

# Hedge Paladin Design Offices FII



4º TRIMESTRE DE 2024

## Relatório Gerencial

## SUMÁRIO NAVEGÁVEL

pág.

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| OBJETIVO DO FUNDO                                   | 3  |
| INFORMAÇÕES GERAIS                                  | 3  |
| MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS DE SÃO PAULO          | 4  |
| ESTRATÉGIAS DE INVESTIMENTO                         | 6  |
| ACOMPANHAMENTO VIABILIDADE x RENTABILIDADE REVISADA | 6  |
| ESTRUTURA DE CAPITAL E CARTEIRA DE INVESTIMENTOS    | 7  |
| OFERTA E ALOCAÇÃO DE RECURSOS                       | 8  |
| DESEMPENHO DO FUNDO                                 | 9  |
| IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.        | 14 |
| IZP ITACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.      | 20 |
| IZP HADDOCK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.       | 27 |
| IZP CÔNEGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.       | 33 |
| EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES             | 40 |
| DOCUMENTOS                                          | 41 |



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\$ 96,63**

### COTA DE MERCADO

**R\$ 100,00**

### QUANTIDADE DE COTAS

**2.460.072**

### QUANTIDADE DE COTISTAS

**119**

### NÚMERO DE PROJETOS

**4**

### PATRIMÔNIO LÍQUIDO

**73%**

do Capital Comprometido

### INÍCIO DAS ATIVIDADES

Junho de 2021

### ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

### GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

### CONSULTOR IMOBILIÁRIO

PRPartners Brasil Consultoria e Gestão de Recursos Ltda.

### TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

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

### TAXA DE CONSULTORIA

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

### TAXA DE PERFORMANCE

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

### OFERTAS CONCLUÍDAS

Duas emissões de cotas realizadas

### TIPO ANBIMA

Tijolo Desenvolvimento Gestão Ativa – Lajes Corporativas

### PRAZO

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

### PÚBLICO-ALVO

Investidores qualificados

## FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING



### Cadastre-se

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

## RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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

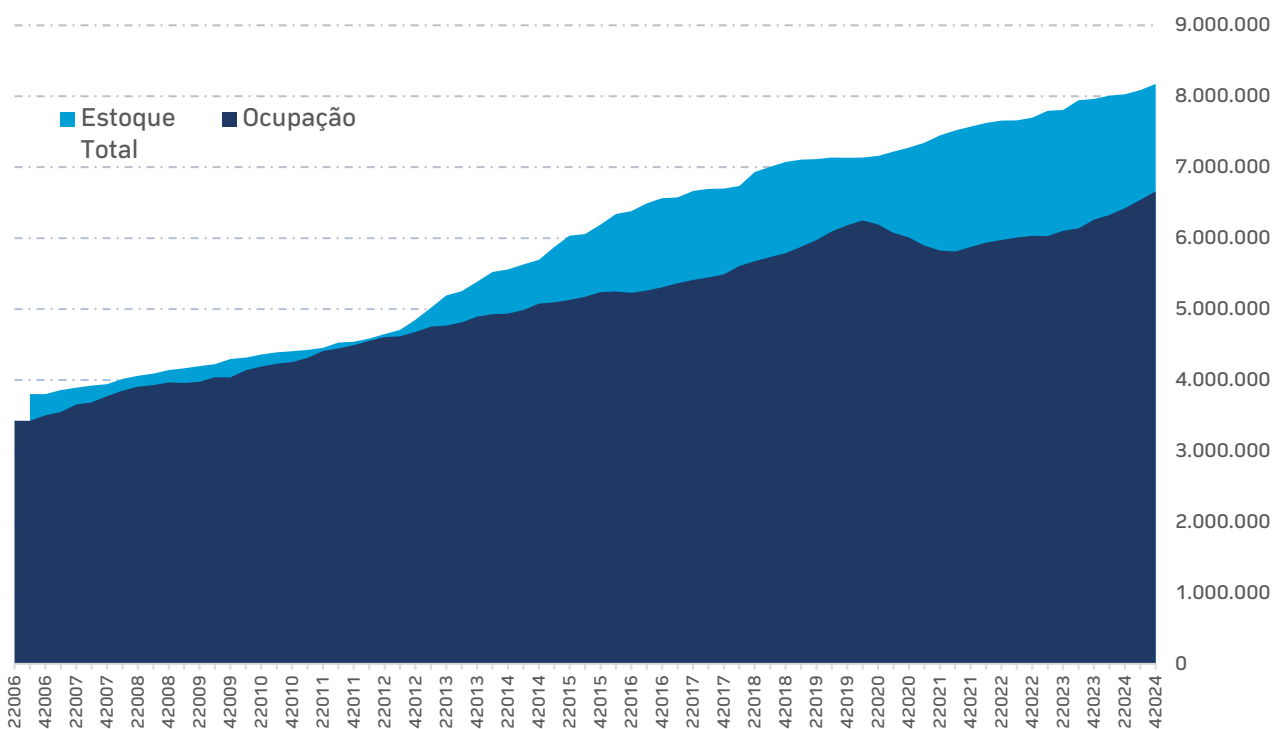
## MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS DE SÃO PAULO

Considerando os 800 prédios de uso corporativo classificados como AAA, AA, A, BB e B, a cidade de São Paulo encerrou o quarto trimestre de 2024 com 8,31 milhões de metros quadrados, dos quais 6,66 milhões encontravam-se ocupados e 1,64 milhões desocupados, representando uma taxa de vacância de 19,81%. Comparado ao mesmo trimestre de 2023, houve uma queda de 9,3% na taxa de vacância no mercado de lajes corporativas.

A absorção líquida no trimestre foi de aproximadamente 121 mil m<sup>2</sup> e acumula 399 mil m<sup>2</sup> 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 366 mil m<sup>2</sup>. Nos seis trimestres que se sucederam, a absorção líquida total foi negativa em 436 mil m<sup>2</sup>. A recuperação, que se iniciou no quarto trimestre de 2021, acumulou 816 mil m<sup>2</sup> no indicador, ou seja, em termos de área de escritórios ocupados, observamos uma recuperação. Em 2024 foi possível observar que a absorção líquida se manteve em patamares dos indicadores pré-pandemia.

Vemos pela imagem abaixo que a velocidade de crescimento do estoque total se manteve, porém, o impacto da área ocupada fez com que a vacância, que estava em 13,3% no 1T20, atingisse 23,3% no 3T21, permanecendo em patamares acima de 20% até o 3T24, no quarto trimestre de 2024 a taxa de vacância foi de 19,81%, a menor desde então. Consultorias costumam dizer que vacância acima de 15% permite maior poder de barganha nas negociações para os locatários (mais ainda quando acima de 20%). O mercado é considerado saudável, sem pressão de preços e com possibilidade de tomadas de decisão mais adequadas, quando a vacância está entre 10 e 15%. Abaixo de 10% é favorável aos proprietários nas negociações.

**Mercado de Lajes Corporativas em São Paulo**



Fonte: Buildings.

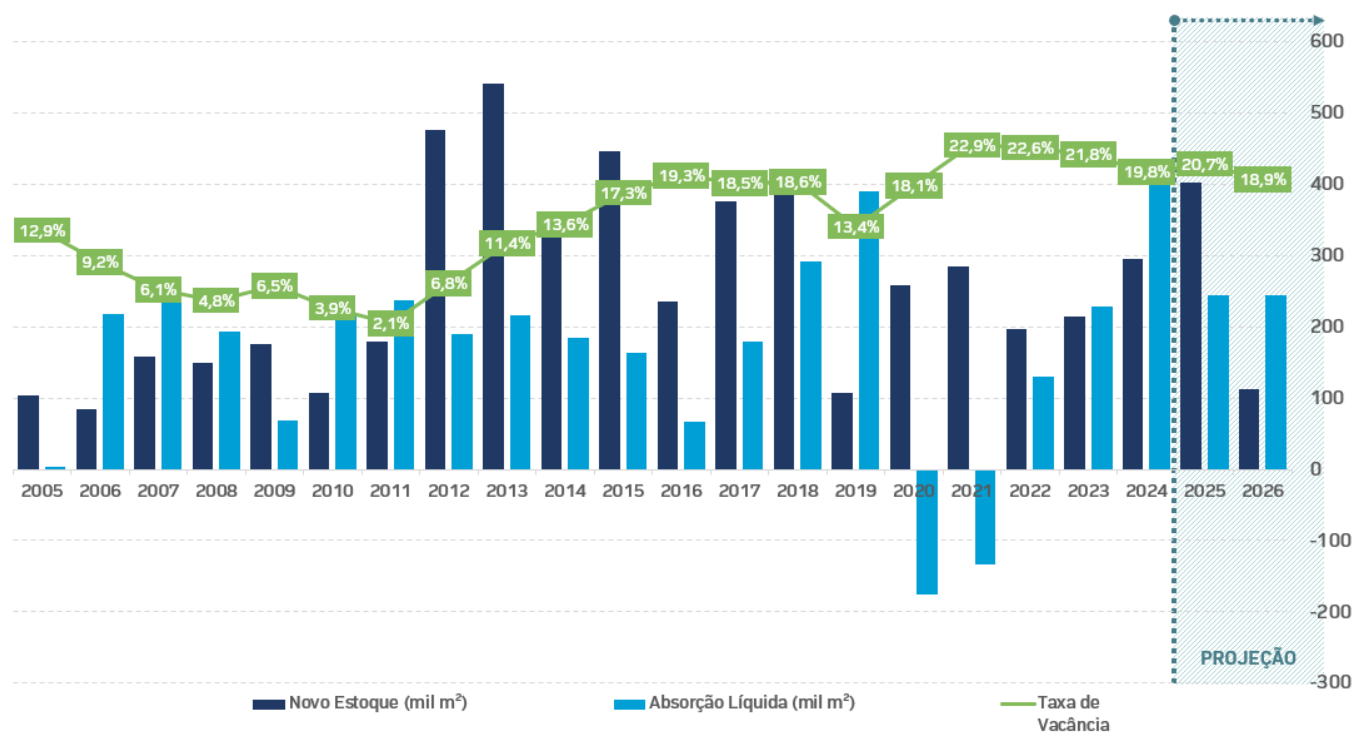
Efetivamente, desde 2013 não temos um momento favorável aos proprietários. Após 30 trimestres com vacância abaixo de 10%, a produção de prédios acelerou e as entregas concentradas entre 2013 e 2018, juntamente com seguidos trimestres de recessão, fez com que a vacância ultrapassasse os 15%, tendo um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

## Taxa de Vacância



Fonte: Buildings.

Considerando os projetos em desenvolvimento mapeados e as datas esperadas para entrega ao longo dos próximos dois anos e estimando uma absorção líquida de 245 mil m<sup>2</sup> ao ano (equivalente à média dos últimos cinco anos excetuando-se 2020 e 2021), não vislumbramos uma melhora significativa até o final de 2026, conforme verificado no gráfico abaixo.



Fonte: Buildings.

