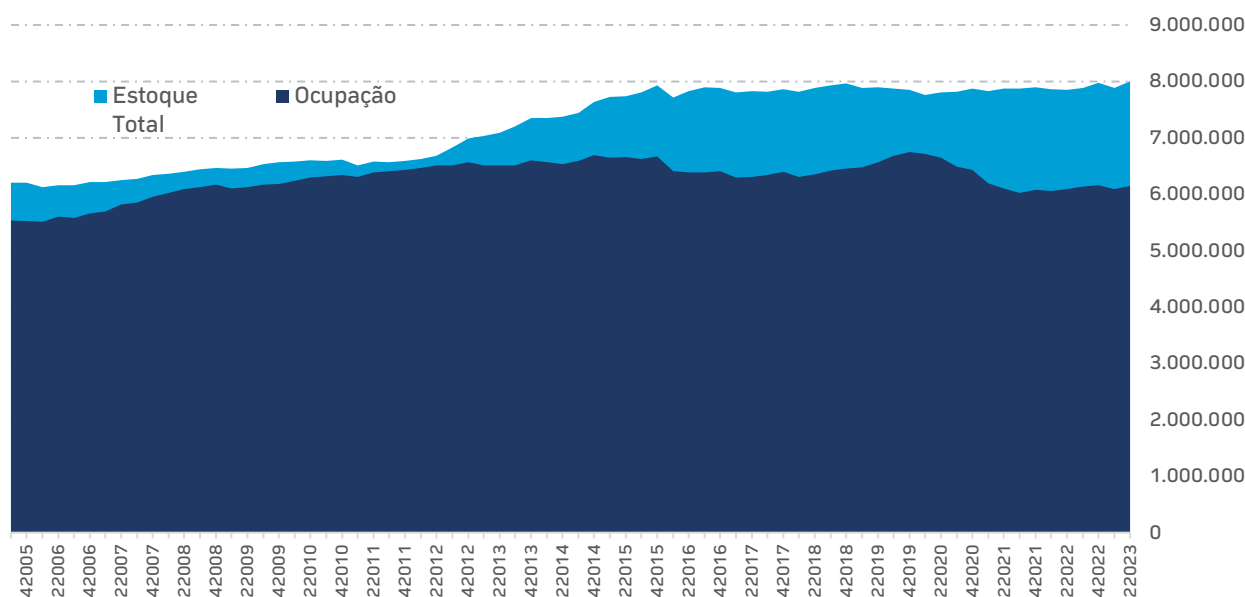
LAJES AAA-AA EM SÃO PAULO

Considerando os 787 prédios de uso corporativo classificados como AAA, AA, A, BB e B, a cidade de São Paulo encerrou o segundo trimestre de 2023 com 8,0 milhões de metros quadrados, dois quais 6,15 milhões encontravam-se ocupados e 1,85 milhões desocupados, representando uma taxa de vacância de 23,12%.

A absorção líquida no trimestre foi de 78,2 mil m² e acumula 131 mil m² nos últimos doze meses. Para efeitos de comparação, a absorção líquida dos últimos doze meses no primeiro trimestre de 2020 (antes da pandemia) havia sido 368 mil m² (2,8x maior). Nos seis trimestres que se sucederam, a absorção líquida total foi negativa em 451 mil m². A recuperação, que se iniciou no quarto trimestre de 2021, acumulou 279 mil m² no indicador, ou seja, em termos de área de escritórios ocupados, ainda estamos bastante abaixo do melhor momento.

Vemos pela imagem abaixo que a velocidade de crescimento do estoque total diminuiu, porém, este impacto da área ocupada fez com que a vacância, que estava em 13,4% no 1T20, atingisse 23,5% no 3T21, permanecendo neste patamar desde então. Consultorias costumam dizer que vacância acima de 15% dá mais 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%. E abaixo de 10% favorável aos proprietários nas negociações.

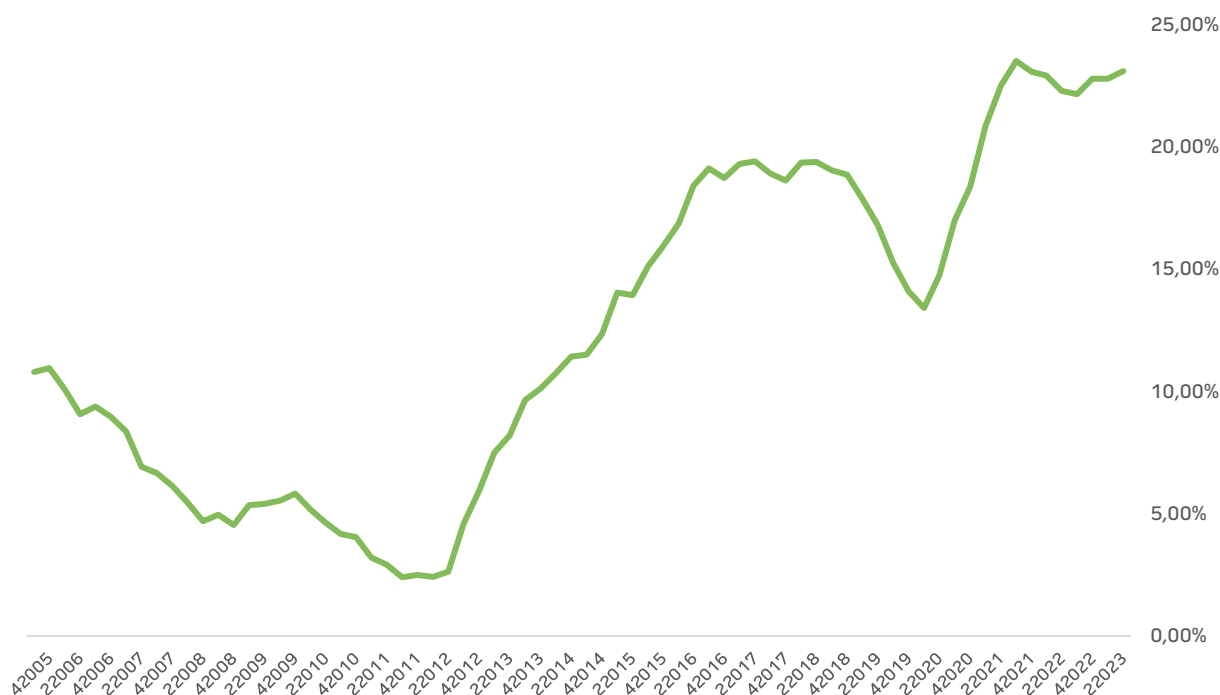
Mercado de Lajes Corporativas em São Paulo



