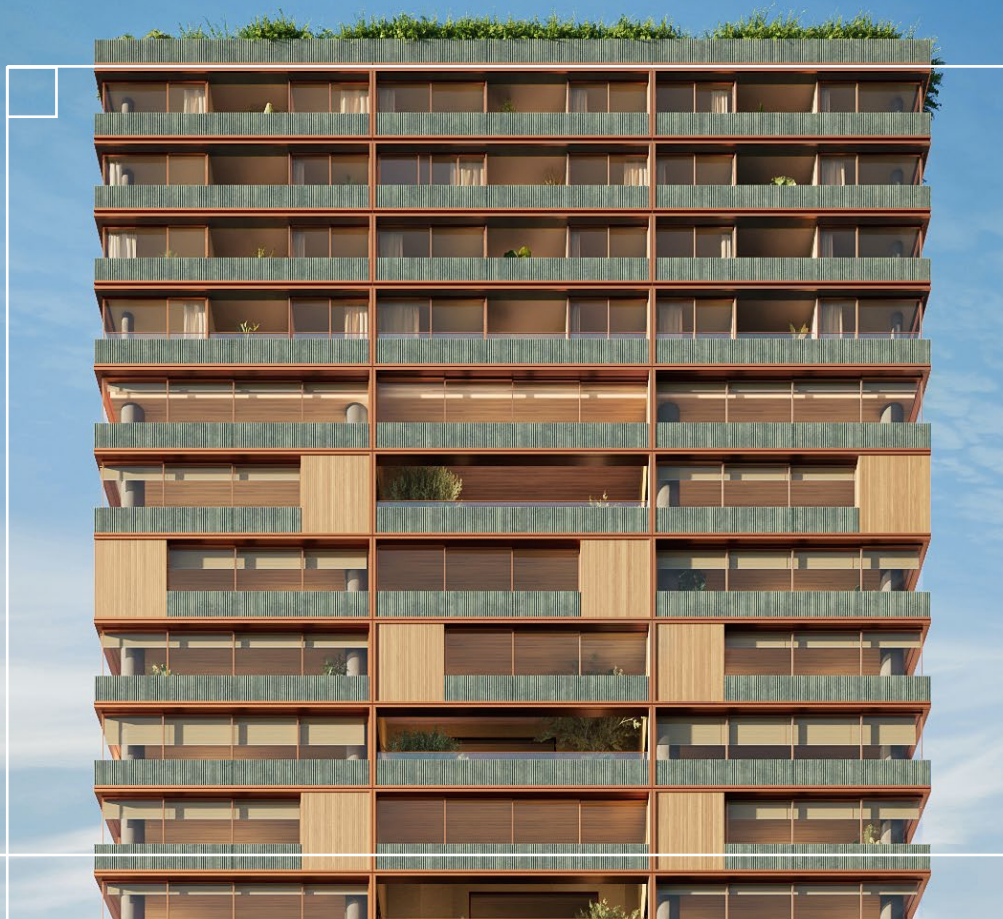


Hedge Paladin Design Offices FII



2º TRIMESTRE DE 2025

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	9
DESEMPENHO DO FUNDO	9
IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	15
IZP ITACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	22
IZP HADDOCK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	29
IZP CÔNEGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	35
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	42
DOCUMENTOS	43

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\$ 95,51

COTA DE MERCADO

R\$ 100,00

QUANTIDADE DE COTAS

3.370.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

118

NÚMERO DE PROJETOS

4

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

99,8%

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.

MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS DE ALTO PADRÃO

Considerando os 789 edifícios corporativos classificados como AAA, AA, A, BB e B, a cidade de São Paulo encerrou o segundo trimestre de 2025 com um estoque total de 8,28 milhões de m², dos quais 6,80 milhões estavam ocupados e 1,48 milhão desocupados, o que representa uma taxa de vacância de 17,86% — o menor patamar registrado desde o quarto trimestre de 2020. Em comparação ao mesmo período de 2023, houve uma expressiva redução de 14,66% na taxa de vacância, refletindo a contínua recuperação do mercado de lajes corporativas, impulsionada pela retomada gradual do trabalho presencial e pela valorização de espaços bem localizados e com padrão técnico elevado.

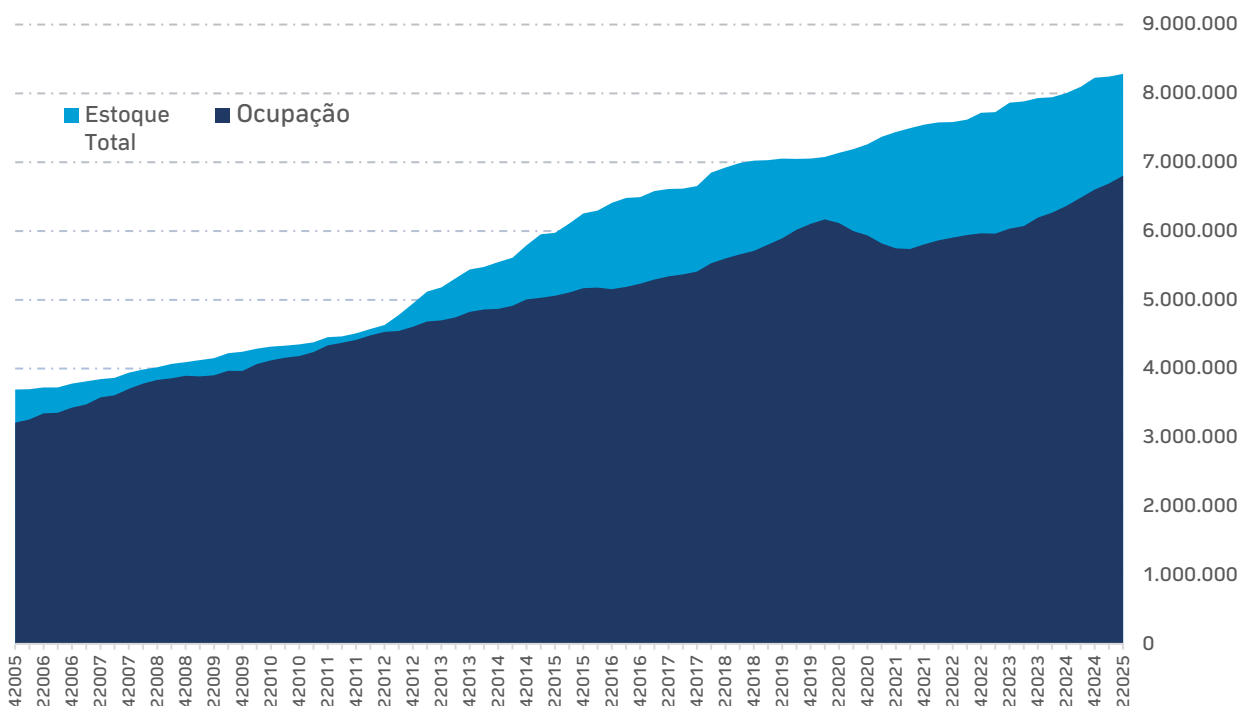
A absorção líquida no trimestre foi de aproximadamente 114 mil m², totalizando 438 mil m² nos últimos doze meses (julho de 2024 a junho de 2025). Para fins comparativos, no primeiro trimestre de 2020, período pré-pandemia, a absorção líquida dos doze meses anteriores havia sido de 363 mil m². No entanto, nos cinco trimestres subsequentes à pandemia, a absorção acumulada foi negativa em 437 mil m², evidenciando o impacto direto da mudança no modelo de ocupação corporativa.