## ESTRATÉGIAS DE INVESTIMENTO

O Hedge Paladin Design Offices FII busca investir em uma carteira diversificada, com alocação de recursos em prédios de escritórios com área locável entre 5.000 m<sup>2</sup> e 15.000 m<sup>2</sup> e alto padrão de acabamento. Com especificações apenas disponíveis em prédios de escritórios AAA, previsão de certificação LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*) Gold, com localização premium, preferencialmente nos bairros Jardins, Itaim Bibi, Paulista, Pinheiros e Vila Madalena, todos no município de São Paulo. Nestas regiões, a infraestrutura de transporte público e de serviços de apoio aos usuários de escritórios é superior à das áreas de expansão de imóveis corporativos como 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 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 2024;
- 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;
- Possibilidade de 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)       | set/06             | set/10             |
| 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               |

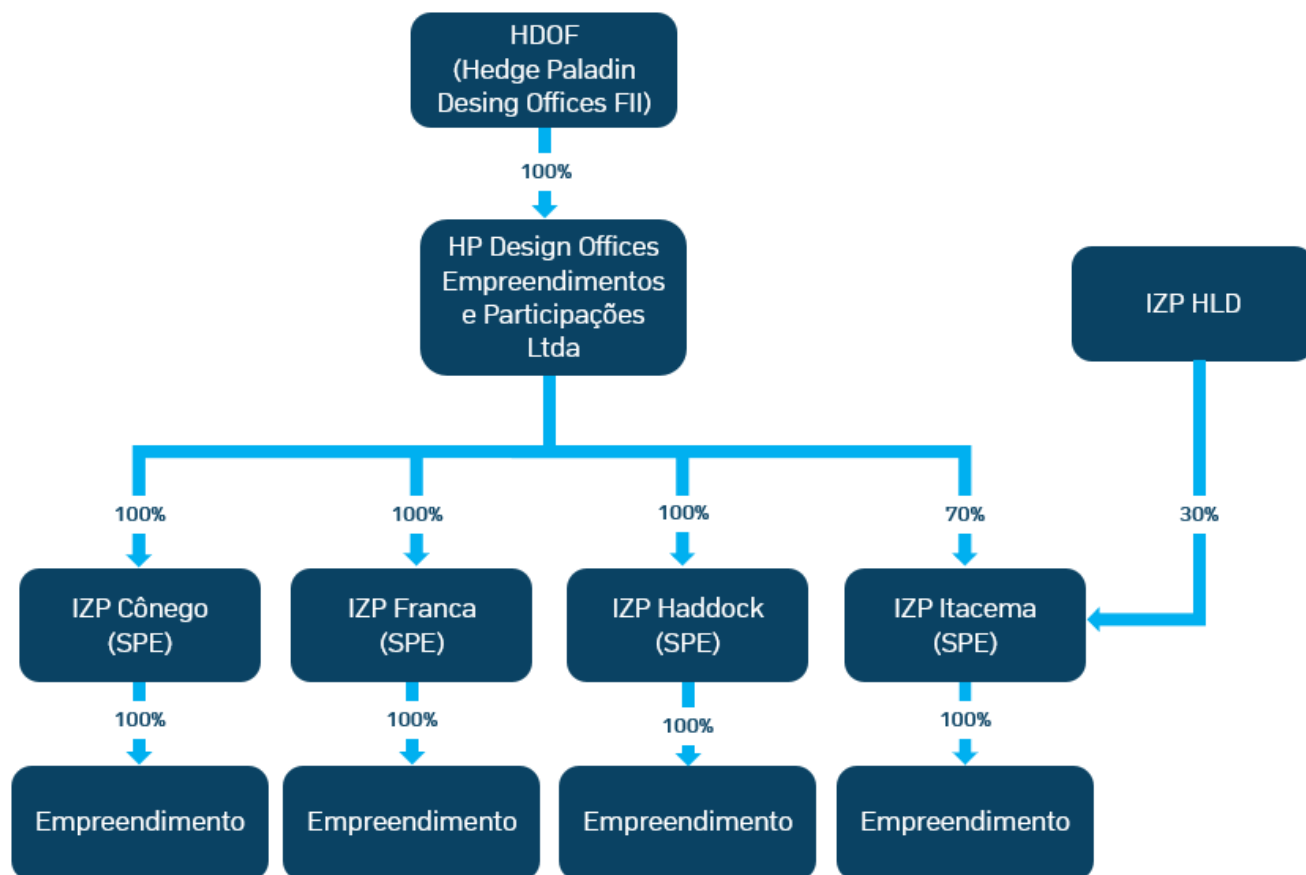
Fonte: Hedge, Paladin e Idea Zarvos.

Este cenário revisado contempla a venda das unidades residenciais durante o fluxo das obras, o que já vem acontecendo no caso do IZP Cônego e IZP Haddock, por exemplo. 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

A estrutura do Fundo é composta por uma Holding que detém, desde junho de 2021, a totalidade e/ou parte, das ações de empresas designadas à incorporação imobiliária em terrenos que foram 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. Atualmente o portfólio é composto por quatro empresa, que são elas: 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 nesse relatório, falaremos sobre projeto de cada empresa.

Segue abaixo a estrutura atual do Fundo.



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



Fonte: Google Maps e Hedge.

## OFERTA E ALOCAÇÃO DE RECURSOS

Observado o capital máximo autorizado do Fundo, foram realizadas duas emissões de cotas, totalizando um capital comprometido de R\$ 337.000.000,00, ambas direcionadas a investidores profissionais.

Até o fechamento de dezembro de 2024 foram efetuadas nove integralizações de cotas, totalizando 63% do capital comprometido. Em setembro de 2024, o Fundo fez duas chamadas de capital, que representam 12% do capital comprometido. Sendo 2% integralizado em 10/09/2024 e 10% integralizado em 22/10/2024, totalizando 73% do capital comprometido integralizado.

| Mês       | 14-jun    | 20-ago    | 15-out    | 17-dez    | 15-ago    | 18-abr    | 30-mai    | 30-jun    | 10-set    | 22-out    |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Ano       | 2021      | 2021      | 2021      | 2021      | 2022      | 2022      | 2023      | 2023      | 2024      | 2024      |
| % Chamado | 32%       | 4%        | 6%        | 4%        | 5%        | 2%        | 4%        | 4%        | 2%        | 10%       |
| Acumulado | 32%       | 36%       | 42%       | 46%       | 51%       | 53%       | 57%       | 61%       | 63%       | 73%       |
| Status    | Realizado | Realizado | Realizado | Realizado | Realizado | Realizado | Realizado | Realizado | Realizado | Realizado |

Fonte: Hedge.

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

## DESEMPENHO DO FUNDO

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

Os recursos do Fundo são destinados para 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 quarto trimestre de 2024.

| Fluxo de Caixa Operacional | 4º tri 2024  | 2024         | Início        |
|----------------------------|--------------|--------------|---------------|
| Caixa Inicial              | 1.050.476    | 2.244.436    | -             |
| Distribuição de Cotas      | 33.673.700   | 40.439.700   | 246.007.200   |
| Aporte HP Design           | (21.000.000) | (26.700.000) | (225.000.000) |
| Retirada HP Design         | -            | -            | -             |
| Resultado Operacional      | (535.990)    | (2.795.950)  | (7.819.014)   |
| Fundos de Renda Fixa       | 344.921      | 432.299      | 1.869.328     |
| Despesas Operacionais      | (880.911)    | (3.228.248)  | (9.688.342)   |
| Rendimento Distribuído     | -            | -            | -             |
| Retirada Cotistas          | -            | -            | -             |
| Caixa Final                | 13.188.186   | 13.188.186   | 13.188.186    |

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 próximo trimestre.

| Projeção Fluxo de Caixa Operacional - 4º Trimestre 2024 |           |            |            |            |             |
|---------------------------------------------------------|-----------|------------|------------|------------|-------------|
| Etapa                                                   | Cônego    | Franca     | Haddock    | Itacema    | 4º Tri 2024 |
| Aquisição Terreno                                       | -         | -          | -          | 82.500     | 82.500      |
| Projeto                                                 | 742.897   | 359.853    | 933.969    | 774.441    | 2.811.160   |
| Marketing                                               | 236.000   | 293.000    | 410.000    | 515.000    | 1.454.000   |
| Planejamento Obra                                       | 18.941    | 18.941     | 18.941     | 18.941     | 75.763      |
| Gerenciamento Obra                                      | 158.729   | 158.722    | 142.496    | 142.496    | 602.442     |
| Obra                                                    | 6.716.946 | 9.013.146  | 8.905.621  | 7.924.594  | 32.560.307  |
| Pré Obra                                                | -         | -          | -          | 286.000    | 286.000     |
| Vendas                                                  | -         | -          | -          | -          | -           |
| Outros                                                  | 341.799   | 1.472.931  | 350.366    | 444.190    | 2.609.286   |
| CRI                                                     | 879.867   | 1.073.113  | 1.300.895  | 1.463.169  | 4.717.044   |
| Taxa de Administração                                   | 896.531   | -          | 947.826    | 820.485    | 2.664.842   |
| Total Geral                                             | 9.991.711 | 12.389.705 | 13.010.113 | 12.471.816 | 47.863.345  |

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

## ALAVANCAGEM

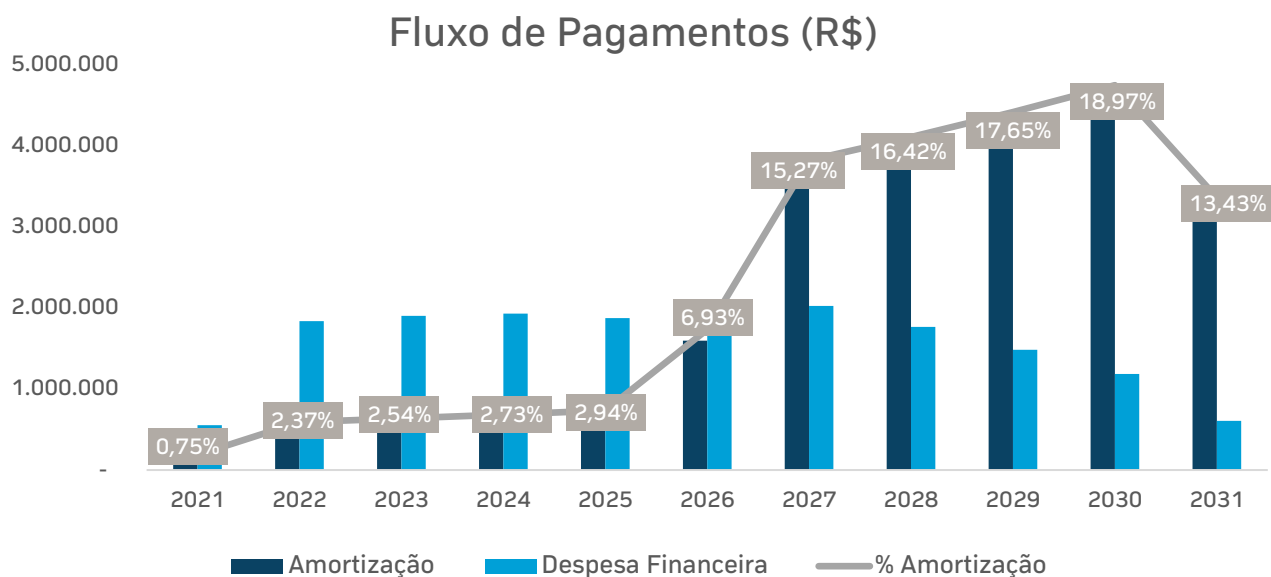
Em agosto de 2021 a IZP Franca emitiu um CRI, em apenas 1 série, para o pagamento de reembolso de despesas imobiliárias atinentes à construção do empreendimento da Alameda Franca nº 303, Jardins, São Paulo – SP.

| CRI - IZP FRANCA    |                                                        |
|---------------------|--------------------------------------------------------|
| Série               | 345ª Série da 4ª Emissão da Virgo Cia de Securitização |
| Volume              | R\$ 23.000.000,00                                      |
| Garantia            | Alienação Fiduciária do Terreno Unificado              |
| Lastro              | Debênture                                              |
| Taxa de Emissão     | IPCA + 7,5% a.a.                                       |
| Data de Emissão     | 16/08/2021                                             |
| Prazo               | 120 meses                                              |
| Saldo Devedor Atual | R\$ 25.791.374,95                                      |

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 31/12/2024, de forma que os valores futuros podem ser alterados conforme os indicadores corrigirem o saldo devedor.