Fonte: Buildings.

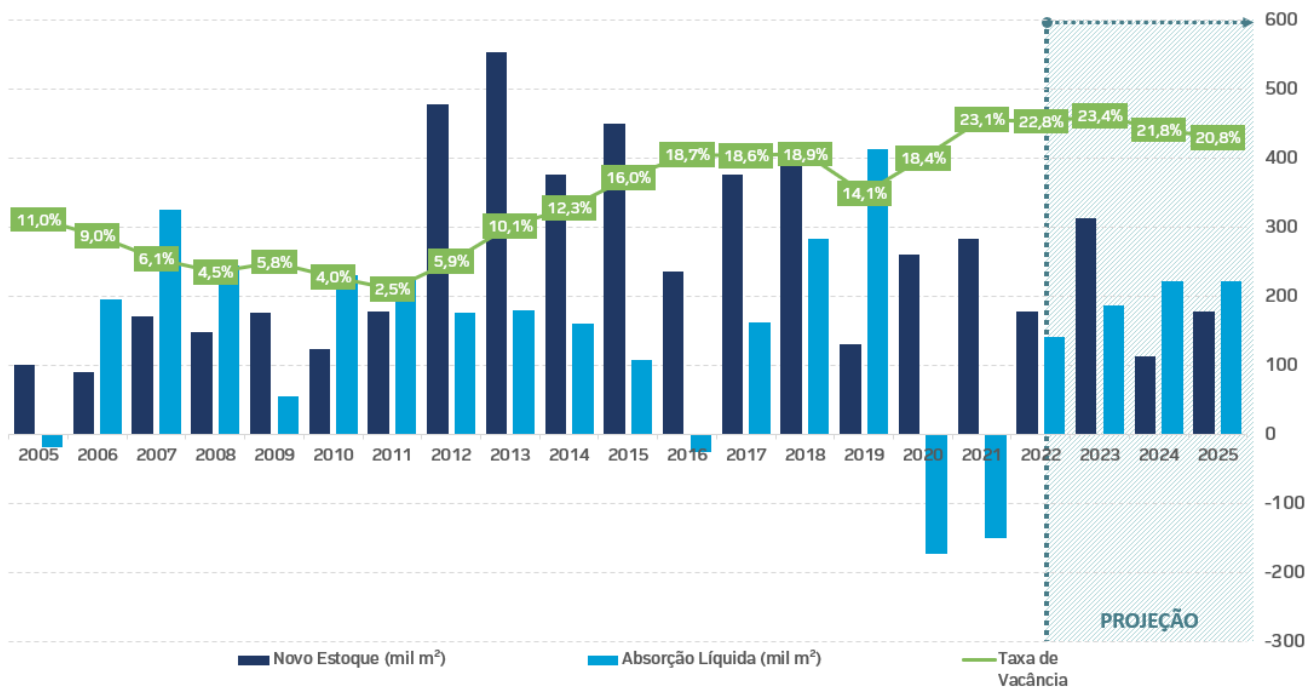
Efetivamente, desde 2013 não temos um momento favorável aos proprietários. Após 30 trimestre com vacância abaixo de 10%, a produção de prédios acelerou e as entregas concentradas entre 2013 e 2018, juntamente com seguidos trimestres de recessão, fez com que a vacância ultrapassasse os 15%, tendo um respiro somente nos três trimestres anteriores à pandemia.

Taxa de Vacância



Fonte: Buildings.

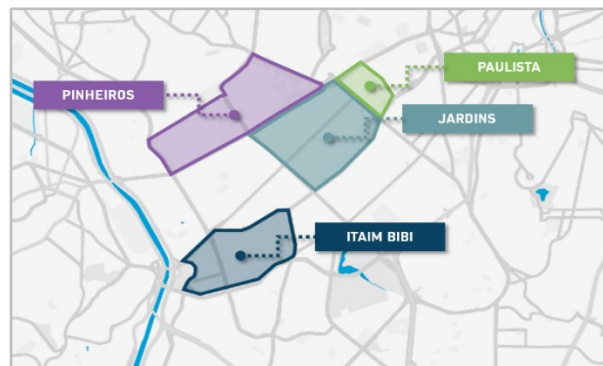
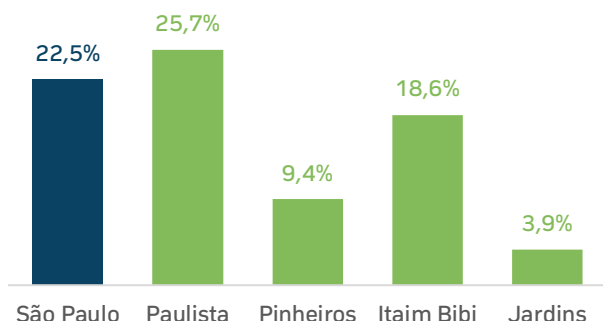
Considerando os projetos em desenvolvimento mapeados e as datas esperadas para entrega ao longo dos próximos dois anos e estimando uma absorção líquida de 220 mil m² ao ano (equivalente à média dos últimos cinco anos excetuando-se 2020 e 2021), não vislumbramos uma melhora significativa até o final de 2025, conforme verificado no gráfico abaixo.