A recuperação teve início no quarto trimestre de 2021 e, desde então, o mercado acumula 1,04 milhão de m² de absorção líquida positiva. Nos últimos 15 meses, esse indicador se manteve consistentemente no campo positivo, reforçando a percepção de retomada gradual, porém sustentável, do setor.

Entre o primeiro trimestre de 2020 e o terceiro trimestre de 2021, o estoque total permaneceu relativamente estável. Entretanto, a queda expressiva na ocupação durante a pandemia resultou em uma elevação da taxa de vacância de 12,80% para 23,43%, nível que permaneceu acima dos 20% até o segundo trimestre de 2024. A partir daí, o mercado passou a registrar melhorias consistentes trimestre a trimestre.

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

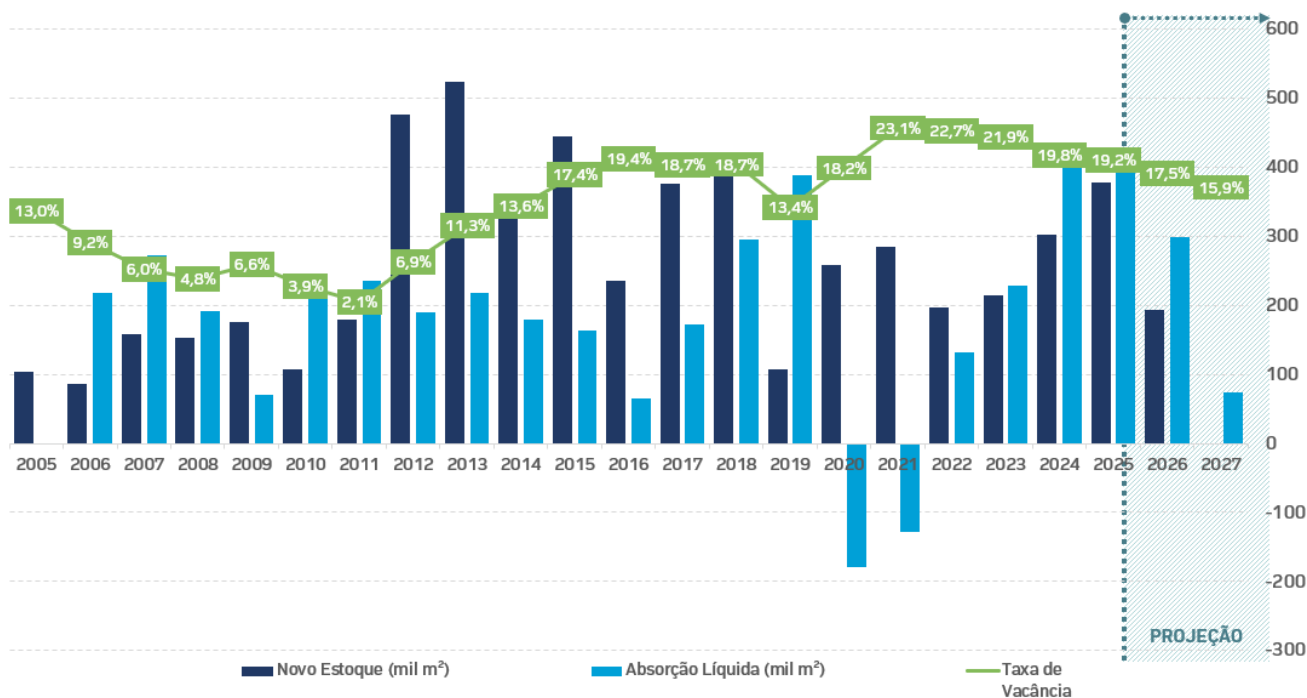
positiva para o mercado de lajes corporativas, onde a absorção líquida passou a ser maior que o novo estoque e a taxa de vacância começou a cair e se manteve em queda até o trimestre atual.

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 294 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 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 m² e 15.000 m² 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 set/23	Revisado 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 set/23	Revisado 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 set/23	Revisado 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 set/23	Revisado 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 set/23	Revisado set/24
Área Privativa (m2)	34.868	35.130
Área Locável (m2)	38.964	40.430
Término Obra (Média)	mar/26	dez/26
Desinvestimento (Média)	fev/27	nov/27
VAR Obra (Pond. ABL)	-	17%
VAR Custo (Pond. ABL)	-	13%
VAR Locação (Pond. ABL)	-	0%
TIR Real Anual	16%	11%
Múltiplo Capital	1,73	1,55

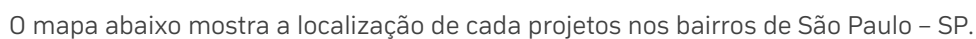
Fonte: Hedge, Paladin e Idea Zarvos.