Fonte: Hedge.

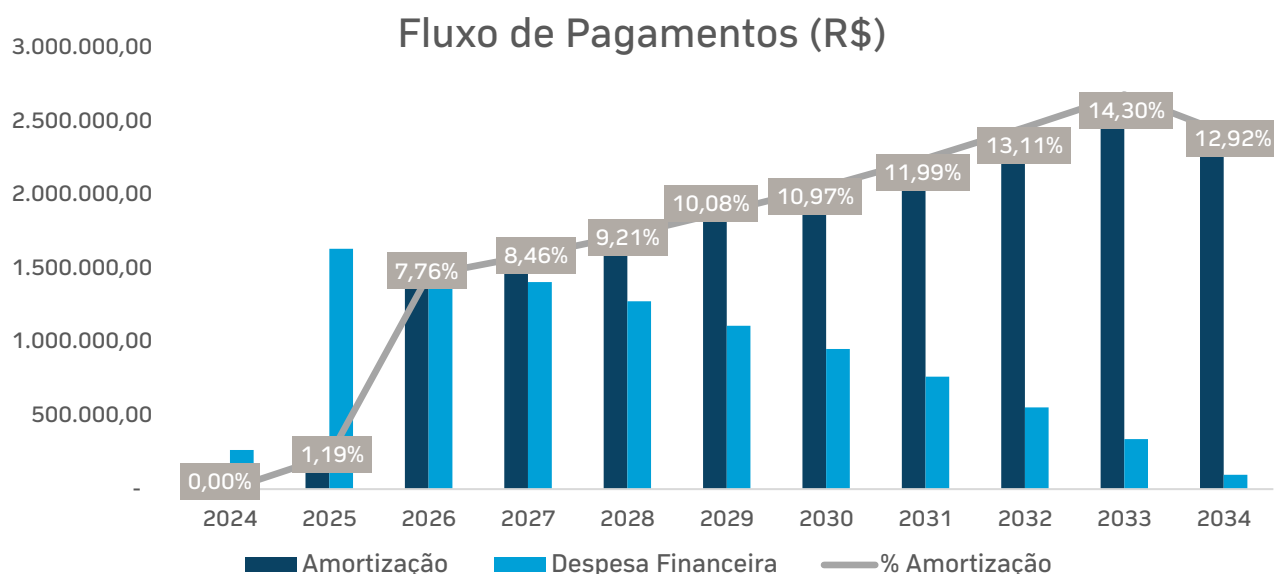
Em outubro de 2024 a IZP Franca emitiu um CRI, em série única, para o pagamento de reembolso de despesas imobiliárias atinentes à construção do empreendimento da Alameda Franca nº 303, Jardins, São Paulo – SP.

| CRI - IZP FRANCA    |                                                           |
|---------------------|-----------------------------------------------------------|
| Série               | Série Única da 187ª Emissão da Virgo Cia de Securitização |
| Volume              | R\$ 18.400.000,00                                         |
| Garantia            | Alienação Fiduciária do Terreno Unificado                 |
| Lastro              | Debênture                                                 |
| Taxa de Emissão     | IPCA + 9,25% a.a.                                         |
| Data de Emissão     | 02/10/2024                                                |
| Prazo               | 122 meses                                                 |
| Saldo Devedor Atual | R\$ 18.694.698,65                                         |

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 31/12/2024, de forma que os valores futuros podem ser alterados conforme os indicadores corrigirem o saldo devedor.



Fonte: Hedge.

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

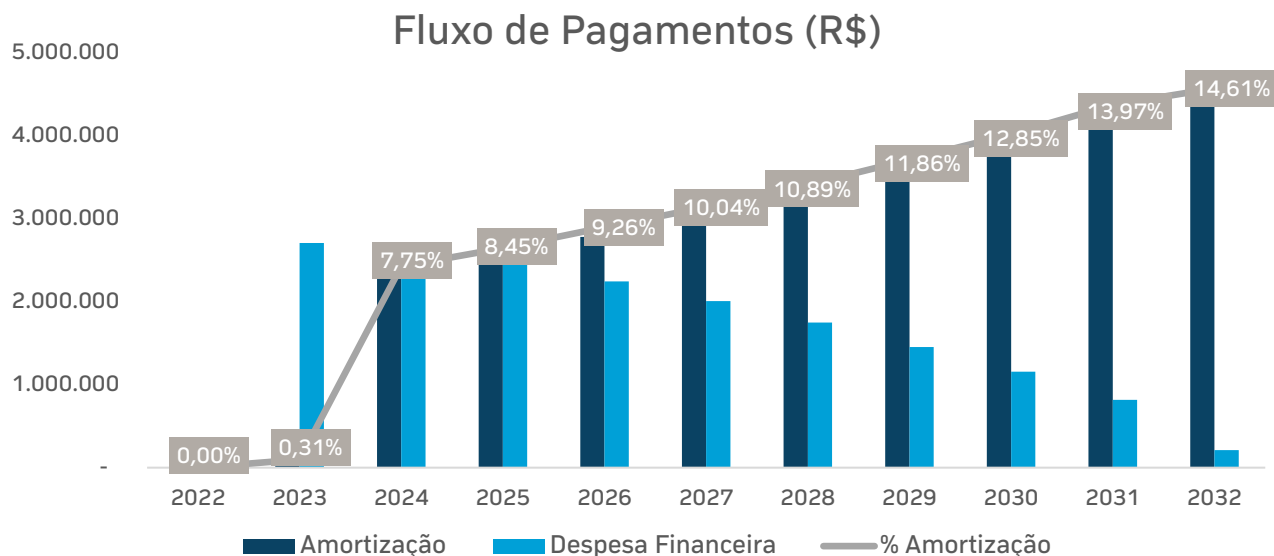
| CRI - IZP HADDOCK   |                                                       |
|---------------------|-------------------------------------------------------|
| Série               | 1ª Série da 29ª Emissão da Virgo Cia de Securitização |
| Volume              | R\$ 13.500.000,00                                     |
| Garantia            | Alienação Fiduciária do Terreno Unificado             |
| Lastro              | Debênture                                             |
| Taxa de Emissão     | IPCA + 8,75% a.a.                                     |
| Data de Emissão     | 04/11/2022                                            |
| Prazo               | 120 meses                                             |
| Saldo Devedor Atual | R\$ 13.781.289,96                                     |

| CRI - IZP HADDOCK   |                                                       |
|---------------------|-------------------------------------------------------|
| Série               | 2ª Série da 29ª Emissão da Virgo Cia de Securitização |
| Volume              | R\$ 16.500.000,00                                     |
| Garantia            | Alienação Fiduciária do Terreno Unificado             |
| Lastro              | Debênture                                             |
| Taxa de Emissão     | IPCA + 9% a.a.                                        |
| Data de Emissão     | 04/11/2022                                            |
| Prazo               | 120 meses                                             |
| Saldo Devedor Atual | R\$ 16.876.962,88                                     |

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 31/12/2024, de forma que os valores futuros podem ser alterados conforme os indicadores corrigirem o saldo devedor.



Fonte: Hedge.

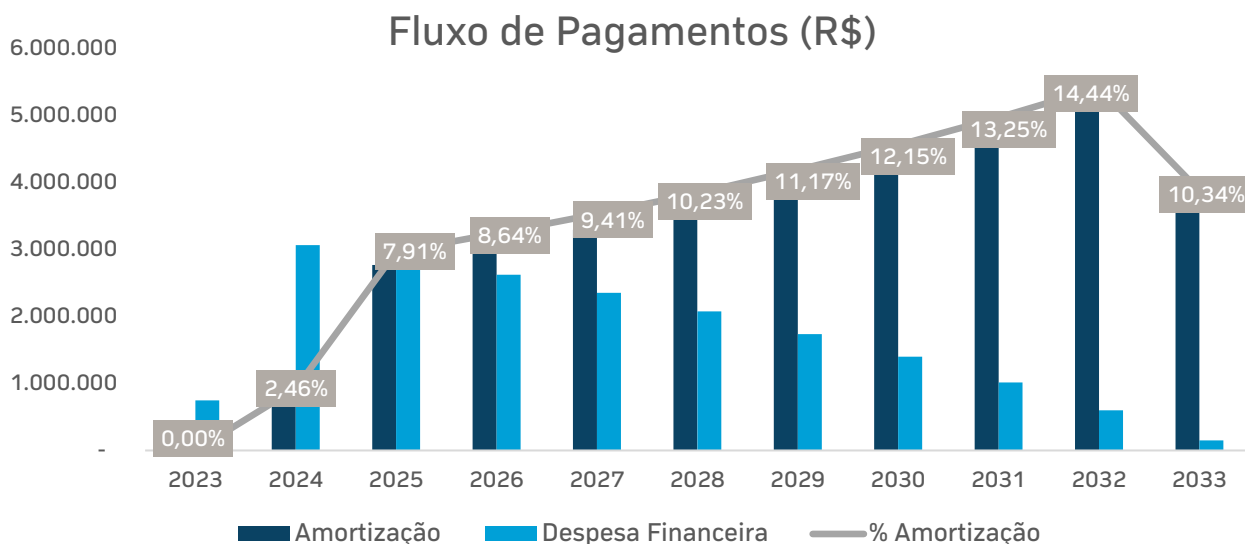
Em agosto 2023 IZP Itacema emitiu um CRI, em série única, para o pagamento de reembolso de despesas imobiliárias atinentes à construção do empreendimento da Rua Itacema nº 398, Itaim Bibi, São Paulo – SP.

| CRI - IZP ITACEMA   |                                                           |
|---------------------|-----------------------------------------------------------|
| Série               | Série Única da 105ª Emissão da Virgo Cia de Securitização |
| Volume              | R\$ 35.000.000,00                                         |
| Garantia            | Alienação Fiduciária do Terreno Unificado                 |
| Lastro              | Debênture                                                 |
| Taxa de Emissão     | IPCA + 8,75% a.a.                                         |
| Data de Emissão     | 18/08/2023                                                |
| Prazo               | 120 meses                                                 |
| Saldo Devedor Atual | R\$ 36.218.098,93                                         |

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 31/12/2024, de forma que os valores futuros podem ser alterados conforme os indicadores corrigirem o saldo devedor.



Fonte: Hedge.