Fonte: Buildings.

SUBMERCADOS ALVO DO FUNDO: JARDINS, ITAIM, PAULISTA E PINHEIROS

Vacância de escritórios Classe A (Jun/2023): São Paulo x Submercados Alvo do Fundo



Fonte: Cushman.

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 m² e 15.000 m² e alto padrão de acabamento. Com especificações apenas disponíveis em prédios de escritórios AAA, com localização premium, preferencialmente nos bairros Jardins, Itaim Bibi, Paulista, Pinheiros e Vila Madalena, em São Paulo. Nestas regiões, a infraestrutura de transportes públicos e de serviços de apoio aos usuários de escritórios é superior às das áreas de expansão de imóveis corporativos como Chucuri 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 adicionado pelo design tende a se materializar também no momento da venda do portfólio.

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.

Já foram efetuadas oito integralizações de cotas, totalizando 61% do capital comprometido, e destinadas às aquisições e desenvolvimentos dos projetos das sociedades IZP Franca Empreendimentos Imobiliários Ltda., IZP Itacema Empreendimentos Imobiliários S.A., IZP Haddock Empreendimentos Imobiliários S.A. e IZP Cônego Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Os recursos do Fundo são destinados para pagamento de despesas operacionais e ao desenvolvimento dos projetos de cada empresa. As tabelas abaixo (em R\$) demonstram o fluxo de caixa do Fundo desde o início.

Mês	14/06/21	20/08/21	15/10/21	17/12/21	15/08/22	18/04/22	30/05/23	30/06/23
% Chamado	32%	4%	6%	4%	5%	2%	4%	4%
Acumulado	32%	36%	42%	46%	51%	53%	57%	61%
Status	Realizado	Realizado	Realizado	Realizado	Realizado	Realizado	Realizado	Realizado

Fonte: Hedge.

Os recursos do Fundo são destinados para pagamento de despesas operacionais e ao desenvolvimento dos projetos de cada empresa. As tabelas abaixo (em R\$) demonstram o fluxo de caixa do Fundo desde o início.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

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

Os recursos do Fundo são destinados para pagamento de despesas operacionais e ao desenvolvimento dos projetos de cada empresa. As tabelas abaixo (em R\$) demonstram o fluxo de caixa do Fundo desde o início e a projeção de desembolso das empresas para o segundo trimestre de 2023.

Fluxo de Caixa Operacional	2º tri 2023	2023	12 meses	Início
Fundos de Renda Fixa	112.179	177.717	359.849	1.224.382
Despesas Operacionais	(688.056)	(1.337.194)	(2.638.419)	(4.878.599)
Resultado Operacional	(575.877)	(1.159.477)	(2.278.569)	(3.654.216)

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

Projeção Fluxo de Caixa Operacional - 3º Trimestre 2023					
Etapas	Cônego	Franca	Haddock	Itacema	3º Tri 2023
Aquisição Terreno	-	-	-	29.960	29.960
Construção	88.000	9.187.901	5.833.140	10.718.135	25.827.177
CRI	-	637.583	668.934	-	1.306.517
Outros	409.512	12.000	15.000	28.341	464.853
Pré Obra	28.392	-	145.361	21.600	195.353
Projeto	1.562.136	618.123	659.597	746.941	3.586.797
Taxa de Administração	193.394	245.977	534.434	825.497	1.799.303
Planejamento Obra	107.500	145.239	153.161	149.609	555.508
Total Geral	2.388.934	10.846.823	8.009.627	12.520.083	33.765.467

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.

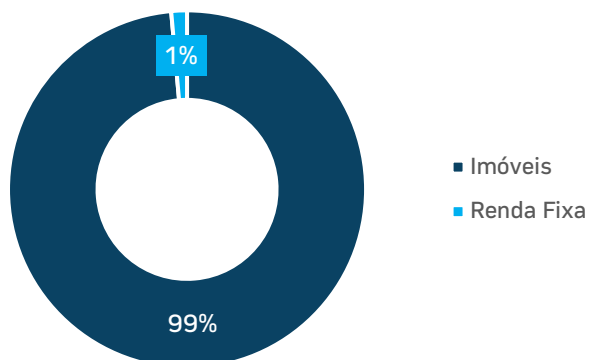
Fonte: Hedge, Idea Zarvos e Paladin.

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

A estrutura do Fundo é composta por uma holding, detentora de participações em 4 sociedades desde junho de 2021.

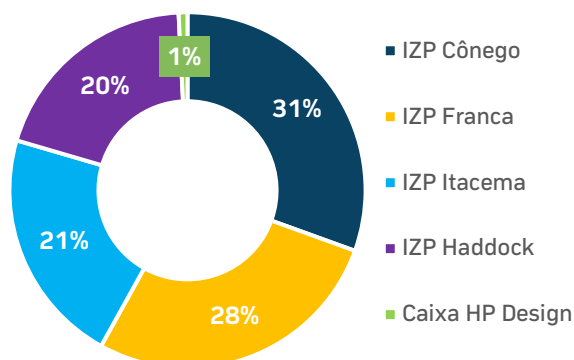
Essas empresas têm como objetivo a incorporação imobiliária em terrenos a serem por elas adquiridos, visando a construção de empreendimentos divididos em unidades autônomas, tendo ainda por objetivo a venda e compra e a locação de bens imóveis próprios.

Diversificação Carteira do Fundo (% de Ativos)



Fonte: Hedge.