Este cenário revisado contempla a venda das unidades residenciais durante o fluxo das obras, 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\$/m², 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.



OFERTA E ALOCAÇÃO DE RECURSOS

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

Em junho de 2025 o capital comprometido foi 100% integralizado.

Mês	jun	ago	out	dez	ago	abr	mai	jun	set	out	fev	mai	jun
Ano	2021	2021	2021	2021	2022	2022	2023	2023	2024	2024	2025	2025	2025
Integralizado	32%	4%	6%	4%	5%	2%	4%	4%	2%	10%	10%	7%	10%
Acumulado	32%	36%	42%	46%	51%	53%	57%	61%	63%	73%	83%	90%	100%

Fonte: Hedge.

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 o pagamento de despesas operacionais e ao desenvolvimento dos projetos de cada empresa. A tabela abaixo demonstra o fluxo de caixa do Fundo (em R\$). Os recursos disponíveis, consolidando o Fundo e a HP Design, que ao final do mês totalizavam R\$ 41,53 milhões, permanecem aplicados em fundos de renda fixa pós-fixados, com liquidez diária.

HDOF11	2º tri 2025	2025	12 meses	Início
Caixa Inicial	21.347.245	13.188.186	754.184	-
Distribuição de Cotas	56.556.700	90.277.800	130.717.500	336.285.000
Aporte HP Design	-50.000.000	-75.000.000	-101.700.000	-300.000.000
Retirada HP Design	-	-	-	-
Resultado Operacional	-567.515	-1.129.556	-2.435.254	-8.948.570
Fundos de Renda Fixa	497.841	878.902	1.252.735	2.748.230
Despesas Operacionais	-1.065.356	-2.008.457	-3.687.989	-11.696.800
Rendimento Distribuído	-	-	-	-
Retirada Cotistas	-	-	-	-
Caixa Final	27.336.430	27.336.430	27.336.430	27.336.430

Fluxo Consolidado	2º tri 2025	2025	12 meses	Início
Caixa Inicial	31.684.364	23.416.626	13.035.873	0
Captação de Recursos	56.556.700	90.277.800	130.717.500	336.285.000
Aporte Franca	-18.606.000	-25.006.000	-23.906.000	-77.896.937
Aporte Itacema	-8.282.436	-15.022.436	-24.542.436	-72.643.036
Aporte Haddock	-12.400.000	-18.400.000	-33.000.000	-81.185.662
Aporte Cônego	-6.900.000	-12.800.000	-18.900.000	-55.256.940
Resultado Operacional	-518.411	-931.773	-1.870.720	-7.768.207
Receitas Financeiras	588.935	1.218.774	1.757.110	5.033.222
Despesas do Fundo	-1.065.356	-2.008.457	-3.445.963	-11.696.800
Despesas Holding	-41.989	-142.090	-181.866	-1.104.630
Pagamento de Rendimento	0	0	0	0
Amortização Cotas	0	0	0	0
Caixa Final	41.534.217	41.534.217	41.534.217	41.534.217

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 terceiro trimestre de 2025.

Projeção Fluxo de Caixa Operacional - 3º Trimestre 2025

Etapa	Cônego	Franca	Haddock	Itacema	3º Tri 2025
Aquisição Terreno	-	-	-	117.201	117.201
Projeto	685.116	259.910	120.725	194.140	1.259.891
Marketing	122.500	-	313.300	306.500	742.300
Planejamento Obra	19.320	19.320	19.320	19.320	77.278
Gerenciamento Obra	168.253	168.246	150.239	146.082	632.820
Obra	6.809.202	18.726.275	14.855.470	12.068.903	52.459.850
Pré Obra	63.333	21.111	21.111	399.638	505.194
Vendas	-	-	-	-	-
Outros	224.283	489.546	103.788	154.132	971.749
CRI	1.664.400	939.800	1.389.140	1.396.500	5.389.840
Taxa de Administração	786.772	-	1.548.016	1.313.458	3.648.247
Total Geral	10.543.179	20.624.207	18.521.109	16.115.874	65.804.369

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

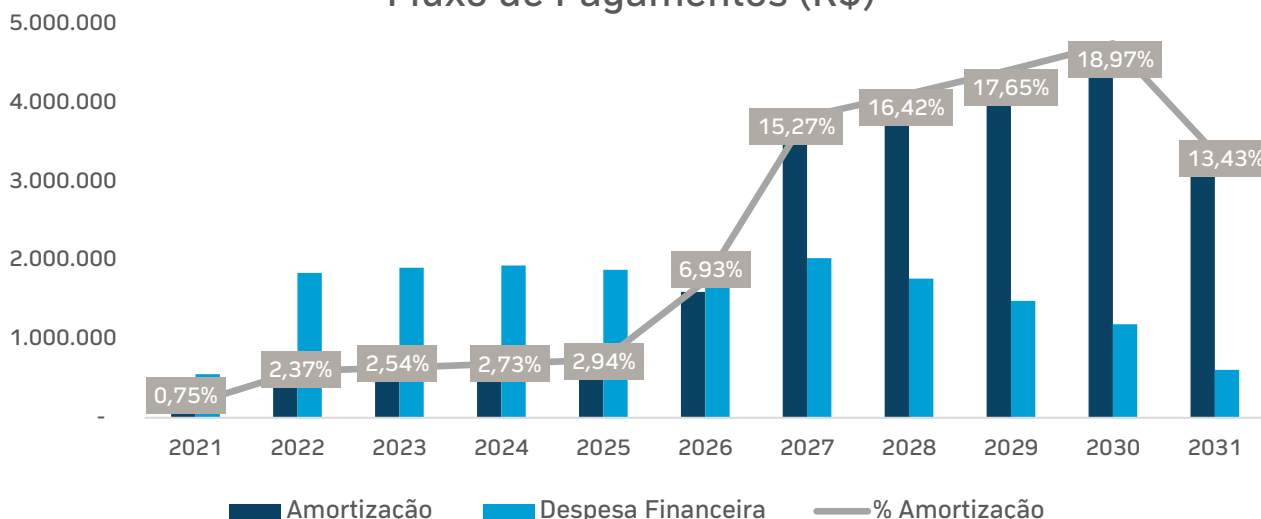
Série	345ª Série da 4ª Emissão da Virgo Cia de Securitização
Volume	R\$ 23.000.000,00
Garantia	Alienação Fiduciária do Terreno Unificado
Lastro	Debênture
Taxa de Emissão	IPCA + 7,5% a.a.
Data de Emissão	16/08/2021
Prazo	120 meses
Saldo Devedor Atual	R\$ 26.228.110,73

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 30/06/2025, de forma que os valores futuros podem ser alterados conforme os indicadores corrigirem o saldo devedor.

