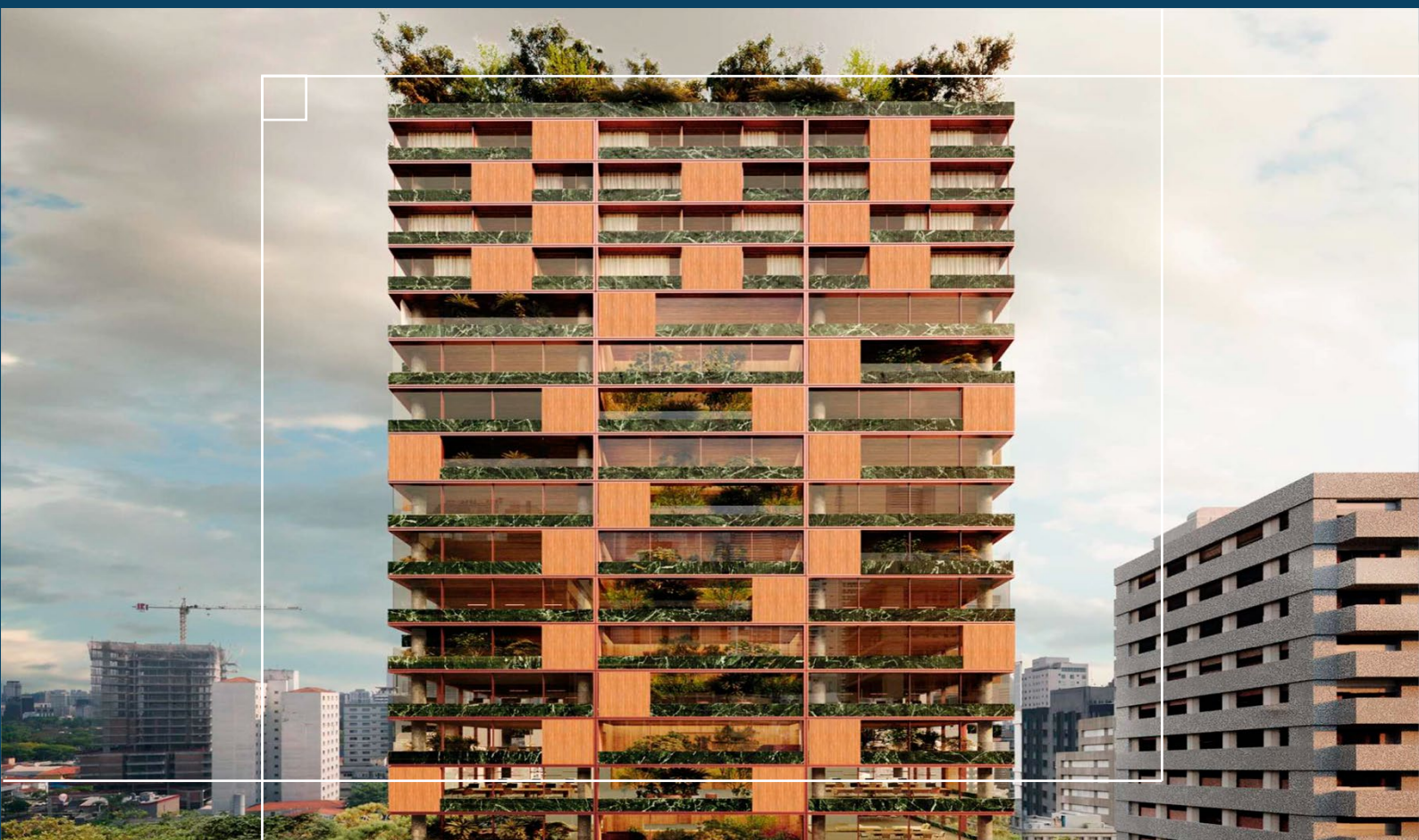


Hedge Paladin Design Offices FII



4º 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
ACOMPANHAMENTO VIABILIDADE x RENTABILIDADE REVISADA	6
OFERTA E ALOCAÇÃO DE RECURSOS	8
DESEMPENHO DO FUNDO	8
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	9
IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	13
IZP ITACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	17
IZP HADDOCK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	20
IZP CÔNEGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	23
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	26
DOCUMENTOS	27