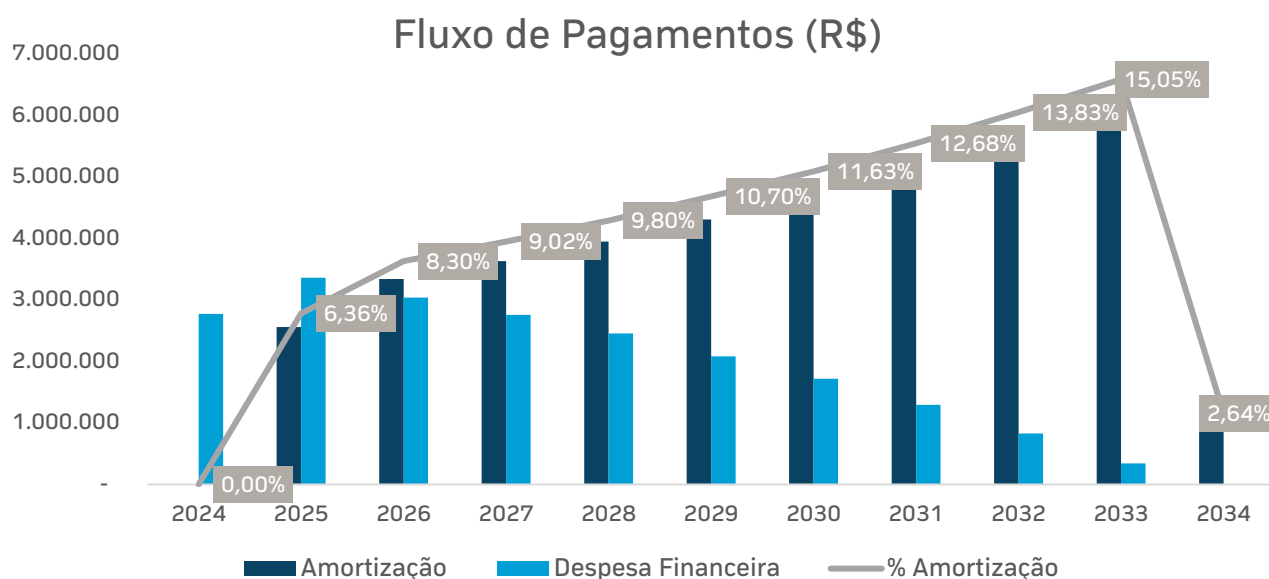
Em fevereiro 2024 IZP Cônego emitiu um CRI, em série única, para o pagamento de reembolso de despesas imobiliárias atinentes à construção do empreendimento da Rua Cônego Eugênio Leite nº 529, Pinheiros, São Paulo – SP.

| CRI - IZP CÔNEGO    |                                                           |
|---------------------|-----------------------------------------------------------|
| Série               | Série Única da 143ª Emissão da Virgo Cia de Securitização |
| Volume              | R\$ 40.000.000,00                                         |
| Garantia            | Alienação Fiduciária do Terreno Unificado                 |
| Lastro              | Debênture                                                 |
| Taxa de Emissão     | IPCA + 9% a.a.                                            |
| Data de Emissão     | 09/02/2024                                                |
| Prazo               | 120 meses                                                 |
| Saldo Devedor Atual | R\$ 41.716.696,90                                         |

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 31/12/2024, de forma que os valores futuros podem ser alterados conforme os indicadores corrigirem o saldo devedor.



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:

7.117 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 – Previsto para 1º tri/2025

#### Arquitetura:

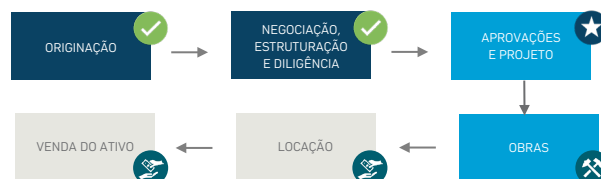
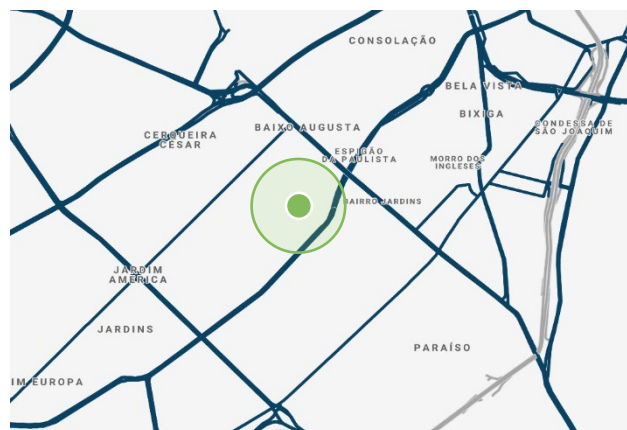
[Jacobsen Arquitetura](#)

#### Obra:

Iniciada em outubro de 2022

Conclusão prevista para março de 2026

### LOCALIZAÇÃO



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

O projeto foi desenvolvido em uma torre única, com 6 subsolos, térreo, além de 20 pavimentos tipo e cobertura, totalizando aproximadamente 13 mil m<sup>2</sup> de área construída. Estão previstas 6 conjuntos corporativos e 32 unidades residenciais, além de 2 lojas na fachada ativa. Nesta configuração, o empreendimento contará com cerca de 82% de área privativa comercial e 18% 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.

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 permitirá negociações centralizadas em pacotes para os três empreendimentos, mais interessantes para as respectivas aquisições de materiais, equipamentos e até subcontratações de serviços.

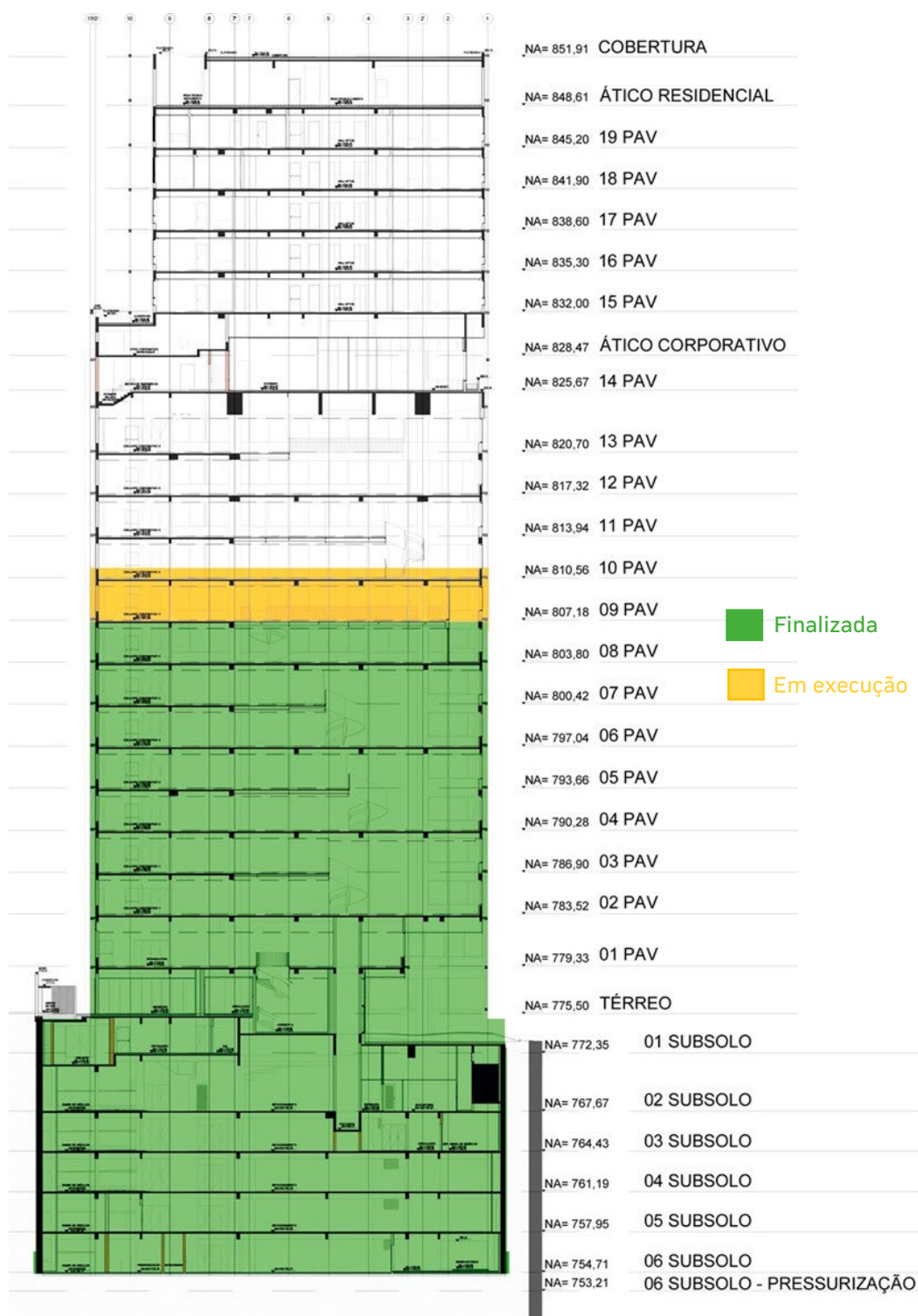
Devido à experiência positiva com a gerenciadora EQC na obra Cônego, foi decidido no segundo trimestre de 2024 contratá-los também para o gerenciamento da obra Franca, em substituição à gerenciadora anterior, a fim de “oxigenar” o acompanhamento a partir da nova etapa de obras.

Com a entrada da Rocontec, a obra ganhou velocidade e avançou de forma significativa com a execução da estrutura. Até o 2º trimestre deste ano foi concluída a concretagem dos cinco subsolos, além do térreo, que é o pavimento com maior improdutividade devido às suas características e 1º pavimento. No último trimestre de 2024 a obra seguiu em bom ritmo. Em outubro foi possível concluir a estrutura do 2º e 3º pavimentos, em novembro houve a conclusão da estrutura do 4º e 5º pavimentos e em dezembro, observou-se um aumento da produtividade da estrutura, com a conclusão do 6º ao 8º pavimento. Além da estrutura, houve o início da execução da alvenaria, com a conclusão do 5º, 4º, 3º e 2º subsolos, e início da regularização da estrutura, com a conclusão dos mesmos subsolos, além do 1º pavimento.

Assim, ao final do último trimestre a obra encontrava-se com 27,08% de avanço realizado.