Fluxo de Pagamentos (R\$)



Fonte: Hedge.

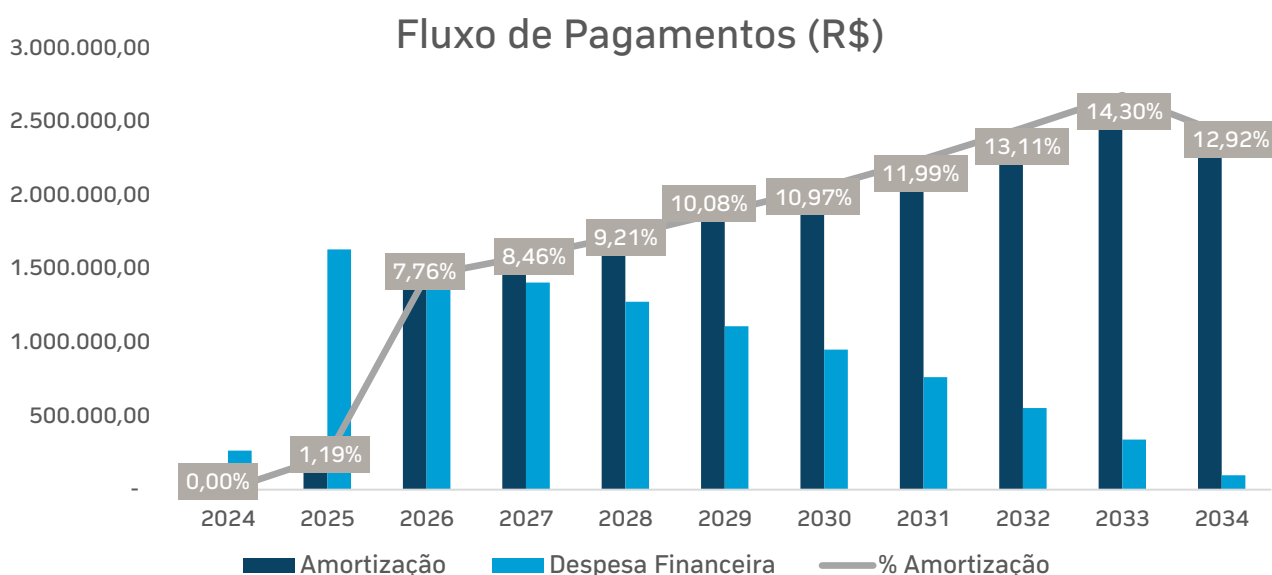
Em outubro de 2024 a IZP Franca emitiu um CRI, em série única, para o pagamento de reembolso de despesas imobiliárias atinentes à construção do empreendimento da Alameda Franca nº 303, Jardins, São Paulo – SP.

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\$ 19.307.675,04

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 30/06/2025, 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.

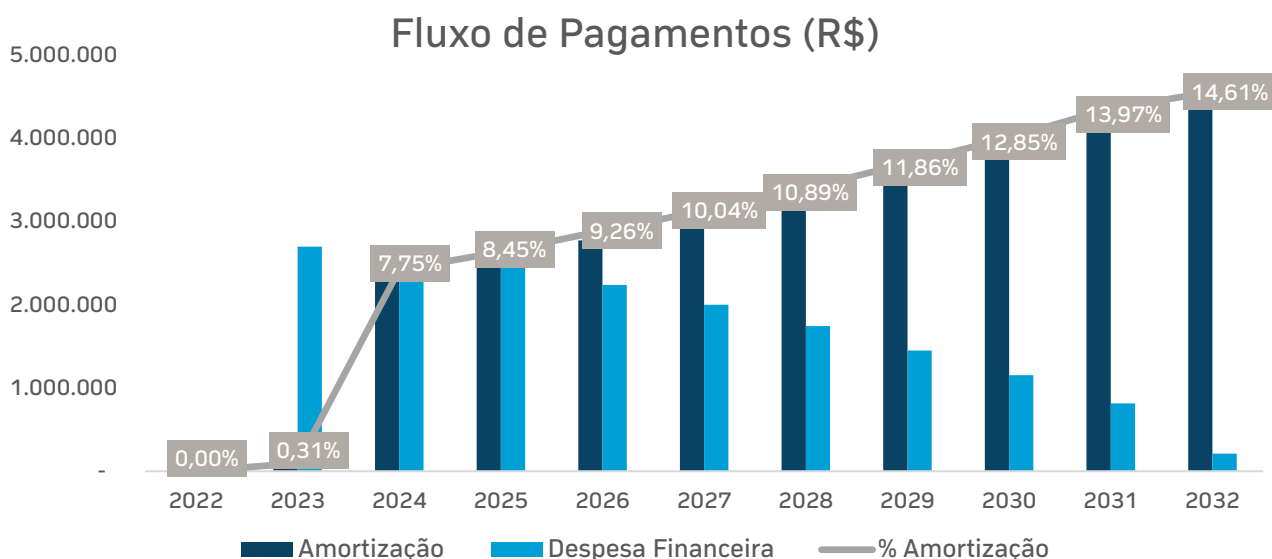
CRI - IZP HADDOCK	
Série	1ª Série da 29ª Emissão da Virgo Cia de Securitização
Volume	R\$ 13.500.000,00
Garantia	Alienação Fiduciária do Terreno Unificado
Lastro	Debênture
Taxa de Emissão	IPCA + 8,75% a.a.
Data de Emissão	04/11/2022
Prazo	120 meses
Saldo Devedor Atual	R\$ 13.569.182,26

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\$ 16.628.468,53

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 30/06/2025, de forma que os valores futuros podem ser alterados conforme os indicadores corrigirem o saldo devedor.