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\$ 97,18

COTA DE MERCADO

R\$ 115,00

QUANTIDADE DE COTAS

2.055.675

QUANTIDADE DE COTISTAS

112

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

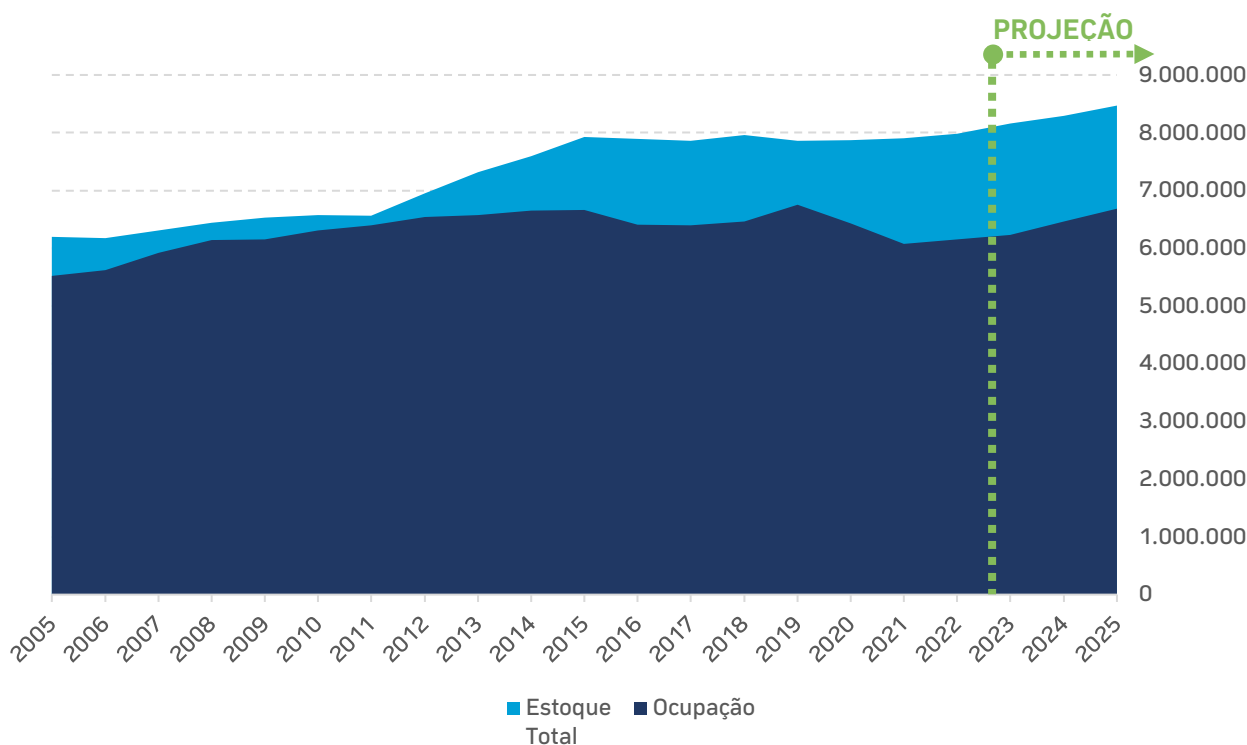
LAJES AAA-AA EM SÃO PAULO

Considerando os 798 prédios de uso corporativo classificados como AAA, AA, A, BB e B, a cidade de São Paulo encerrou o quarto trimestre de 2023 com 8,14 milhões de metros quadrados, dois quais 6,37 milhões encontravam-se ocupados e 1,77 milhões desocupados, representando uma taxa de vacância de 21,73%. Comparado ao mesmo trimestre de 2022, houve uma queda de 4% na taxa de vacância no mercado de lajes corporativas.

A absorção líquida no trimestre foi de 120,9 mil m² e acumula 191,6 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 (2,9x maior). Nos seis trimestres que se sucederam, a absorção líquida total foi negativa em 452 mil m². A recuperação, que se iniciou no quarto trimestre de 2021, acumulou 300 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 23,6% 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.

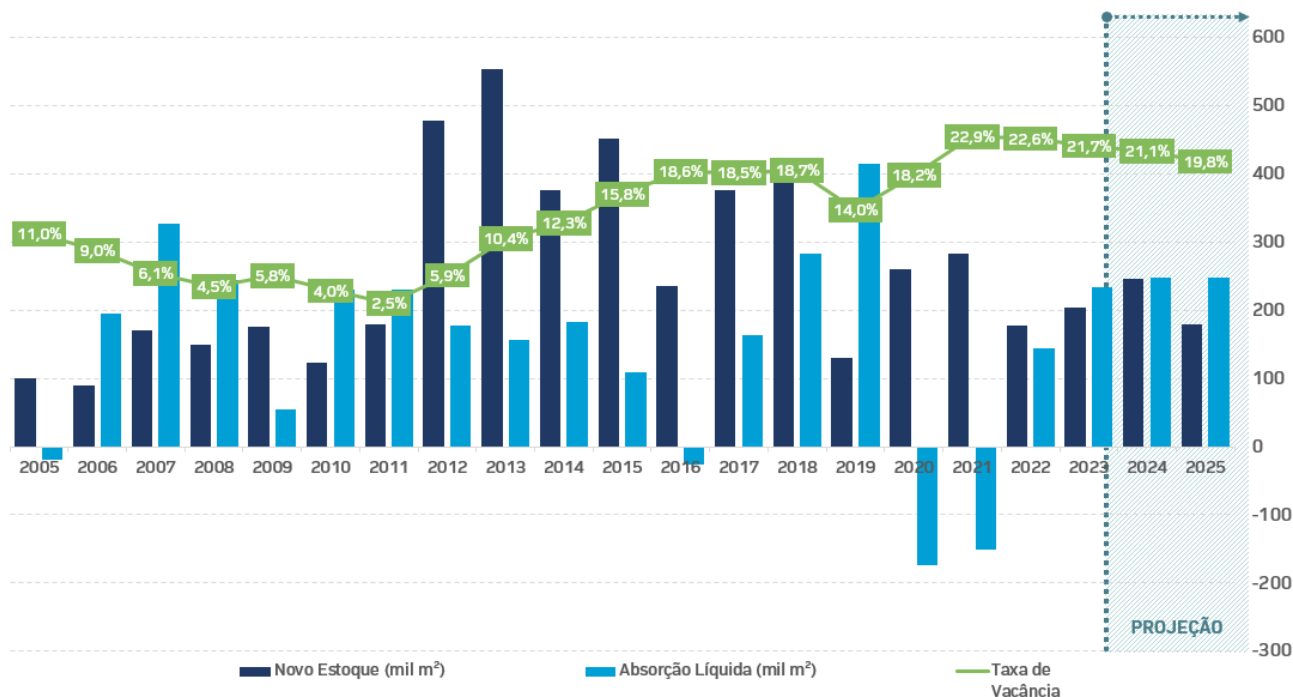
Efetivamente, desde 2013 não temos um momento favorável aos proprietários. Após 3º trimestre com vacância abaixo de 10%, a produção de prédios acelerou e as entregas concentradas entre 2013 e 2018, juntamente com seguidos trimestres de recessão, fez com que a vacância ultrapassasse os 15%, tendo um respiro somente nos três trimestres anteriores à pandemia.

Taxa de Vacância



Fonte: Buildings.