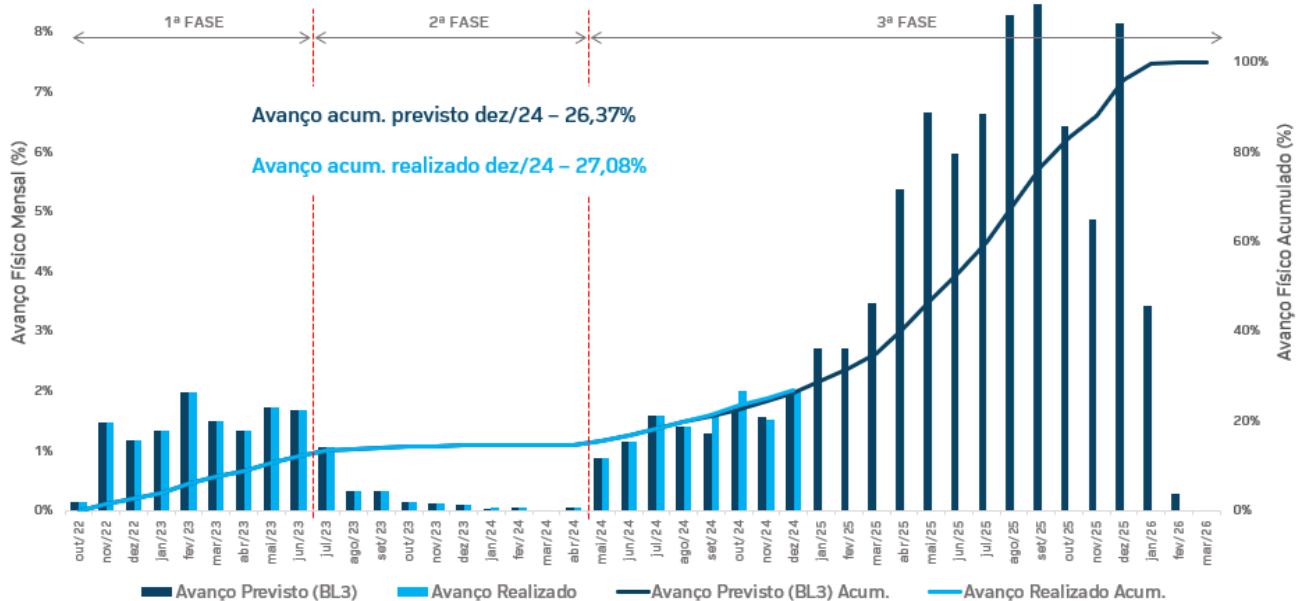
A expectativa é que a obra siga em ritmo acelerado devido à adoção de uma metodologia executiva com andaime fachadeiro, que trouxe maior segurança às atividades e possibilidade de sobreposição de tarefas simultâneas.

## MAPA DE EVOLUÇÃO DA ESTRUTURA



No âmbito de projetos e suprimentos, os esforços permanecem aplicados em otimizar soluções para redução de custos. Nesse sentido, foi feito um pacote de contratação de todos os elevadores dos quatro empreendimentos, alcançando uma economia importante para cada projeto. As principais concorrências em andamento para a obra de Franca envolvem instalações elétricas e hidráulicas, ar-condicionado, automação e mão de obra para montagem da fachada.

## AVANÇO FÍSICO



## FOTOS DA OBRA



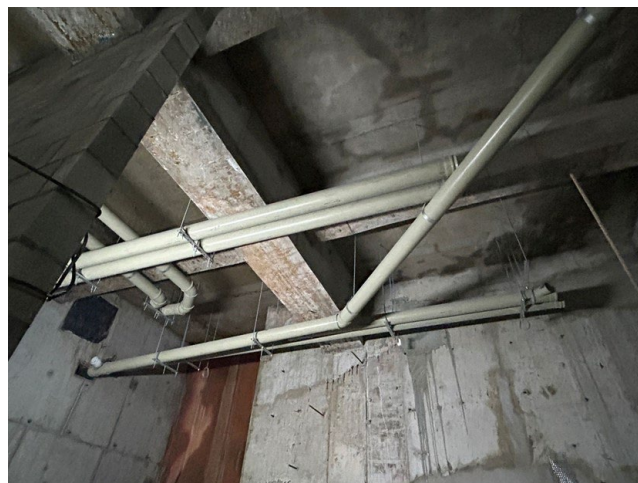
Armação da laje do 6º Pavimento



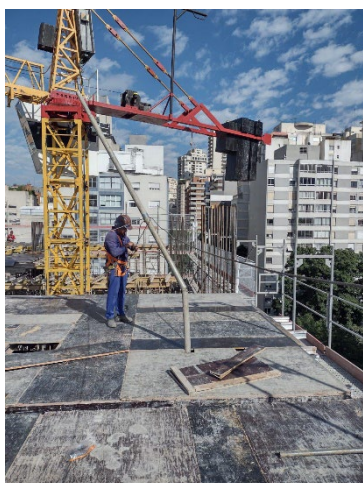
Alvenaria da rampa do 4º Subsolo



Alvenaria do 2º Subsolo.



Alvenaria do 5º Subsolo.



Forma da laje do 8º Pavimento.



Armação da laje do 8º Pavimento



Vista da fachada da Alameda Franca.

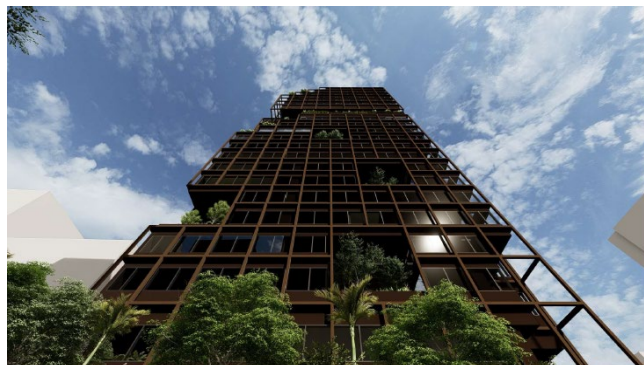


Vista da fachada da Av. 9 de Julho.

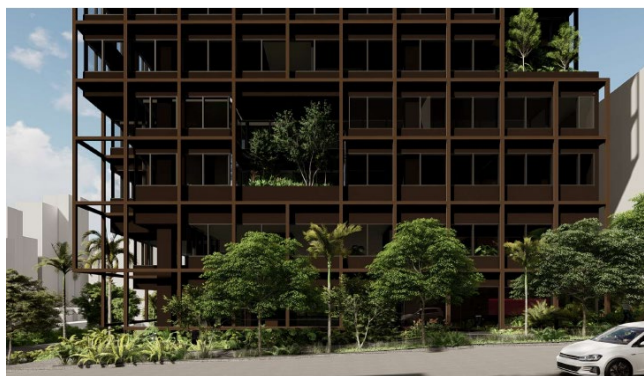
## IMAGENS PROJETO



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.

Desde dezembro, após a mobilização, a construtora iniciou as atividades de execução de tirantes, escavação e remoção de terra. A geometria do terreno é bastante desafiadora e impede um avanço rápido dos serviços no subsolo, que dependem de grandes equipamentos transitando no local simultaneamente. Além das condições de movimentação de equipamentos no terreno, a construtora encontrou desafios de ordem geológica na execução dos tirantes, exigindo a execução de etapas adicionais e uma velocidade de perfuração e injeção menores do que a média padrão para o mesmo padrão de obras.

Desta forma, conforme gráfico abaixo, a Linka segue avançando, porém com pequenos desvios, resultando em um atraso de aproximadamente 1% em relação ao cronograma planejado. Apesar do atraso observado, a construtora vem mantendo o empenho e compromisso em buscar a recuperação do cronograma, em especial na etapa de estrutura, quando a produção terá condições de avançar de forma célere até a conclusão do empreendimento.

De forma resumida, até o primeiro semestre de 2024 havia sido executada na obra as paredes diafragma (1ª fase da obra), escavação e execução da primeira linha de tirantes e início da execução das estacas de fundação. No terceiro trimestre de 2024 houve sequência na execução das mesmas atividades, com a conclusão das estacas de fundação ainda no mês de julho, além da continuidade da escavação do subsolo e execução dos tirantes de contenção a partir da 1ª linha, atingindo ao final de setembro a escavação e execução dos tirantes da 5ª linha. Já no último trimestre do ano houve a conclusão dos tirantes e escavação, além do início da execução dos blocos de estrutura e pilares do 4º subsolo, conforme observado no mapa de avanço abaixo, encerrando o mês de dezembro com 20,53% de avanço realizado.

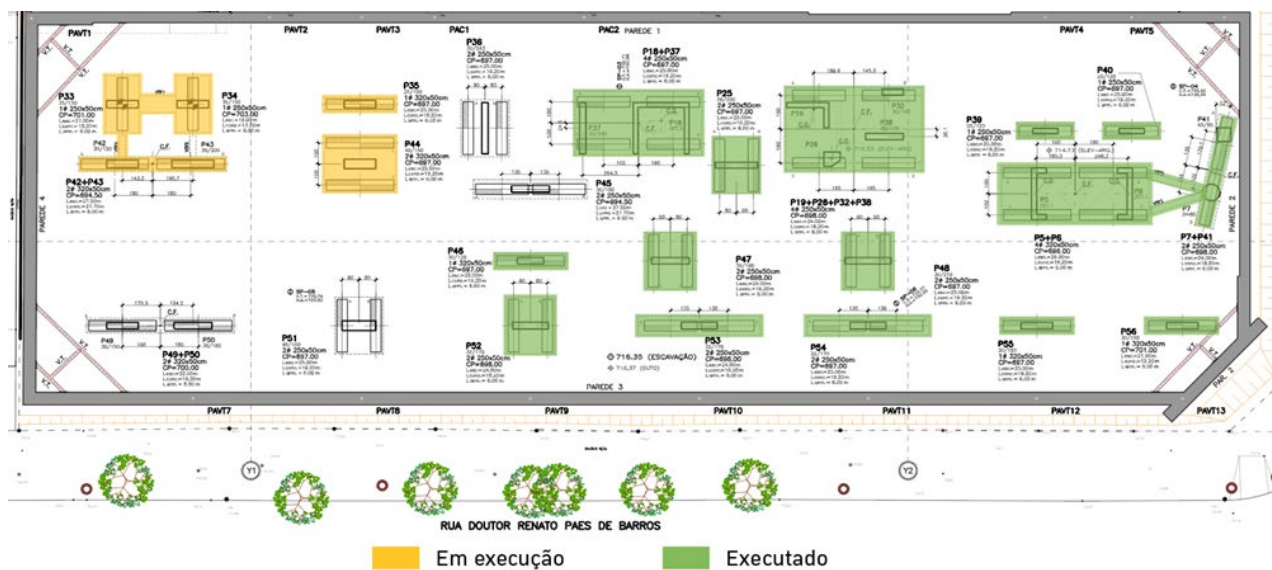
Ao longo do segundo trimestre de 2024, foram contratados os insumos e a mão de obra para execução da estrutura de concreto armado, além de todo o pacote de elevadores. No último trimestre foram também contratados o arrasamento de estacas, cimbramento e grua para as etapas subsequentes da obra. Até o último trimestre já estavam contratados os serviços de arrasamento de estacas, estrutura de concreto armado, cimbramento, grua, elevador cremalheira e acabamento de lajes. As principais concorrências em andamento são gerador, pré-moldados, instalações elétricas e hidráulicas, automação e esquadrias.

Abaixo segue link do portal da construtora, onde pode-se observar fotos e vídeos atualizados da obra.