Diversificação Holding (% de Ativos)



Fonte: Hedge.



Fonte: Google Maps e Hedge.

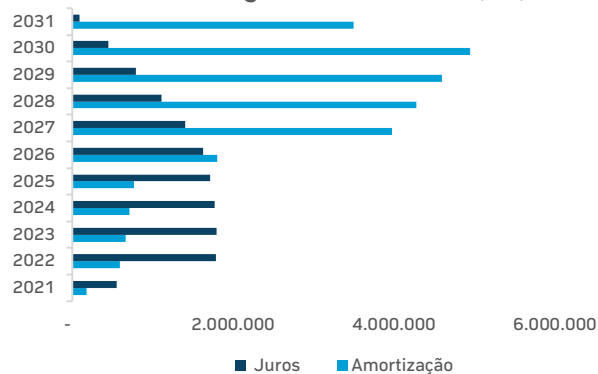
ALAVANCAGEM

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.

CRI - IZP FRANCA

Série	Série Única 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\$ 25.441.552,24

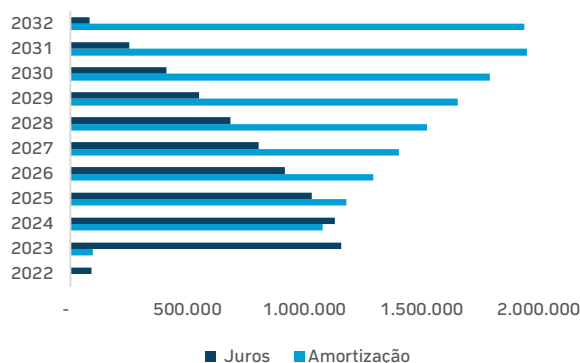
Fluxo de Pagamento Previsto (R\$)



Em novembro 2022 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.

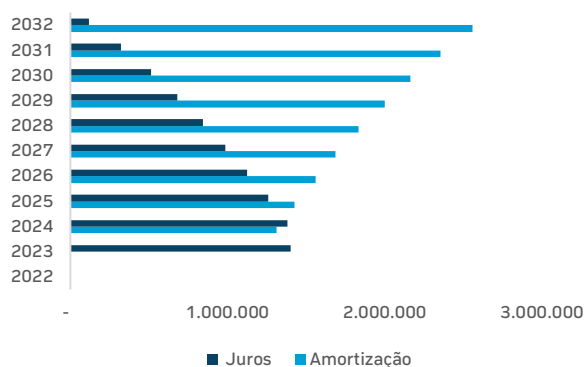
CRI - IZP HADDOCK	
Série	1ª Série Emissão da Virgo Cia de Securitização
Volume	R\$ 13.500.000,00
Garantia	Alienação Fiduciária do Terreno Unificado
Lastro	Debênture
Taxa de Emissão	IPCA + 8,75% a.a.
Data de Emissão	04/11/2022
Prazo	120 meses
Saldo Devedor Atual	R\$ 14.206.656,74

Fluxo de Pagamento Previsto (R\$)



CRI - IZP HADDOCK	
Série	2ª Série Emissão da Virgo Cia de Securitização
Volume	R\$ 16.500.000,00
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\$ 17.258.623,50

Fluxo de Pagamento Previsto (R\$)



*Valores atualizados pelo IPCA.

Fonte: Hedge, Idea Zarvos e Paladin.

IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

SOBRE O ATIVO

Endereço:

Alameda Franca nº 303, Jardins, São Paulo – SP

Área Privativa:

7.271 m²

Área de Terreno:

1.165 m²

Aquisição

100% concluído e escriturado

Projeto:

Projeto Pré Executivo – Concluído

Projeto Executivo – Em andamento

Aprovação:

Aprovação do Projeto na Prefeitura – Concluído

Alvará de Movimento de Terra – Concluído

Alvará de Construção – Concluído

Arquiteto:

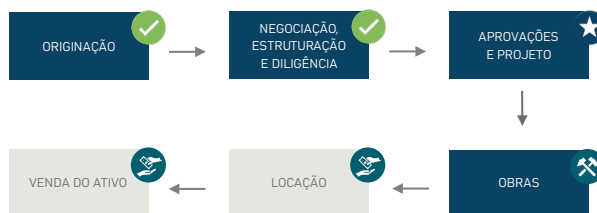
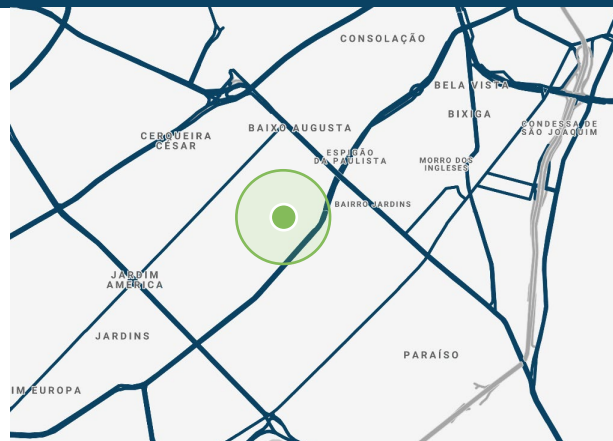
[Jacobsen Arquitetura](#)

Obra:

Iniciada em outubro de 2022

Conclusão prevista para maio de 2025

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 empreendimento contará com cerca de 82% de área privativa comercial e 18% de área privativa residencial, sendo esta 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.

O projeto foi aprovado na prefeitura em junho de 2022 e o Alvará de Construção foi emitido em junho de 2023.

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.