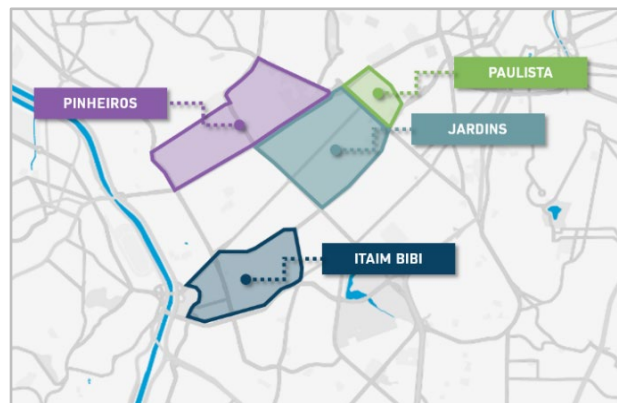
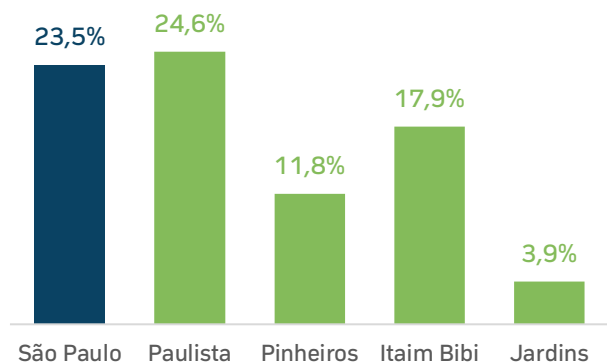
Considerando os projetos em desenvolvimento mapeados e as datas esperadas para entrega ao longo dos próximos dois anos e estimando uma absorção líquida de 250 mil m² ao ano (equivalente à média dos últimos cinco anos excetuando-se 2020 e 2021), não vislumbramos uma melhora significativa até o final de 2025, conforme verificado no gráfico abaixo.



Fonte: Buildings.

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

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



Fonte: Cushman.

Itaim A/A+: Vale ressaltar que a vacância ainda continua elevada em razão da saída em Mar/2023 da Meta (Facebook), o maior locatário da região, que ocupava cerca de 10,6K m² no Infinity. Contudo, essa vacância voltará para patamares abaixo de 6% em breve, dado que o TikTok alugou no 4T 2023 a maior parte da área desocupada pela Meta no Infinity (cerca de 8,6K m²). Essa transação ainda não está refletida nos números da Cushman do 4T 2023, visto que a metodologia deles considera a data da ocupação efetiva pelo locatário e não a data de locação.

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 as 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.

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 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, considerando que três das quatro obras encontram-se em andamento, foi realizada uma atualização de cenário e, consequentemente, das perspectivas de retorno para os projetos investidos.

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

- os custos efetivamente incorridos até o encerramento do terceiro trimestre de 2023;
- 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 à nova realidade de mercado;
- manutenção das premissas originais de crescimento dos aluguéis, maturação e locação dos projetos e prazo e condições para desinvestimento;
- possibilidade de venda das unidades residenciais durante o fluxo da obra, com objetivo de redução da exposição de capital;
- possibilidade de venda parcial de unidades comerciais durante a obra; e
- 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	Aprovado	Revisado
Área Privativa (m2)	7.072	7.073
Área Locável (m2)	7.909	7.918
Habite-se (Mês)	abr-24	set-25
Desinvestimento (Mês)	mar-25	ago-26
Variação Custo Obra (%)	-	29%
Variação Custo Total (%)	-	6%
Variação Locação (%)	-	15%
Exposição (R\$ MM)	81	63
TIR Real Anual	19,17%	14,50%
Múltiplo Capital	1,58	1,45
Haddock	Aprovado	Revisado
Área Privativa (m2)	5.928	8.903
Área Locável (m2)	6.843	10.258
Habite-se (Mês)	nov-24	mar-26
Desinvestimento (Mês)	out-25	fev-27
Variação Custo Obra (%)	-	32%
Variação Custo Total (%)	-	13%
Variação Locação (%)	-	5%
Exposição (R\$ MM)	77	78
TIR Real Anual	23,37%	14,89%
Múltiplo Capital	1,83	1,57

Itacema	Aprovado	Revisado
Área Privativa (m2)	7.000	6.968
Área Locável (m2)	7.784	7.882
Habite-se (Mês)	fev-25	abr-26
Desinvestimento (Mês)	jan-26	mar-27
Variação Custo Obra (%)	-	19%
Variação Custo Total (%)	-	10%
Variação Locação (%)	-	14%
Exposição (R\$ MM)	110	59
TIR Real Anual	19,97%	20,36%
Múltiplo Capital	1,79	2,27
Cônego	Aprovado	Revisado
Área Privativa (m2)	11.881	11.924
Área Locável (m2)	12.920	12.906
Habite-se (Mês)	nov-24	set-26
Desinvestimento (Mês)	out-25	ago-27
Variação Custo Obra (%)	-	17%
Variação Custo Total (%)	-	4%
Variação Locação (%)	-	6%
Exposição (R\$ MM)	164	100
TIR Real Anual	19,07%	15,38%
Múltiplo Capital	1,65	1,72

Fonte: Hedge, Paladin e Idea Zarvos.

Este cenário revisado contempla a venda das unidades residenciais e parte das comerciais de um dos projetos. As variações apresentadas foram calculadas com base nos valores já atualizados pelos índices de inflação. Os valores

unitários, em R\$/m², não foram abertos por serem considerados estratégicos neste momento do desenvolvimento. Embora a variação do custo de construção esteja, na média, cerca de 24% acima do projetado, este custo representa cerca de 50% do custo total do desenvolvimento. Além disso, em outros itens, especialmente outorga onerosa, os valores gastos foram inferiores aos projetados, o que contribuiu para o impacto total no custo ficasse próximo a 8%.

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 primeiro trimestre de 2024.

Fluxo de Caixa Operacional	4º tri 2023	2023	12 meses	Início
Fundos de Renda Fixa	57.329	390.364	390.364	1.437.030
Despesas Operacionais	(744.611)	(2.918.689)	(2.918.689)	(6.460.094)
Resultado Operacional	(687.282)	(2.528.325)	(2.528.325)	(5.023.064)

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 - 1º Trimestre 2024					
Etapas	Cônego	Franca	Haddock	Itacema	1º Tri 2024
Aquisição Terreno	-	-	-	31.759	31.759
Construção	3.074.030	5.315.680	4.408.500	3.801.919	16.600.129
CRI	-	623.973	1.259.298	742.287	2.625.557
Outros	1.445.250	235.201	466.639	1.008.645	3.155.734
Planejamento Obra	105.000	129.570	140.700	132.000	507.270
Pré Obra	-	-	-	-	-
Projeto	1.265.975	795.479	425.420	582.794	3.069.669
Taxa de Administração	293.732	-	403.459	476.795	1.173.986
Total Geral	6.183.988	7.099.903	7.104.016	6.776.198	27.164.104

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.