Fonte: Hedge.

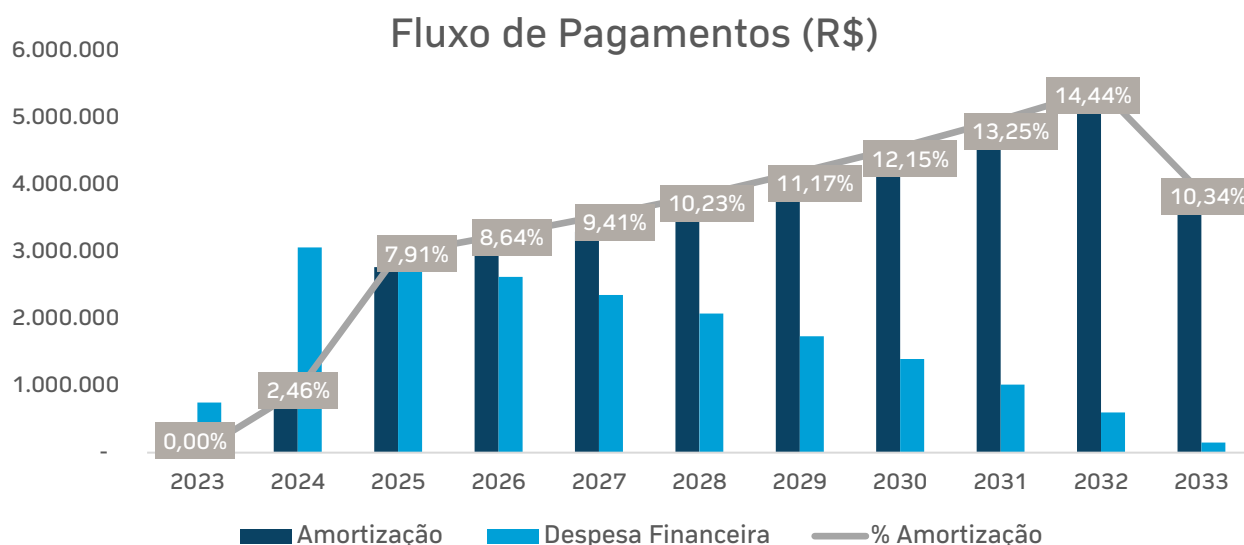
Em agosto 2023 IZP Itacema emitiu um CRI, em série única, para o pagamento de reembolso de despesas imobiliárias atinentes à construção do empreendimento da Rua Itacema nº 398, Itaim Bibi, São Paulo – SP.

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\$ 35.914.535,36

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 30/06/2025, de forma que os valores futuros podem ser alterados conforme os indicadores corrigirem o saldo devedor.



Fonte: Hedge.

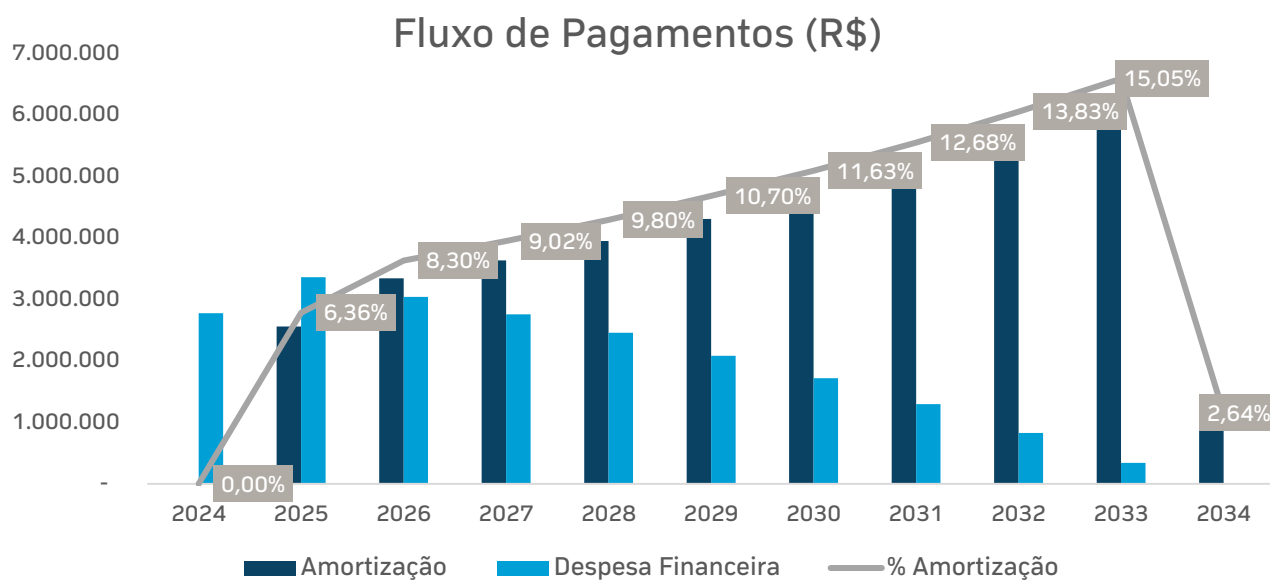
Em fevereiro 2024 IZP Cônego emitiu um CRI, em série única, para o pagamento de reembolso de despesas imobiliárias atinentes à construção do empreendimento da Rua Cônego Eugênio Leite nº 529, Pinheiros, São Paulo – SP.