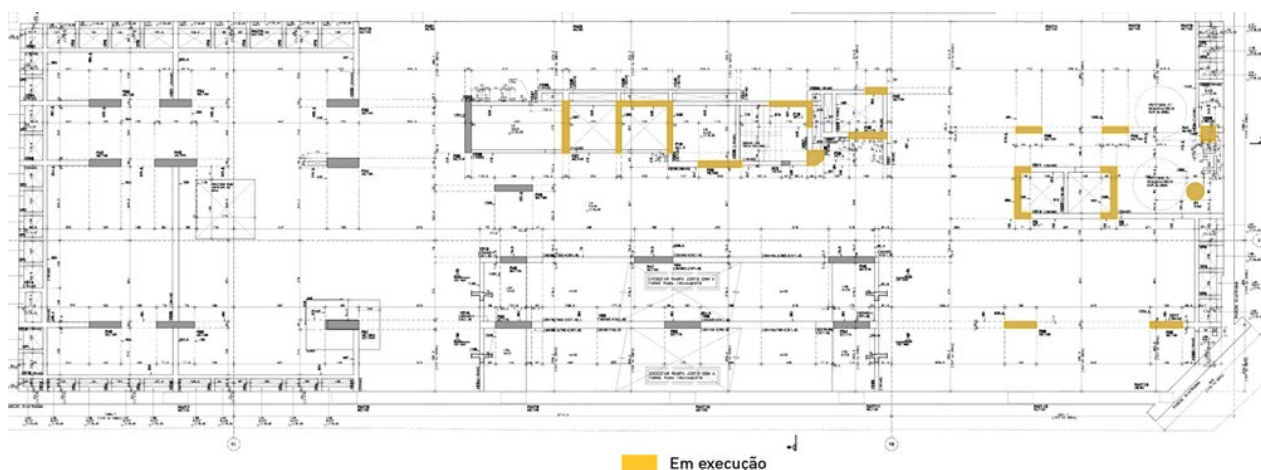
<https://linka.eng.br/obra-itacema/>

<https://youtu.be/oby9uRnzK2s?si=IT6XMzBCBuSfItiG>

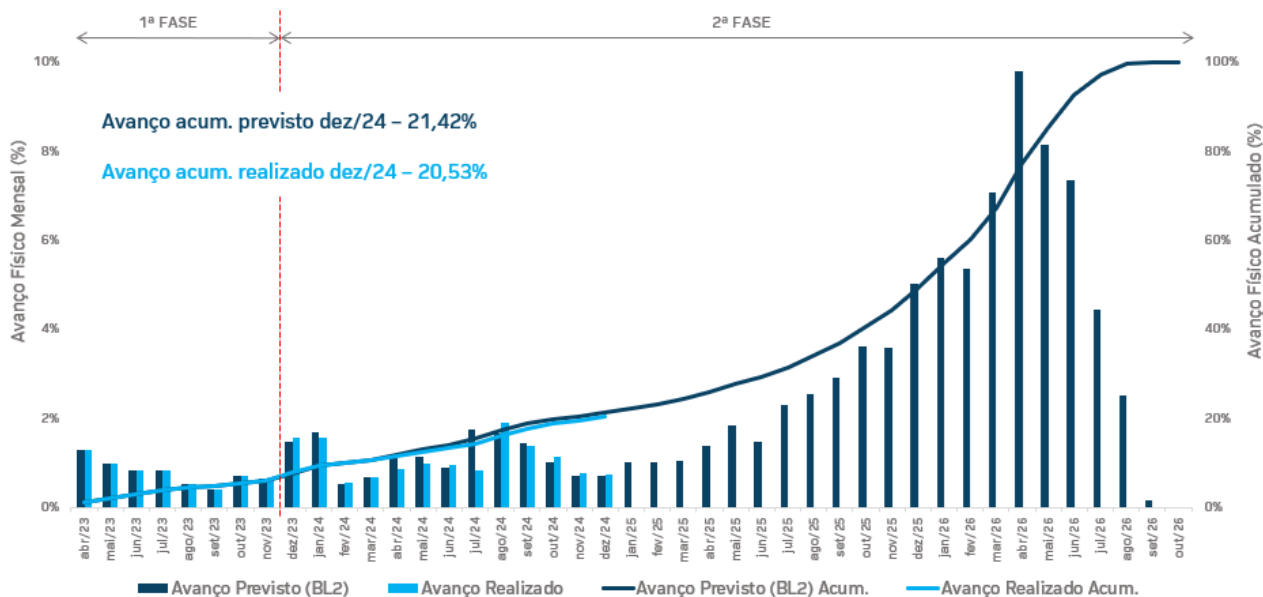
## MAPA DE EVOLUÇÃO DOS BLOCOS DE FUNDAÇÃO



## MAPA DE EVOLUÇÃO DOS PILARES DO 4º SUBSOLO



## AVANÇO FÍSICO



Fonte: Planservice.

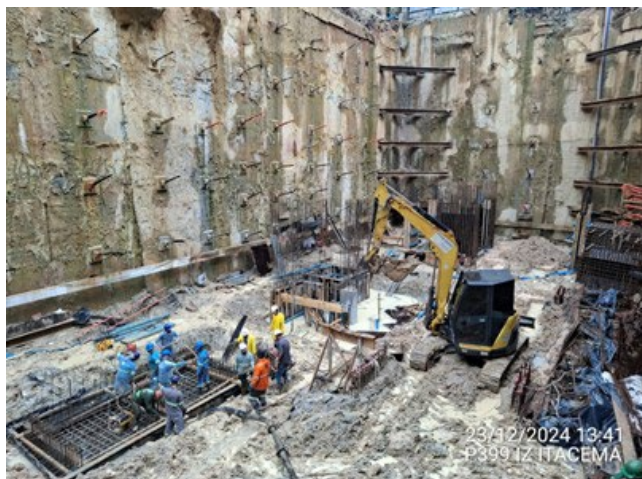
## FOTOS DA OBRA



Etapa final de tirantes.



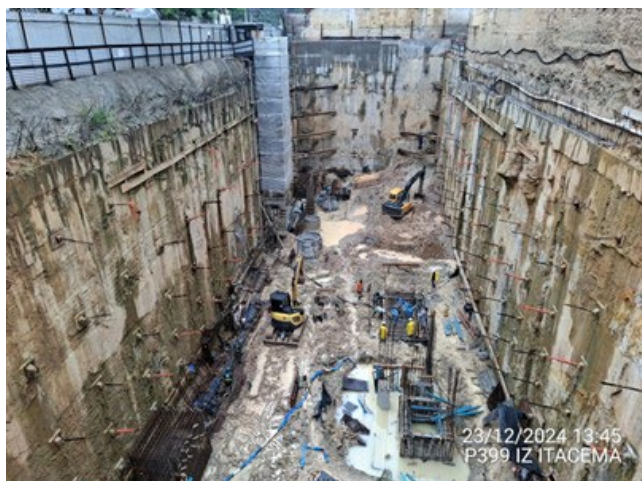
Etapa final de escavação.



Armação e forma de blocos de fundação.



Armação de pilares do 4º subsolo.



Visão geral. Contenção e tirantes concluídos, blocos de fundação em execução.



Vista da fachada.



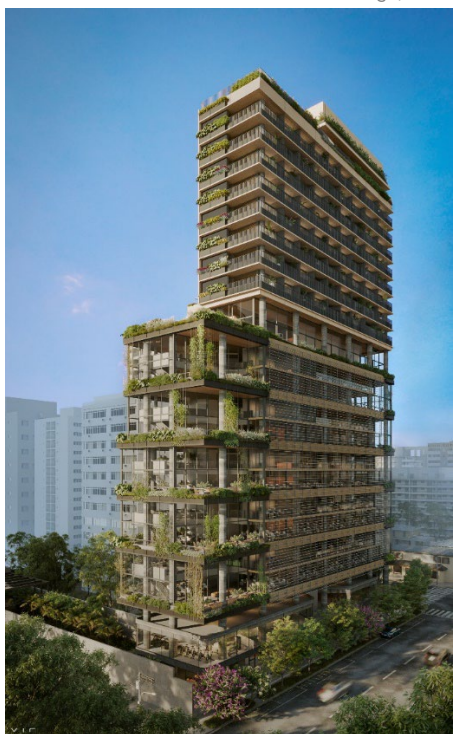
Imagem aérea subsolo.  
Fonte: Linka

## IMAGENS PROJETO



Fachada Rua Renato Paes de Barros.

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



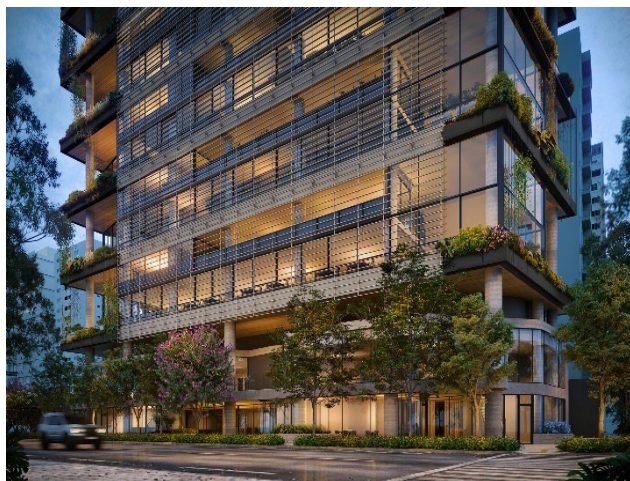
Fachada Rua Renato Paes de Barros e Rua Itacema.

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 187, Jardins, São Paulo – SP

#### Área de Terreno:

1.262 m<sup>2</sup>

#### Aquisição

100% concluído e escriturado.

#### Área Privativa:

9.029 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 – Previsto para 4º tri/2024

#### Arquitetura:

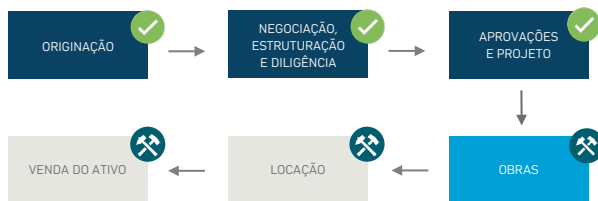
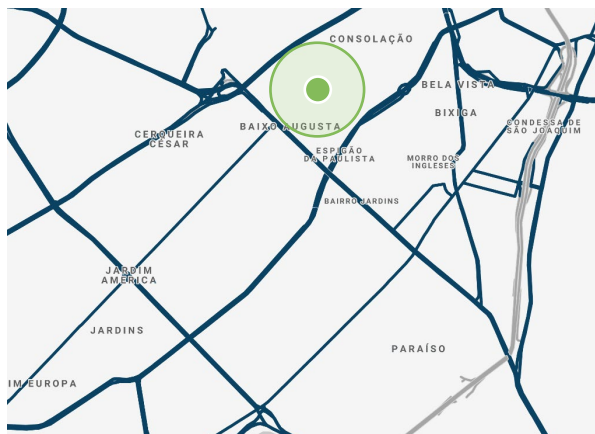
[Metro Arquitetos](#)