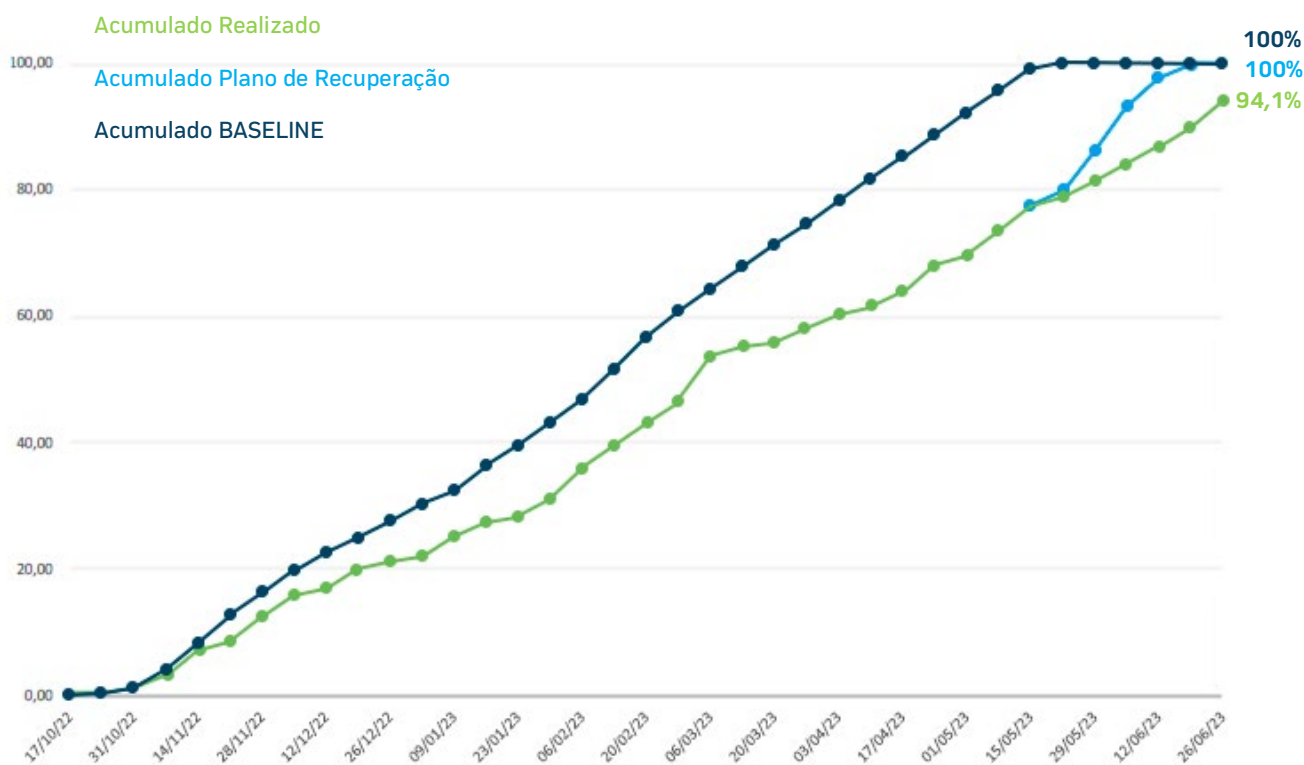
Em paralelo ao avanço dessa primeira etapa, foi realizado o detalhamento dos projetos executivos e o levantamento dos custos de construção para a segunda etapa, que compreende todas as atividades desde a fundação até a conclusão da obra. Tais custos se mostraram acima do previsto, o que demandou o aprofundamento dos estudos de reengenharia para buscar reduções, além de uma nova etapa de orçamento junto a outras construtoras.

Por fim, foi necessário subdividir o restante da obra em outras duas fases, a fim de dar condições para os estudos de reengenharia da fachada alcançarem a meta prevista de redução de custo. Haverá, portanto, uma segunda etapa, com custo já fechado, compreendendo basicamente as fundações e a estrutura do edifício, e uma terceira etapa, em estudo e orçamentação, compreendendo as instalações e os acabamentos. Foi decidido também realizar a contratação da construtora Toledo Ferrari para executar essas duas etapas de obra. Durante o mês de junho de 2023 ocorreu um período de transição entre as construtoras, com início efetivo dos trabalhos da Toledo Ferrari a partir de julho de 2023.

AVANÇO FINANCEIRO DA OBRA – 1ª ETAPA DA OBRA

Total Geral do Contrato	Total Comprometido	Total Pago
R\$ 9.650.000,00	R\$ 7.742.602,45	R\$ 7.582.468,75

AVANÇO FÍSICO DA OBRA – 1ª ETAPA DA OBRA

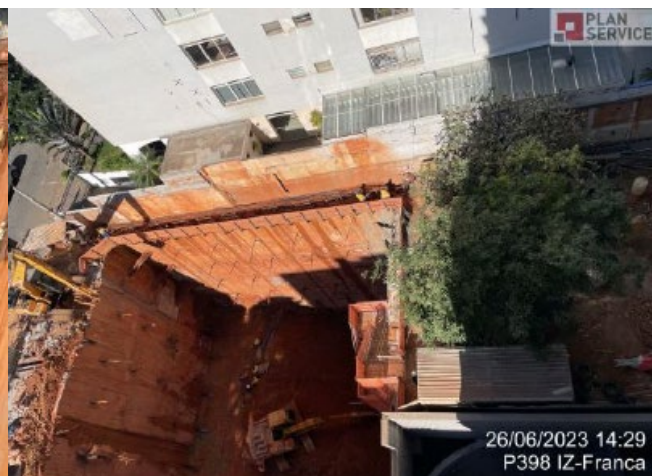


Fonte: Planservice.

FOTOS DA OBRA



Vista Geral 3 (Vizinho Fundos x Av. 9 de Julho).
Fonte: Planservice.