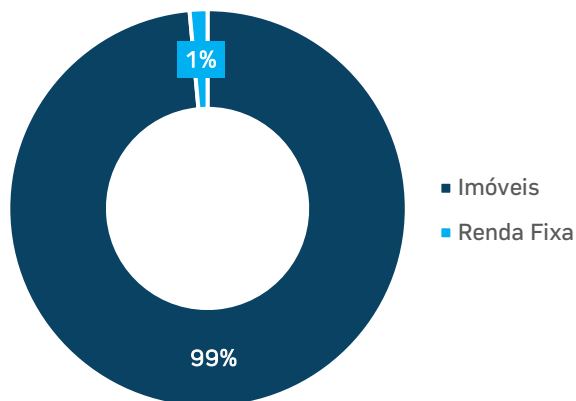
Fonte: Hedge, Idea Zarvos e Paladin.

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

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

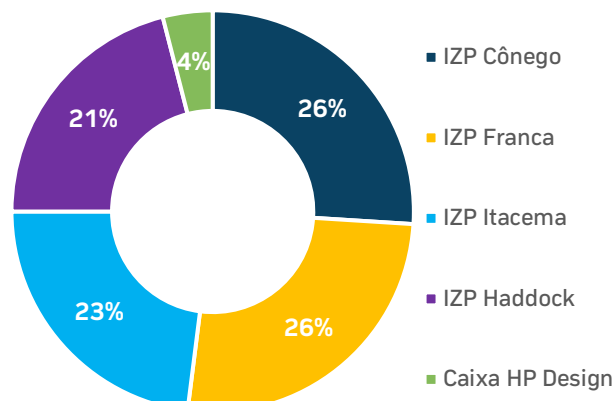
Essas empresas têm como objetivo a incorporação imobiliária em terrenos a serem por elas adquiridos, visando a construção de empreendimentos divididos em unidades autônomas, tendo ainda por objetivo a venda e compra e a locação de bens imóveis próprios.

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, Jardins, São Paulo – SP.

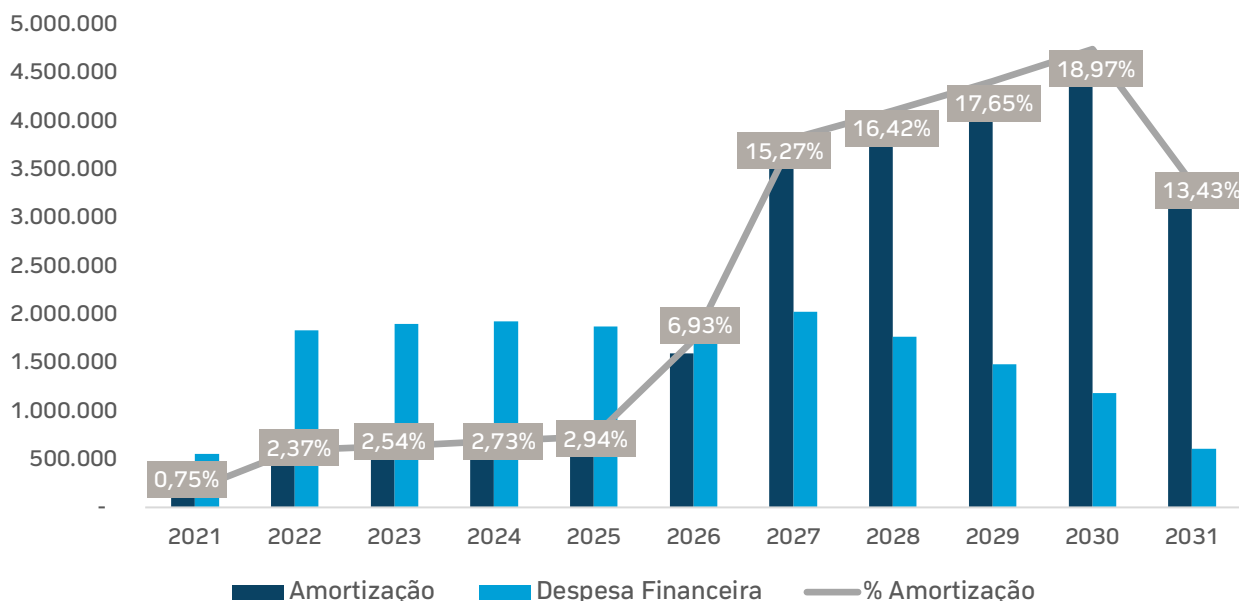
CRI - IZP FRANCA	
Série	345ª Série da 4ª Emissão da Virgo Cia de Securitização
Volume	R\$ 23.000.000,00
Garantia	Alienação Fiduciária do Terreno Unificado
Lastro	Debênture
Taxa de Emissão	IPCA + 7,5% a.a.
Data de Emissão	16/08/2021
Prazo	120 meses
Saldo Devedor Atual	R\$ 25.343.947,91

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 29/12/2023, de forma que os valores futuros podem ser alterados conforme os indicadores corrigirem o saldo devedor.

Fluxo de Pagamentos (R\$)



Fonte: Hedge.

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

CRI - IZP HADDOCK	
Série	1ª Série da 29ª Emissão da Virgo Cia de Securitização
Volume	R\$ 13.500.000,00
Garantia	Alienação Fiduciária do Terreno Unificado
Lastro	Debênture
Taxa de Emissão	IPCA + 8,75% a.a.
Data de Emissão	04/11/2022
Prazo	120 meses
Saldo Devedor Atual	R\$ 14.255.081,19