#### 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.

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

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

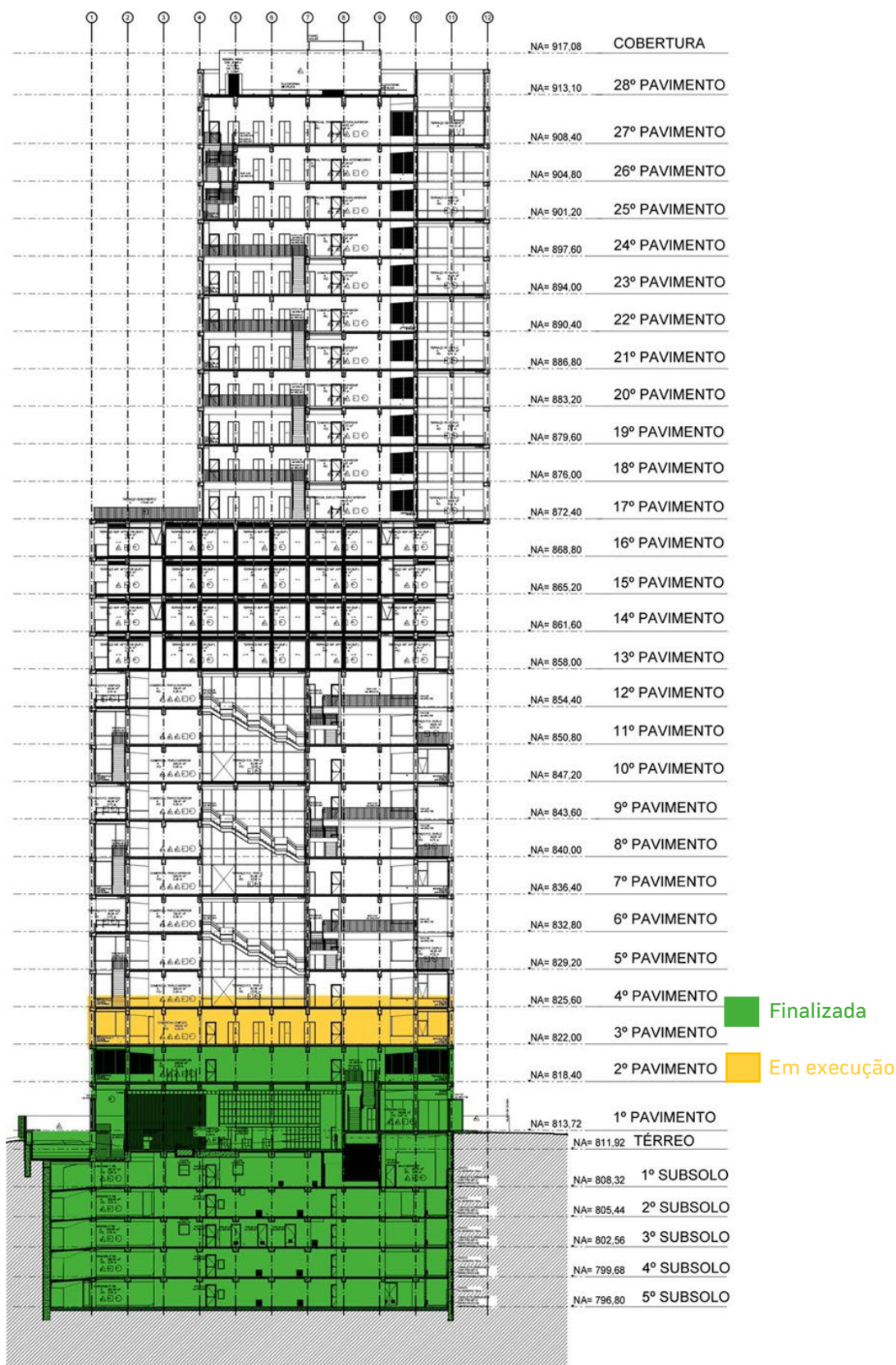
Já no terceiro trimestre de 2024 a obra ganhou ainda mais ritmo com evolução no avanço da estrutura do subsolo, tendo sido concluída a concretagem das lajes do 4º, 3º, 2º e 1º subsolos, além da execução da armação e forma dos pilares do térreo

No último trimestre houve a conclusão da estrutura do térreo, 1º e 2º pavimentos e início da estrutura do 4º pavimento, resultando em um avanço no final do ano de 2024 de 19,81%.

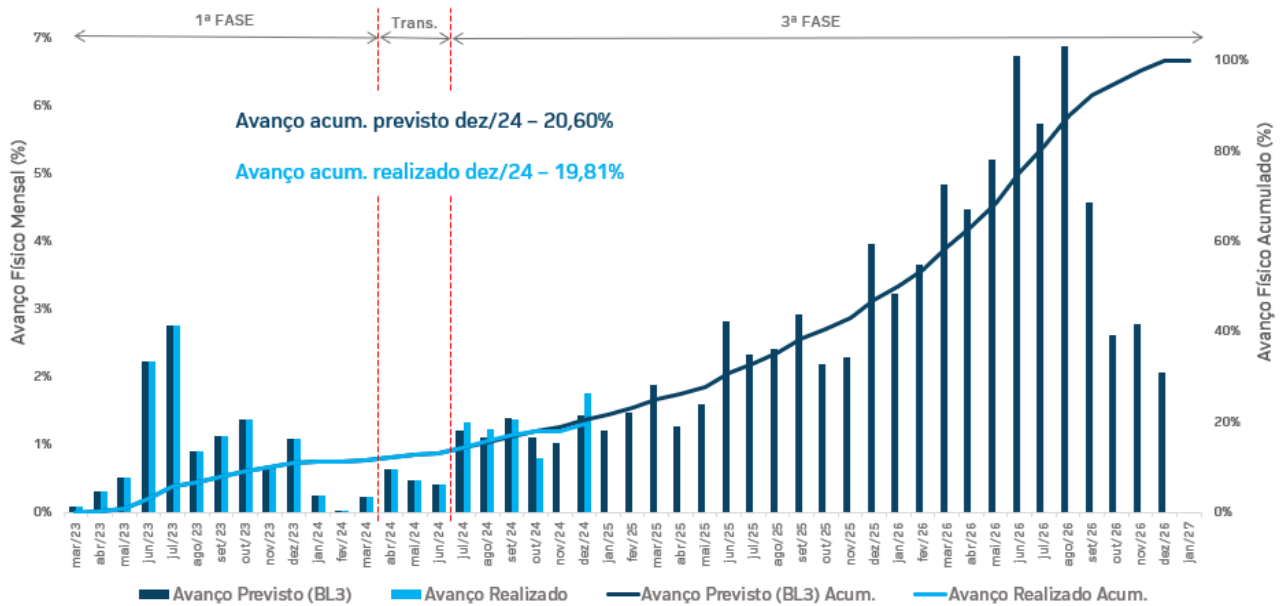
No âmbito de suprimentos, foram concluídas as contratações de todas as disciplinas envolvidas na estrutura de concreto, além dos elevadores no pacote com todos os empreendimentos, grua, cremalheira e linha de vida. seguem em andamento as concorrências para as contratações de mão de obra civil, instalações hidráulicas e elétricas, automação e pré-moldados para a estrutura de fachada.

Em 08 de novembro de 2024 houve a emissão do Registro de Incorporação, que viabilizou o início das vendas das unidades residenciais. O lançamento de vendas se deu em dezembro, com a venda de 3 das 19 unidades até o final do mês, totalizando 169m<sup>2</sup> de área privativa vendida, aproximadamente 13% do total. Seguem em comercialização o estoque de 16 unidades, totalizando 1.140m<sup>2</sup> de área privativa a ser vendida.

## MAPA DE EVOLUÇÃO DA ESTRUTURA



## AVANÇO FÍSICO

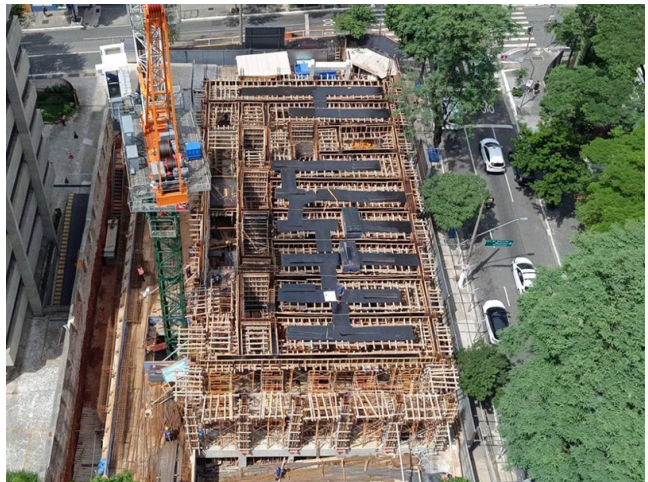


Fonte: Planservice.

## FOTOS DA OBRA



Armação e forma estrutura do 1º pavimento.



Visão geral da obra.



Forma e armação rampa de acesso ao subsolo.



16/12/2024 10:04  
P400 IZ HADDOCK  
Laje do 2º pavimento.



Armação e forma pilares 3º pavimento.



Estrutura do 2º pavimento.



Fachada Rua Haddock Lobo.



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 529, Pinheiros, São Paulo – SP

#### Área de Terreno:

1.795 m<sup>2</sup>

#### Aquisição

100% concluído e escriturado.

#### Área Privativa:

11.897 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:

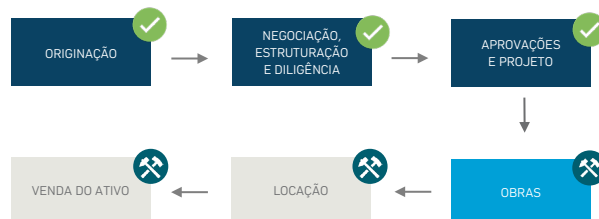
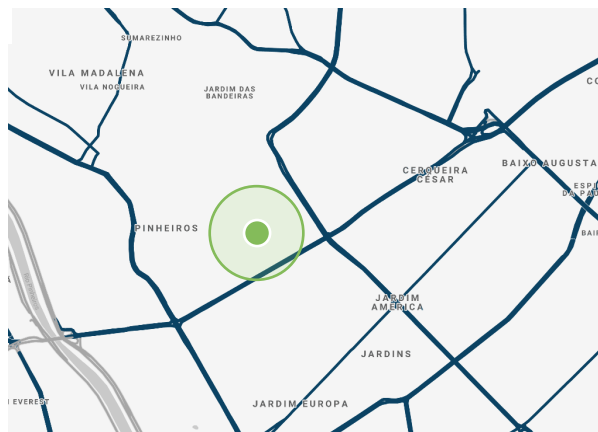
[Studio mk27](#)

#### 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 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 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. Em junho de 2024, foi iniciada a mobilização da construtora, com montagem do canteiro de obras e mobilização de equipamentos para o início da execução da parede diafragma e fundação, além da emissão de seguros, ART e laudo de vizinhança.

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

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

Ao final do mês de dezembro, a primeira parte do reforço da estrutura vizinha já havia sido concluída, com previsão de conclusão da etapa final até a primeira quinzena de janeiro. Em paralelo, foram concluídas todas as estacas barrete e 26 das 36 estacas do edifício, o que representa aproximadamente 72% das estacas do edifício e aproximadamente 41% de todas as estacas do empreendimento.