Vista Superior Lateral (6º andar Prédio C6).
Fonte: Planservice.

IMAGENS PROJETO



Fachada Av. 09 de Julho



Perspectiva.



Perspectiva.

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

IZP ITACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

SOBRE O ATIVO

Endereço:

Rua Itacema nº 398, Itaim Bibi, São Paulo – SP

Área Privativa:

10.195 m²

Área de Terreno:

 1.711 m^2

Aquisição

100% concluído e escriturado

Projeto:

Projeto Pré Executivo – Concluído

Projeto Executivo – Em andamento

Aprovação:

Aprovação do Projeto na Prefeitura – Concluído

Alvará de Movimento de Terra – Concluído

Alvará de Construção – Previsto para agosto de 2023

Arquiteto:

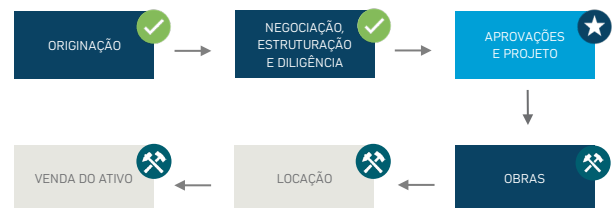
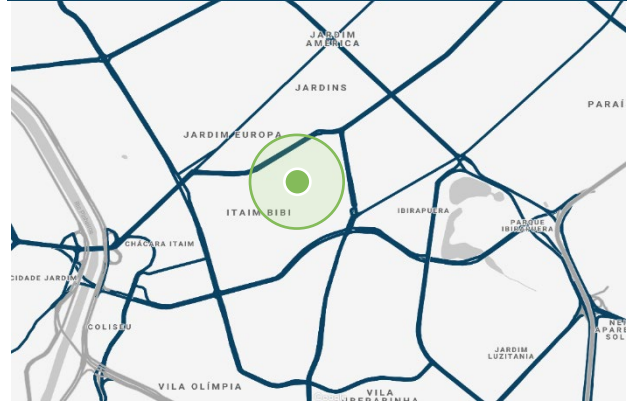
Bernardes Arquitetura

Obra:

Iniciada em abril de 2023

Conclusão prevista para dezembro de 2025

LOCALIZAÇÃO



O Fundo finalizou a compra da área total do projeto e a demolição do último imóvel foi concluída em janeiro de 2023.

O projeto está sendo desenvolvido pelo escritório Bernardes Arquitetura, renomado escritório brasileiro, hoje na terceira geração de grandes arquitetos da família Bernardes. O empreendimento terá 24 pavimentos contando com a cobertura, que terá sua área de lazer com vista privilegiada para região. O projeto será de uso misto, sendo 70% da área privativa comercial e 30% da área privativa residencial. O Fundo detém participação apenas na parcela comercial.

O projeto foi aprovado na prefeitura em dezembro de 2022 e em seguida foi protocolado o processo de doação de calçada, que ainda aguarda aprovação dentro do próximo mês. O Alvará de Construção tem expectativa de ser 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 também 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.

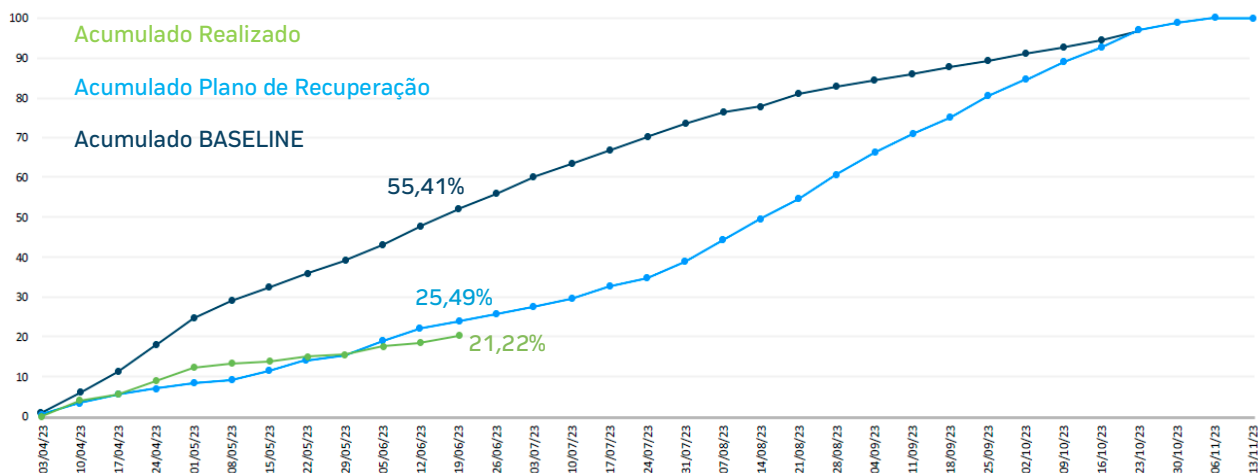
Devido ao cenário de altos custos, no quarto trimestre de 2022 já foram iniciados estudos de reengenharias visando soluções otimizadas de execução. No segundo trimestre de 2023 foi realizado o orçamento da segunda etapa de obra, que compreende desde as fundações até a entrega do empreendimento, e o custo ainda se mostrou acima da previsão.

No momento, estão sendo aprofundados os cenários possíveis para viabilizar a execução da obra dentro dos moldes previstos. O Fundo apresentará o encaminhamento da solução no próximo trimestre.

AVANÇO FINANCEIRO DA OBRA – 1ª ETAPA DA OBRA

Total Geral do Contrato	Total Comprometido	Total Pago
R\$16.003.304,68	R\$ 900.988,09	R\$ 173.771,04

AVANÇO FÍSICO DA OBRA- 1ª ETAPA DA OBRA



Fonte: Planservice.