CRI - IZP HADDOCK

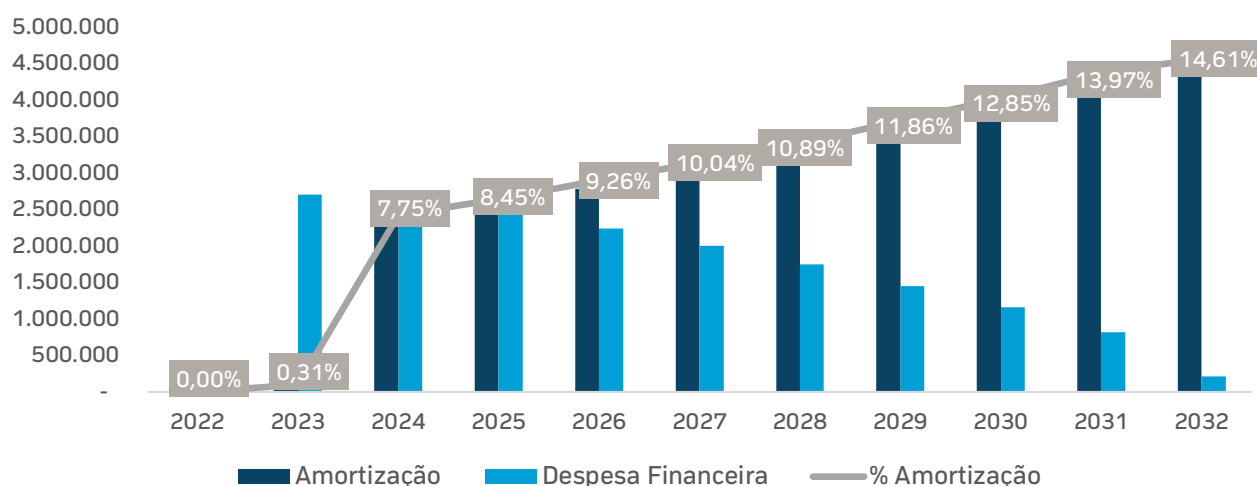
Série	2ª Série da 29ª Emissão da Virgo Cia de Securitização
Volume	R\$ 16.500.000,00
Garantia	Alienação Fiduciária do Terreno Unificado
Lastro	Debênture
Taxa de Emissão	IPCA + 9% a.a.
Data de Emissão	04/11/2022
Prazo	120 meses
Saldo Devedor Atual	R\$ 17.437.613,39

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 29/12/2023, de forma que os valores futuros podem ser alterados conforme os indicadores corrigirem o saldo devedor.

Fluxo de Pagamentos (R\$)



Fonte: Hedge.

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

CRI - IZP ITACEMA

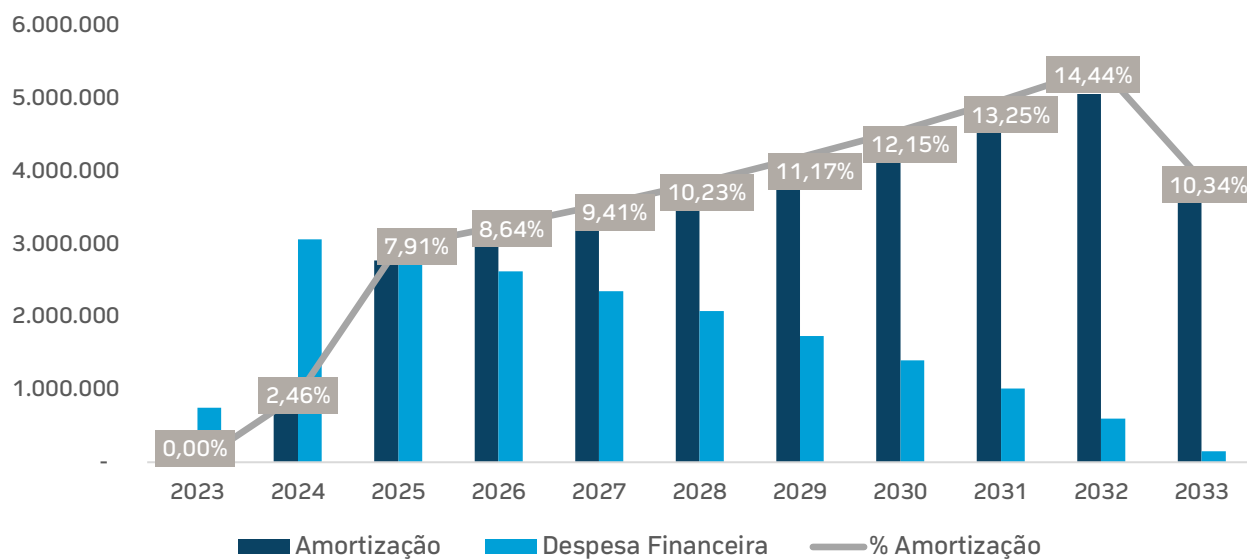
Série	Série Única da 105ª Emissão da Virgo Cia de Securitização
Volume	R\$ 35.000.000,00
Garantia	Alienação Fiduciária do Terreno Unificado
Lastro	Debênture
Taxa de Emissão	IPCA + 8,75% a.a.
Data de Emissão	18/08/2023
Prazo	120 meses
Saldo Devedor Atual	R\$ 35.411.705,89

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 31/10/2023, de forma que os valores futuros podem ser alterados conforme os indicadores corrigirem o saldo devedor.

Fluxo de Pagamentos (R\$)



Fonte: Hedge.

IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

SOBRE O ATIVO

Endereço:

Alameda Franca nº 303, Jardins, São Paulo – SP

Área Privativa:

7.294 m²

Área de Terreno:

1.047 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:

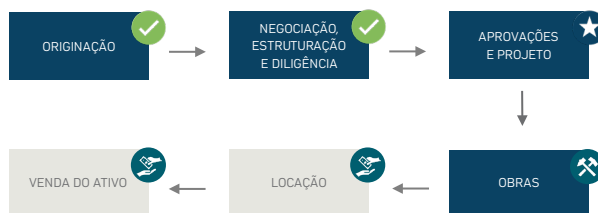
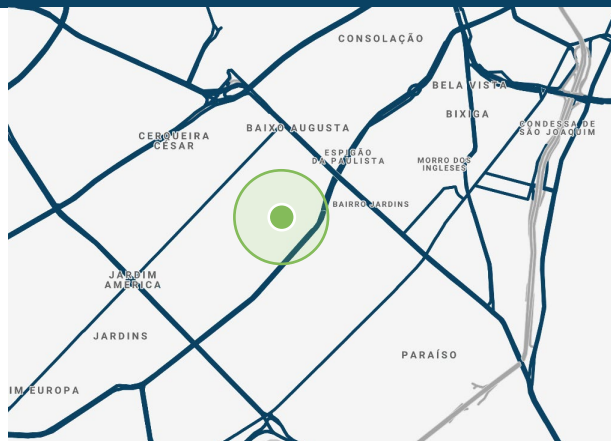
[Jacobsen Arquitetura](#)

Obra:

Iniciada em outubro de 2022

Conclusão prevista para julho 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. Foi definida, portanto, uma segunda etapa, com custo já fechado, compreendendo basicamente as fundações e a estrutura do edifício, e uma terceira etapa, que se encontra 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.