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\$ 41.996.506,36

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 30/06/2025, 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 m²

Aquisição

100% concluído e escriturado

Área Privativa:

7.117 m²

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 3º tri/2025

Arquitetura:

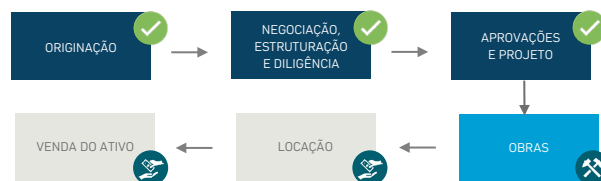
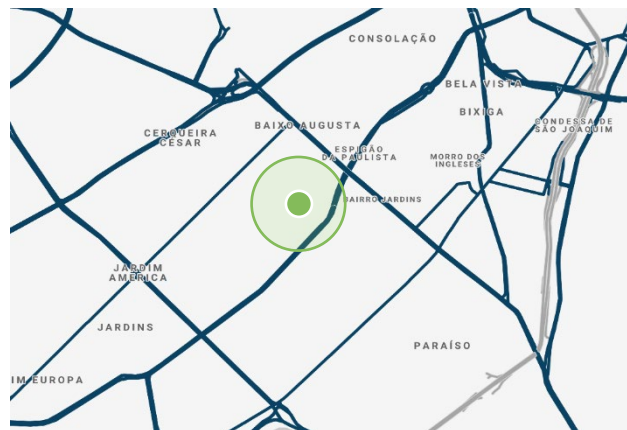
[Jacobsen Arquitetura](#)

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 m² de área construída. Estão previstos 6 conjuntos corporativos e 32 unidades residenciais, além de 2 lojas na fachada ativa. Nesta configuração, o empreendimento contará com cerca de 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. Em maio de 2025 houve a aprovação de um projeto modificativo, com as adequações das áreas das unidades residenciais, estando todas as documentações regulamentares integralmente atualizadas e aprovadas.

Para viabilizar o início da obra no menor prazo possível, foi obtido junto à prefeitura um Alvará de Movimento de Terra em agosto de 2022, que permitiu antecipar a execução das escavações e das contenções dos seis pavimentos de subsolo.

A gerenciadora Planservice foi contratada para realizar a licitação da construtora e gerenciamento de toda a obra. Com seu auxílio, em setembro de 2022 foi contratada a construtora Rocontec para executar a primeira etapa de obra, conforme escopo permitido pelo Alvará de Movimento de Terra. Os serviços foram executados entre outubro de 2022 e junho de 2023.

Em paralelo ao avanço da primeira etapa, foi realizado o detalhamento dos projetos executivos e o levantamento dos custos de construção até a conclusão da obra. Tais valores se mostraram acima do previsto, o que demandou o aprofundamento dos estudos de reengenharia para buscar reduções.

Verificou-se que, no cenário da construção civil pós pandemia, houve um descolamento entre o INCC e a variação efetiva de custo de alguns insumos com grande presença em nossos projetos, como cobre, alumínio e vidros, gerando impacto acima do índice. Nesse sentido, foram feitas revisões nos projetos para buscar reduções equivalentes. Além desse empenho entre os times de arquitetura e engenharia, foi realizada uma nova etapa de orçamento junto a outras construtoras.

No segundo trimestre de 2023, visando o resultado inicialmente projetado pelo Fundo, foi necessário subdividir o restante da obra em outras duas fases, a fim de não interromper a execução enquanto os estudos de reengenharia continuavam em busca da meta de redução de custos. Foi definida, portanto, uma segunda etapa, com custo já fechado, compreendendo basicamente as fundações e a estrutura do edifício, e uma terceira etapa, compreendendo as instalações e os acabamentos, cujos projetos e custos continuaram em estudo. Com o objetivo de obter o menor custo, foi decidido à época realizar a contratação da construtora Toledo Ferrari para executar inicialmente a segunda etapa de obras, com expectativa de permanência para a execução da terceira e última etapa, a qual iniciou os trabalhos a partir de julho de 2023.

A segunda etapa da obra, porém, não acompanhou o cronograma contratado, tendo sido pactuado um cronograma de recuperação no encerramento do ano de 2023. A construtora Toledo Ferrari acumulou atrasos e chegou a propor um ajuste no término da segunda etapa, sem alteração na entrega da terceira etapa devido a sobreposições já previstas nas atividades. No entanto, no primeiro trimestre de 2024, de forma unilateral, a Toledo Ferrari informou que não tinha mais interesse em dar continuidade à terceira etapa da obra e praticamente paralisou a execução da segunda etapa, como se pode observar no gráfico de avanço físico apresentado a seguir. Foram abordadas possíveis soluções junto à Toledo Ferrari para que esta retomasse a execução da fase atual da obra e reconsiderasse permanecer até sua conclusão, mas não houve condições de conciliação, sendo então compulsório o retorno ao mercado para avaliar a substituição imediata da empresa.

Em virtude do bom histórico de parceria e confiança, além do profundo conhecimento que já possuíam sobre o projeto e sobre as condições logísticas do terreno, foi negociado, por fim, o retorno da construtora Rocontec a partir de maio de 2024 para concluir a obra através de um único contrato no modelo de Administração.

O modelo de contratação das obras na modalidade de Administração também foi adotado como estratégia de redução de custos para as obras de Itacema e Haddock, pois 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 terceira etapa 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 primeiro trimestre deste ano a estrutura de todos os 6 subsolos, incluindo o piso do 6º nível, além do térreo e 1º ao 14º pavimento já estavam concluídas, além do início da montagem da estrutura metálica dos mezaninos das lajes corporativas no 3º pavimento. Também houve a evolução da alvenaria de vedação com a conclusão do 2º ao 5º subsolo e 2º ao 7º pavimento, assim como o início das instalações (elétrica, hidráulica e ar-condicionado) nas prumadas do edifício.

Neste último trimestre a obra continuou em bom ritmo. A execução da estrutura avançou até o 19º pavimento e laje do ático, restando apenas a laje de cobertura. No caso da estrutura metálica dos mezaninos das lajes corporativas foi concluída a montagem do 3º, 5º, 7º, 9º e 11º pavimento, restando apenas a montagem do 13º pavimento e em seguida a montagem do pisowall sobre as estruturas. As vedações acompanharam a evolução da estrutura, estando todos os subsolos já concluídos, assim como o 1º ao 12º pavimento. Da mesma maneira, as instalações elétricas, hidráulicas, de incêndio e de exaustão e ar-condicionado seguem em execução acompanhando a evolução da estrutura e alvenaria de vedação.