FOTOS DA OBRA



Vista Externa Tapume - Rua Itacema.
Fonte: Planservice.



Vista Interna Tapume - Máquinas em Operação.
Fonte: Planservice.

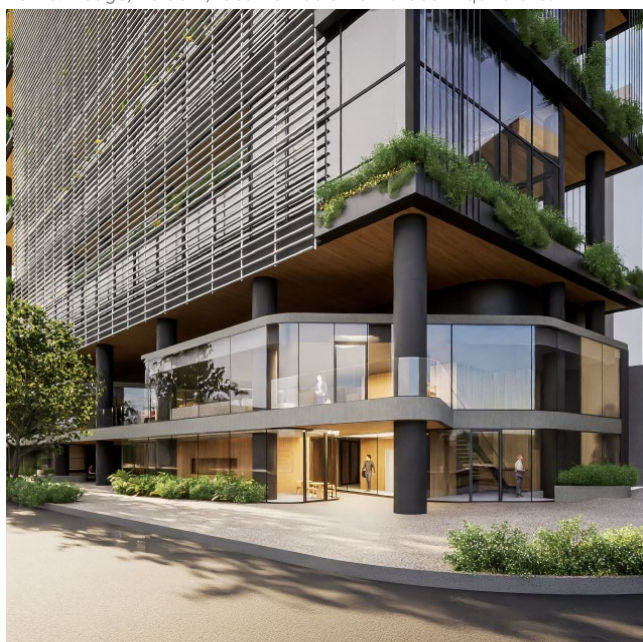
IMAGENS PROJETO



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



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.

IZP HADDOCK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

SOBRE O ATIVO

Endereço:

Rua Haddock Lobo nº 187, Jardins, São Paulo – SP

Área Privativa:

9.165 m²

Área de Terreno:

1.380 m²

Aquisição

100% concluído e escriturado.

Projeto:

Projeto Pré Executivo – Concluído

Projeto Executivo – Em andamento

Aprovação:

Aprovação do Projeto na Prefeitura – Concluído

Alvará de Movimento de Terra – Concluído

Alvará de Construção – Previsto para setembro de 2023

Arquiteto:

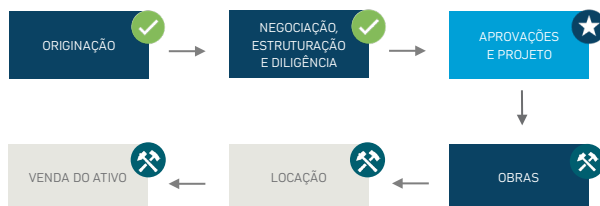
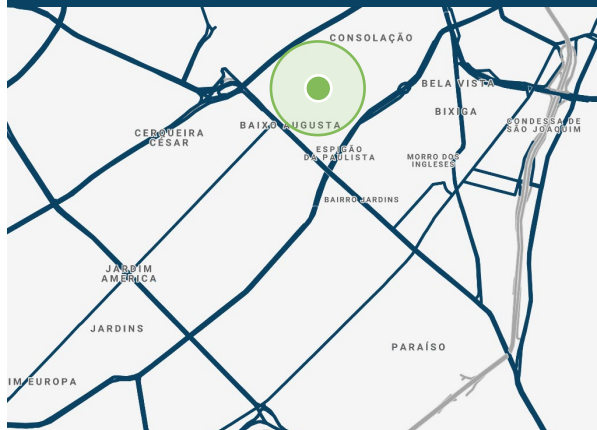
[Metro Arquitetos](#)

Obra:

Iniciada em abril de 2023

Conclusão prevista para dezembro de 2025

LOCALIZAÇÃO



O projeto está sendo desenvolvido pela Metro Arquitetos. O empreendimento será de uso misto, sendo 84% da área privativa comercial e 16% da área privativa residencial. O projeto contará com algumas lajes comerciais de tamanhos expressivos, um diferencial para a região.

O projeto foi aprovado na prefeitura em fevereiro de 2023. Em seguida, passou para o processo de doação de calçada, com expectativa finalização e consequente obtenção do Alvará de Construção até setembro de 2023. Da mesma forma que os demais projetos, foi obtido o Alvará de Movimento de Terra em fevereiro de 2023 para início da primeira etapa da obra no menor prazo possível.

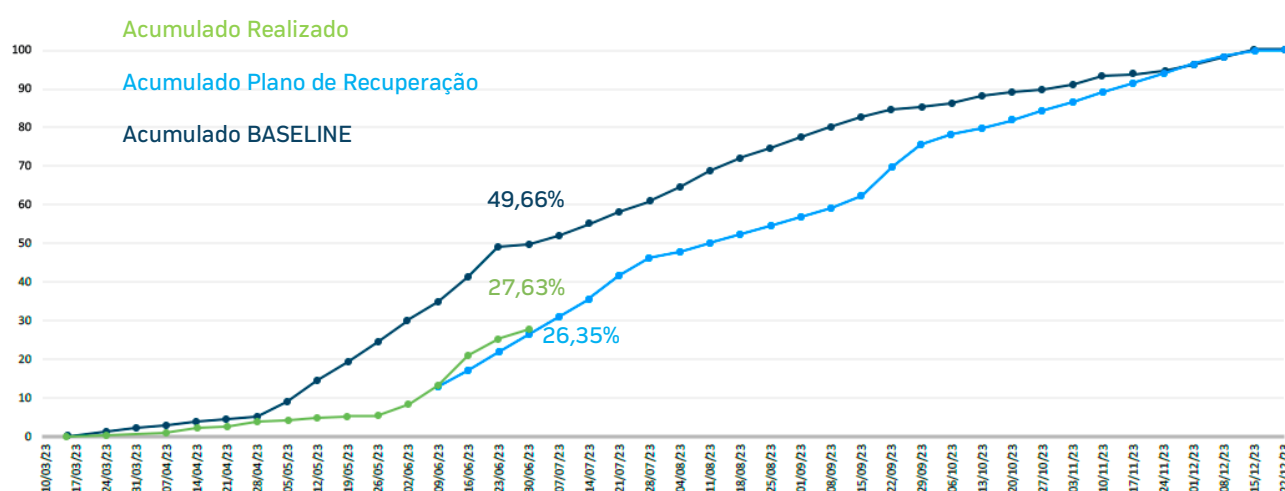
Em paralelo, também foi contratada a Planservice para realizar a licitação da construtora e gerenciamento da obra. Em março de 2023 foi efetivada a contratação da construtora Toledo Ferrai para a primeira fase da obra, composta pela escavação e contenção dos subsolos, com mobilização dos trabalhos em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