A primeira etapa da obra foi concluída dentro do valor contratado, apurando uma pequena economia. Porém, a entrega sofreu atraso de um mês.

A segunda etapa da obra não acompanhou o cronograma durante o quarto trimestre de 2024, tendo sido pactuado um cronograma de recuperação no encerramento do ano. A construtora Toledo Ferrari propôs um ajuste no término da segunda etapa, mas defende que não haverá alteração na entrega da terceira etapa devido a sobreposições já previstas nas atividades.

A contratação da terceira e última etapa da obra segue em negociação contemplando todas as reengenharias viáveis no projeto.

FECHAMENTO FINANCEIRO – 1ª ETAPA DA OBRA (base out/23)

Custo contratado (atualização INCC + créditos e débitos)	Economia da obra (total do contrato – custo efetivo)	Resultado construtora (prêmio 50% da economia – penalidades contratuais)
R\$ 9.515.475,06	R\$ 198.897,00	R\$ 1.939,36

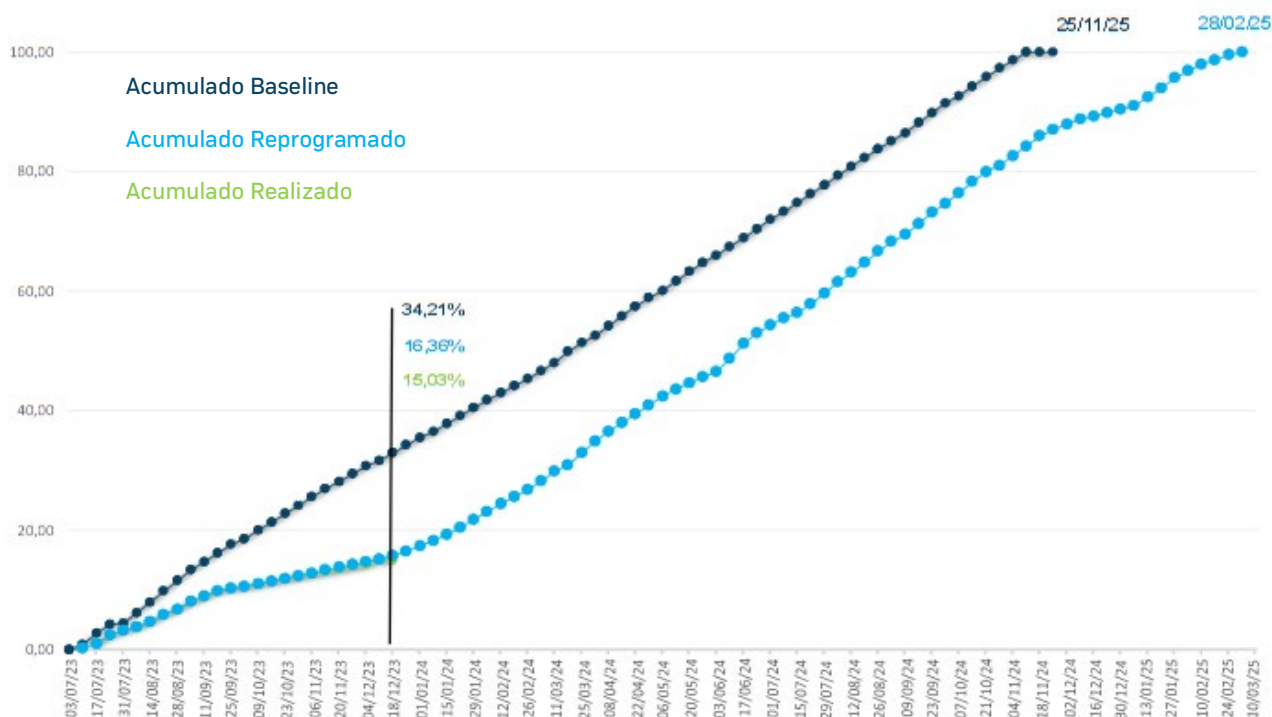
Fonte: Planservice.

AVANÇO FINANCEIRO – 2ª ETAPA DA OBRA (base dez/23)

Total Contratado (atualizado INCC)	Total Comprometido	Total Pago
R\$ 22.486.945,56	R\$ 18.785.078,13	R\$ 3.302.446,99

Fonte: Planservice.

AVANÇO FÍSICO – 2ª ETAPA DA OBRA



Fonte: Planservice.

FOTOS DA OBRA



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

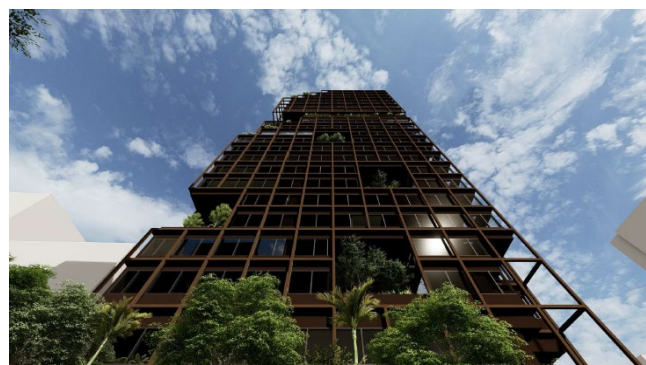


Vista Geral 2 (Vizinho Esquerda x Vizinho Fundos)
Fonte: Planservice.