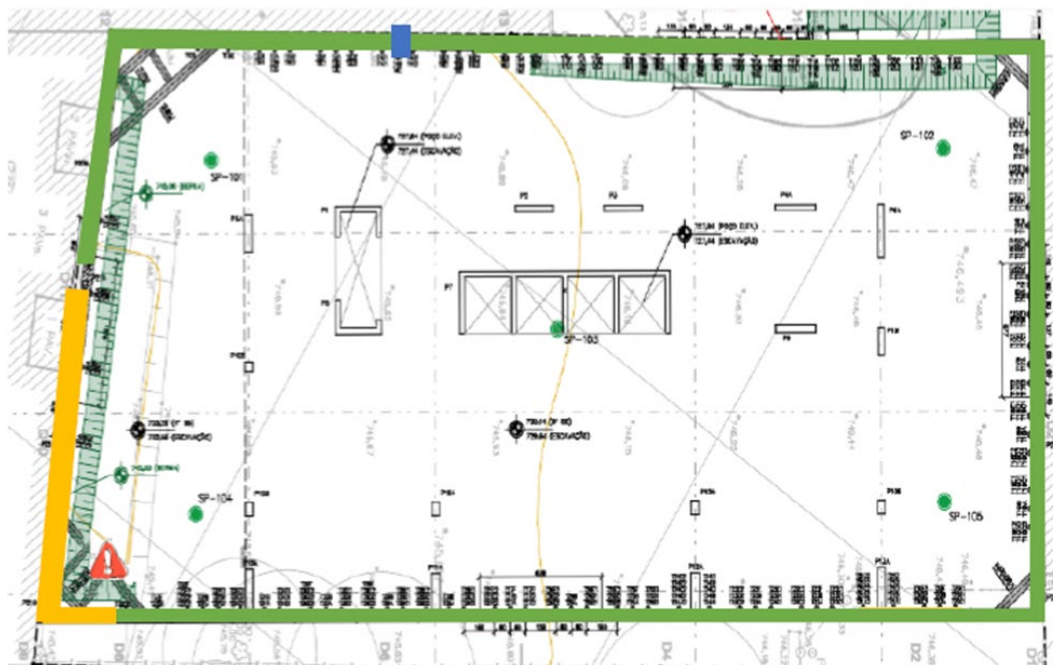
A expectativa é que em janeiro sejam concluídos os serviços da parede diafragma e todas as estacas do prédio.

Com os avanços obtidos nos primeiros meses de obra, foi alcançado ao final de setembro o avanço de 9,39%, o que representa um desvio de aproximadamente -1,7% em relação ao cronograma contratual, principalmente devido ao impacto da estrutura vizinha.

Dos quatro projetos dentro do portfólio, o IZP Cônego foi o primeiro a obter o Registro de Incorporação (RI) emitido, em 26 de setembro de 2024. Com a superação deste processo, foi possível efetivar o início das vendas das unidades residenciais, dentro da estratégia atualizada do Fundo.

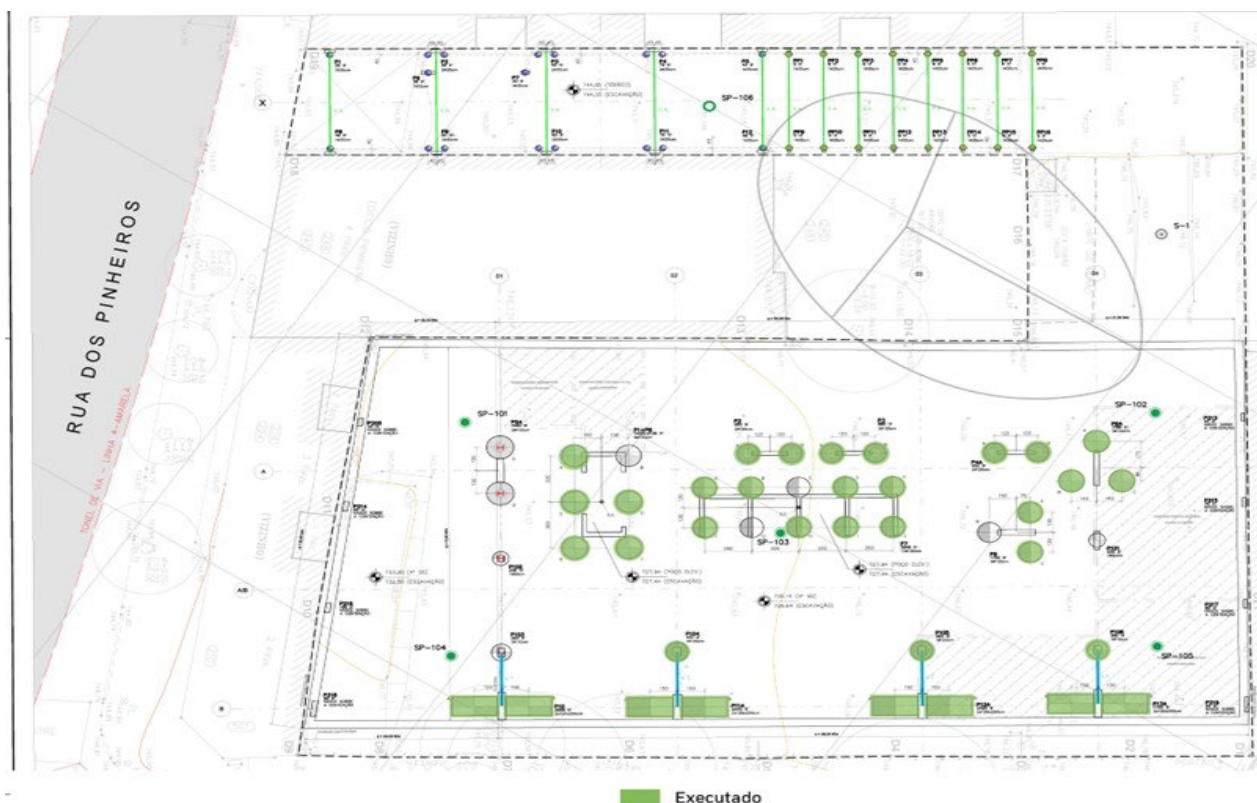
O processo de comercialização foi iniciado de forma antecipada à emissão do RI, com a divulgação de material sobre o empreendimento nas redes sociais e evento de apresentação do projeto no início do mês de setembro e logo após a emissão do RI foi realizado o Lançamento de Vendas das unidades residenciais ainda no final do mês de setembro. Até o final de dezembro foram vendidas 25 das 32 unidades residenciais, totalizando uma área privativa vendida de 1.526m<sup>2</sup>, o que representa 72% do total. As 7 unidades em estoque totalizam 581m<sup>2</sup> de área privativa.

### MAPA DE EVOLUÇÃO - CONTENÇÕES (PAREDE DIAFRAGMA)



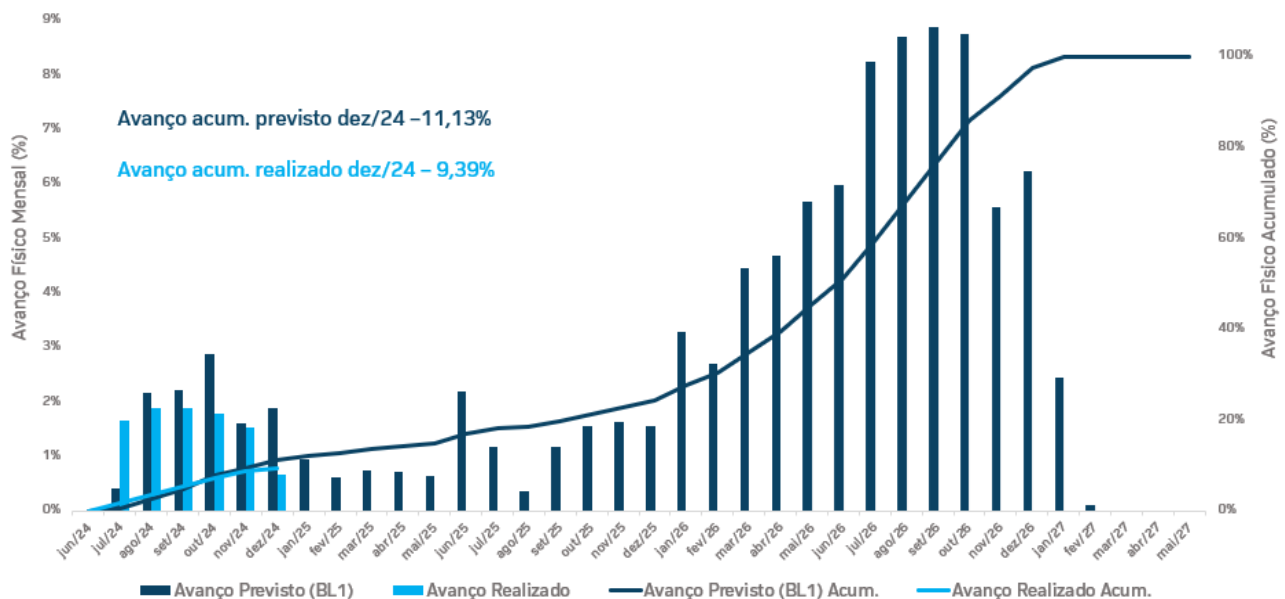
Finalizada In hold Inclinômetro

### MAPA DE EVOLUÇÃO - FUNDAÇÕES



Executado

## AVANÇO FÍSICO



## FOTOS DA OBRA



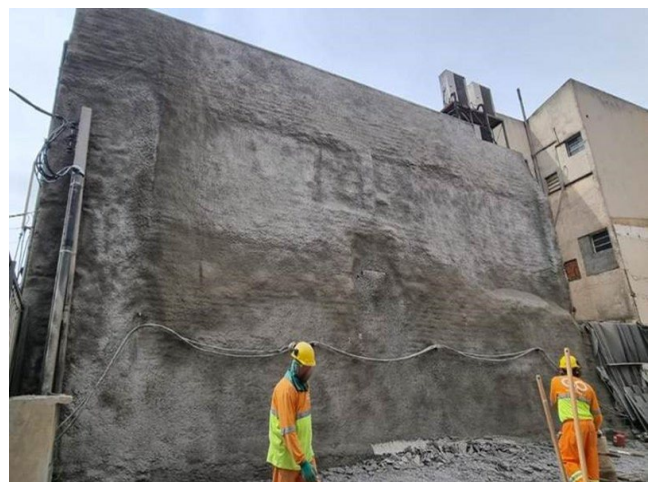
Execução de parede diafragma de contenção.



Execução de estacas de fundação.



Execução da 1ª etapa de reforço da estrutura vizinha.



Execução da 1ª etapa de reforço da estrutura vizinha.



Visão geral do canteiro.



Visão geral do canteiro.

### 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.



Laer residencial.

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

## EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **21 de outubro de 2024**, 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 Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cj 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do HEDGE PALADIN DESIGN OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 35.688.460/0001-39 ("Fundo"), informou acerca das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária 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 27,99% (vinte e sete inteiros e noventa e nove 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 à Ordem do Dia, a unanimidade dos Cotistas, representando 0,03% (três centésimos por cento) da base votante do Fundo, deliberou pela aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 30 de junho de 2024.

Em **20 de setembro de 2024**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do HEDGE PALADIN DESIGN OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 35.688.460/0001-39 ("Fundo"), convidou os senhores cotistas do Fundo ("Cotistas") para participarem de Assembleia Geral Ordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 21 de outubro de 2024 ("Consulta Formal"), a fim de deliberar sobre a aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 30 de junho de 2024. Poderão participar da Consulta Formal os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos. A Consulta Formal ocorrerá de forma não presencial, de modo que as deliberações serão tomadas única e exclusivamente por manifestação de voto dos cotistas.

Em **21 de junho de 2024**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE PALADIN DESIGN OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 35.688.460/0001-39 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que a equivalência patrimonial do ativo detido pelo Fundo, realizada nesta data, resultou em valor 0,248067% inferior ao atual valor de referido ativo, o que representa uma variação negativa de 0,248784% no valor patrimonial da cota do Fundo nesta data.

## 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](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.



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

**[hedgeinvest.com.br](http://hedgeinvest.com.br)**