No segundo trimestre de 2023 foi realizado o orçamento para a segunda etapa de obra e, mais uma vez, chegou-se a custos acima do previsto. Os cenários possíveis para viabilizar a execução da obra dentro dos moldes previstos estão sendo aprofundados. O Fundo apresentará o encaminhamento da solução no próximo trimestre.

AVANÇO FINANCEIRO DA OBRA – 1ª ETAPA DA OBRA

Total Geral do Contrato	Total Comprometido	Total Pago
R\$11.144.433,12	R\$ 2.165.524,65	R\$ 1.825.937,86

AVANÇO FÍSICO DA OBRA- 1ª ETAPA DA OBRA



Fonte: Planservice.

FOTOS DA OBRA



Aérea Interna – Visão Geral.
Fonte: Planservice.



Aérea Externa – Visão Geral (Rua Haddock Lobo x Rua Antonio Carlos).
Fonte: Planservice.

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.



Vista - Rua Antonio Carlos.
Fonte: Hedge, Paladin, Idea Zarvos e Metro Arquitetura.

IZP CÔNEGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

SOBRE O ATIVO

Endereço:

Rua Cônego Eugênio Leite nº 529, Pinheiros, São Paulo – SP

Área Privativa:

12.880 m²

Área de Terreno:

1.897 m²

Aquisição

100% concluído e escriturado.

Projeto:

Projeto Conceitual – Concluído

Projeto Pré Executivo – Em andamento

Aprovação:

Aprovação do Projeto na Prefeitura –

Prevista para agosto de 2023

Alvará de Movimento de Terra –

Previsto para agosto de 2023

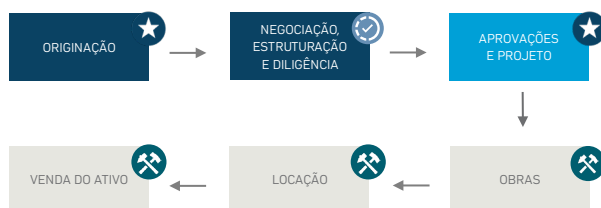
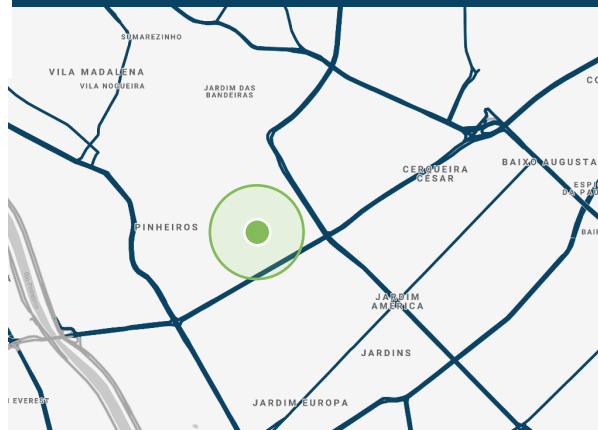
Arquiteto:

[Studio mk27](#)

Obra:

Início prevista para o quarto trimestre de 2023

LOCALIZAÇÃO



A aquisição do último lote foi concluída em março de 2022. A desocupação de inquilinos e entrega final da posse dos imóveis foi concluída no 2º 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 conceitual foi desenvolvido pelo arquiteto Marcio Kogan, fundador do Studio MK27, escritório de arquitetura premiado diversas vezes no Brasil e no exterior. O empreendimento será de uso misto, sendo 87% da área privativa comercial e 13% da área privativa residencial.

O projeto foi protocolado na prefeitura em agosto de 2022 e segue 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 está prevista para agosto de 2023.

A gerenciadora EQC foi contratada para realizar a licitação desta obra. Pretende-se realizar o processo de concorrência para contratação da obra completa ao longo do terceiro trimestre de 2023, com início efetivo da mobilização no quarto trimestre.

A obra será iniciada a partir do Alvará de Movimento de Terra, previsto para setembro de 2023. O Alvará de Construção é esperado por volta de fevereiro de 2024, prazo compatível com o cronograma dos trabalhos.

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.



Laer residencial.

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

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **29 de junho de 2023**, 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"), vem comunicar aos cotistas e ao mercado em geral que a equivalência patrimonial do ativo detido pelo Fundo, realizada nesta data, resultou em valor 0,12% inferior ao atual valor de referido ativo, o que representa uma variação negativa de 0,12% no valor patrimonial da cota do Fundo nesta data.

Em **16 de fevereiro de 2023**, 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, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Informe de Rendimentos dos fundos de investimento imobiliário administrados pela Hedge Investments será enviado para todos os cotistas até o último dia útil de fevereiro.

DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Informe Mensal](#)Autorregulação
ANBIMA

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. 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.



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

hedgeinvest.com.br