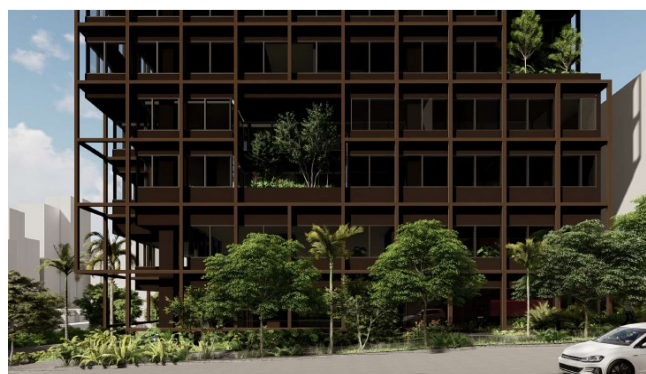
IMAGENS PROJETO



Esquina.



Torre Alameda Franca.



Detalhe Fachada Ativa.



Vista 9 de Julho.

IZP ITACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

SOBRE O ATIVO

Endereço:

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

Área Privativa:

10.222 m²

Área de Terreno:

1.553 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:

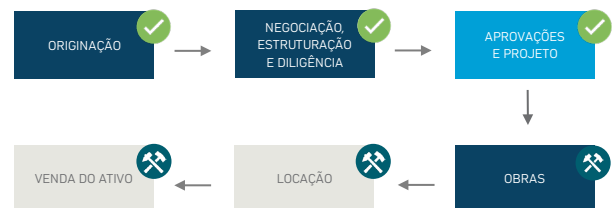
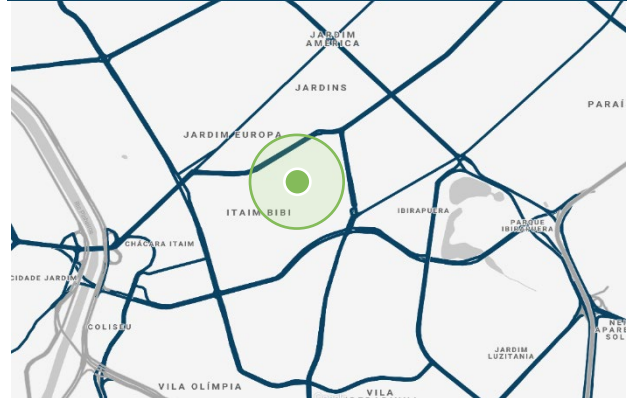
Bernardes Arquitetura

Obra:

Iniciada em abril de 2023

Conclusão prevista para abril de 2026

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, o processo de doação de calçada foi concluído em junho de 2023 e, por fim, o Alvará de Construção foi emitido em agosto de 2023.

De forma análoga ao que foi feito para o projeto da Alameda Franca, foi obtido em fevereiro 2023 o Alvará de Movimento de Terra com o objetivo de iniciar a primeira etapa da obra, que contempla escavação e contenção dos solos, no menor prazo possível.

A gerenciadora Planservice 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, o que levou a um aprofundamento nos estudos dos cenários possíveis de viabilidade. Além disso, a construtora acumulou um grande atraso no cronograma de execução da obra e não demonstrou perspectiva de recuperação.

No terceiro trimestre de 2023, portanto, considerando o cenário acima, foi decidido substituir a construtora para buscar atingir o custo de viabilidade e recuperar o cronograma da primeira etapa da obra.

A nova construtora que assumiu o escopo remanescente da primeira etapa da obra e deve seguir até sua conclusão é a Linka Engenharia. Foi possível consolidar a negociação para realizar a transição de construtoras no quarto trimestre de 2023. O novo cronograma e perspectivas serão atualizadas no próximo relatório.

AVANÇO FINANCEIRO – 1ª ETAPA DA OBRA (base nov/23)

Total Contratado (atualizado INCC)	Total Comprometido	Total Pago
R\$16.363.164,33	R\$ 14.687.792,88	R\$ 7.193.666,18

Fonte: Planservice.

FOTOS DA OBRA



Vista Interna.

Fonte: Planservice.



Vista Externa Tapume – Rua Dr. Renato Paes de Barros x Rua Itacema.

Fonte: Planservice.

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.

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:

1.262 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 fevereiro de 2023

Arquiteto:

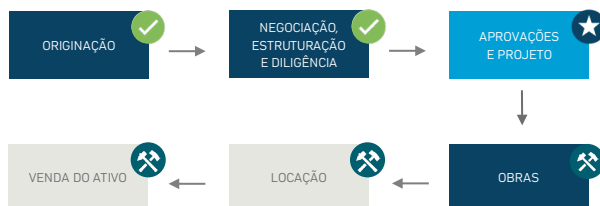
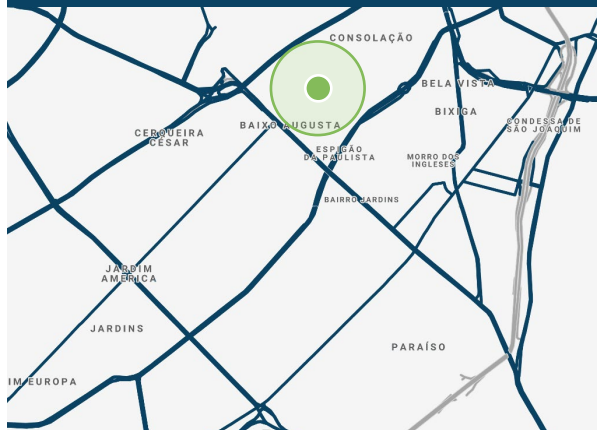
[Metro Arquitetos](#)

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 85% da área privativa comercial e 15% 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 novembro 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.