Também no último trimestre foram iniciados os trabalhos nas fachadas, com a execução do emboço externo, já concluído entre o 1º e 4º pavimento e em execução entre o 5º e 9º pavimento. Paralelo ao emboço externo, houve o início da instalação do grid metálico da fachada, já instalado em uma das faces da torre entre o 5º e 9º pavimento. A instalação do gradil permitirá o início da desmontagem do andaime fachadeiro, que será gradual por trechos e por face da torre.

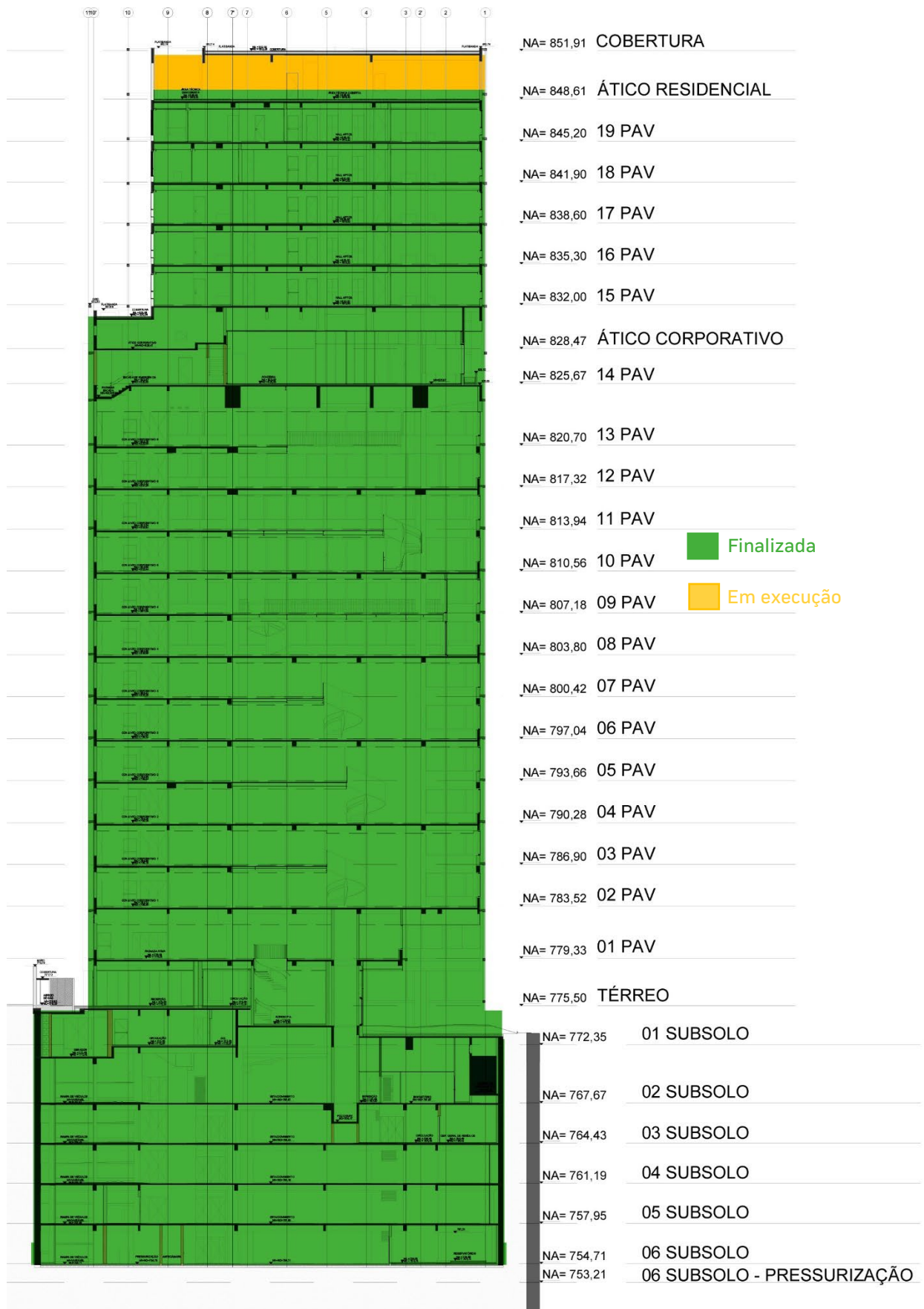
Ao final do último trimestre a obra atingiu o avanço físico acumulado de 44,60%.

A programação é que no próximo trimestre seja concluída toda a estrutura da torre e dada sequência em todas as atividades em andamento. Também há a expectativa de iniciar a pintura e montagem dos caixilhos e vidros de fachada, assim como iniciar a montagem de elevadores e execução dos acabamentos de áreas comuns.