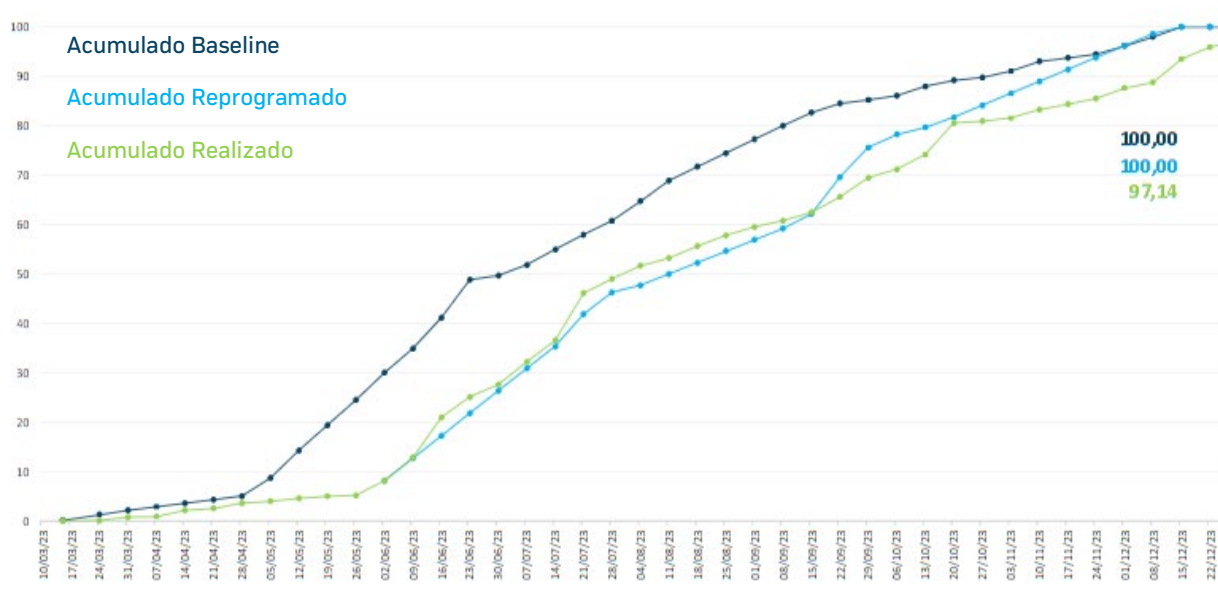
Em paralelo, também foi contratada a Planservice para realizar a licitação da construtora e gerenciamento da obra. Em março de 2023 foi efetivada a contratação da construtora Toledo Ferrari para a primeira fase da obra, composta pela escavação e contenção dos subsolos, com mobilização dos trabalhos em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

No segundo trimestre de 2023 foi realizado o orçamento para a segunda etapa de obra e, mais uma vez, chegou-se a custos acima do previsto. Os cenários possíveis para viabilizar a execução da obra dentro dos moldes previstos foram aprofundados ao longo do terceiro trimestre de 2023. A negociação para o contrato da segunda etapa da obra junto à Toledo Ferrari deverá ser concluída no início de 2024.

AVANÇO FINANCEIRO – 1ª ETAPA DA OBRA (base nov/23)

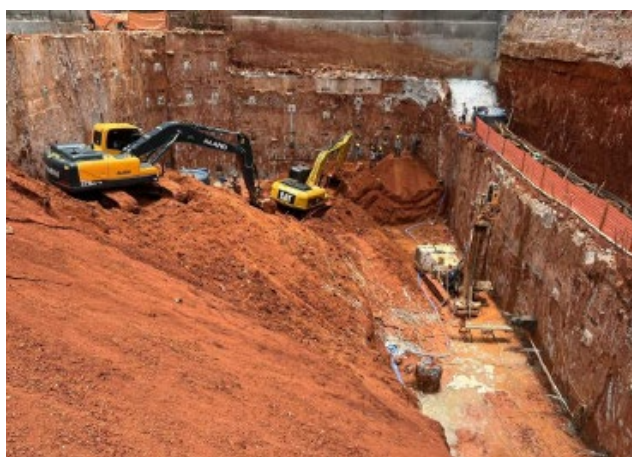
Total Contratado (atualizado INCC)	Total Comprometido	Total Pago
R\$11.276.584,77	R\$ 10.915.503,55	R\$ 9.058.349,81

Fonte: Planservice.



Fonte: Planservice.

FOTOS DA OBRA



Escavação.

Fonte: Planservice.



Área interna – visão geral.

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.

IZP CÔNEGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

SOBRE O ATIVO

Endereço:

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

Área Privativa:

12.722 m²

Área de Terreno:

1.795 m²

Aquisição

100% concluído e escriturado.

Projeto:

Projeto Conceitual – Concluído

Projeto Pré Executivo – Em andamento

Aprovação:

Aprovação do Projeto na Prefeitura – Concluído

Alvará de Movimento de Terra – Previsto para fevereiro de 2023

Alvará de Construção – Previsto para abril de 2023

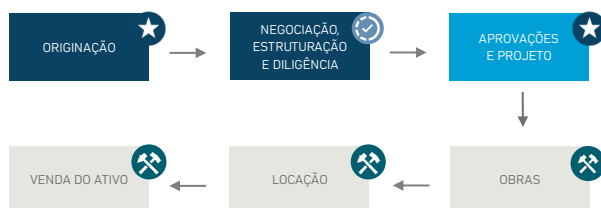
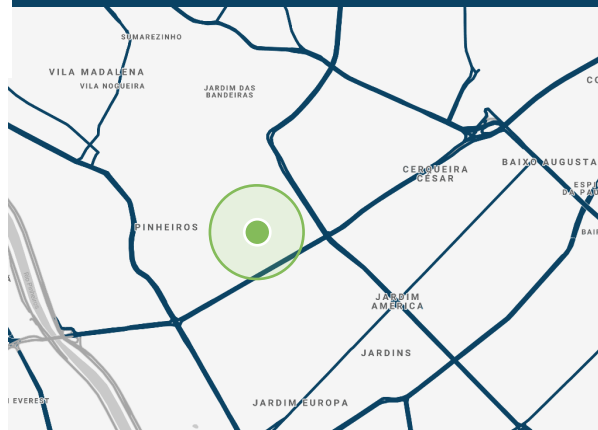
Arquiteto:

[Studio mk27](#)

Obra:

Início previsto para o primeiro trimestre de 2024

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 83% da área privativa comercial e 17% da área privativa residencial.

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.

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. A licitação da obra já avançou com a seleção das construtoras finalistas e aprofundou significativamente as análises ao longo do quarto trimestre de 2024. A negociação final será concluída no início de 2024.

A mobilização efetiva da obra, a depender da emissão do Alvará de Movimento de terra pela prefeitura, está prevista para o primeiro trimestre de 2024. O Alvará de Construção já é esperado por volta de abril de 2024.

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