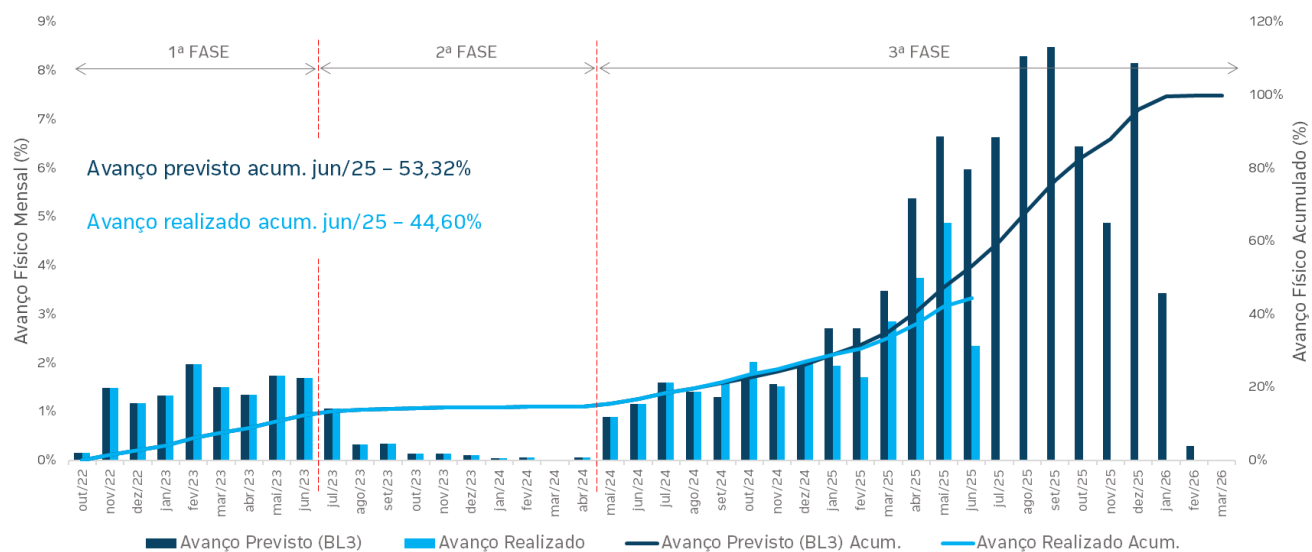
Em evolução às regulamentações do empreendimento, no final do mês de junho houve o protocolo de pedido de registro de incorporação o condomínio edilício do Franca. A expectativa é que o deferimento e registro sejam superados no próximo trimestre.

Quanto à comercialização das unidades residenciais, em julho de 2025 foi realizada a assinatura do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel ("CCV") cujo objeto é a venda da totalidade unidades residenciais do projeto IZP Franca. A conclusão da operação é condicionada à superação de condições resolutivas, de praxe para transações desta natureza, especialmente em relação à diligência e conclusão do registro de incorporação do condomínio edilício. Informações adicionais serão oportunamente apresentadas quando da efetivação da transação.

MAPA DE EVOLUÇÃO DA ESTRUTURA



AVANÇO FÍSICO



Fonte: Planservice.

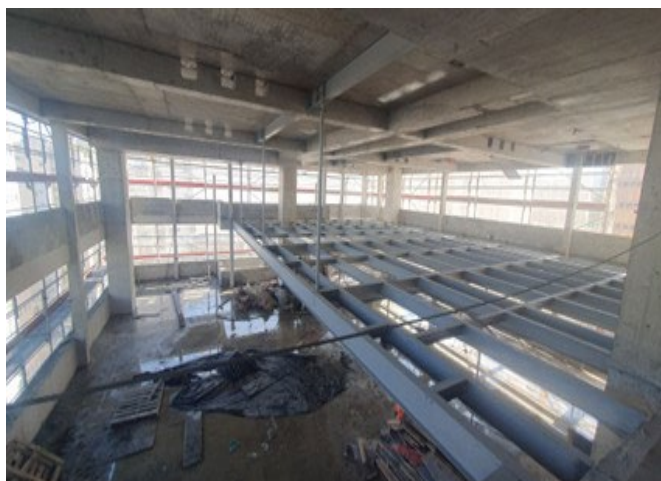
FOTOS DA OBRA



Estrutura 16º Pavimento.



Imagem aérea.



9º Pavimento – Conjunto Corporativo.



11º Pavimento – Conjunto Corporativo.



15º Pavimento – Pavimento Residencial.



Estrutura nível Atico.

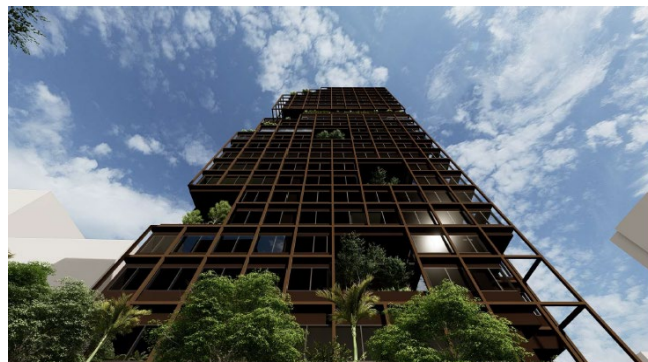


Imagem aérea (14/mai).

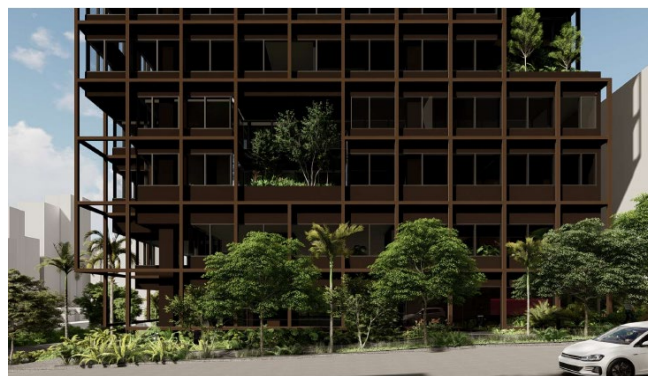
IMAGENS PROJETO



Esquina



Torre Alameda Franca



Detalhe Fachada Ativa



Vista da fachada da Av. 9 de Julho

IZP ITACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

SOBRE O ATIVO

Endereço:

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

Área de Terreno:

1.553 m²

Aquisição

100% concluído e escriturado

Área Privativa (apenas comercial):

7.106 m²

Quantidade de Pavimentos:

5 Subsolos + Térreo + 22 Pavimentos + Cobertura

Projeto:

Projeto Pré Executivo – Concluído

Projeto Executivo – Em andamento

Aprovações:

Aprovação do Projeto na Prefeitura – Concluído

Alvará de Movimento de Terra – Concluído

Alvará de Construção – Concluído

Registro de Incorporação – Concluído

Arquitetura:

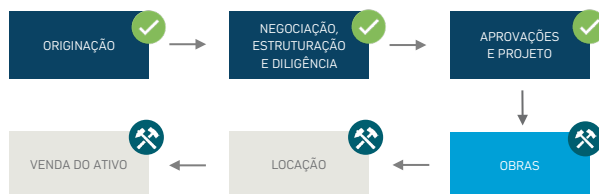
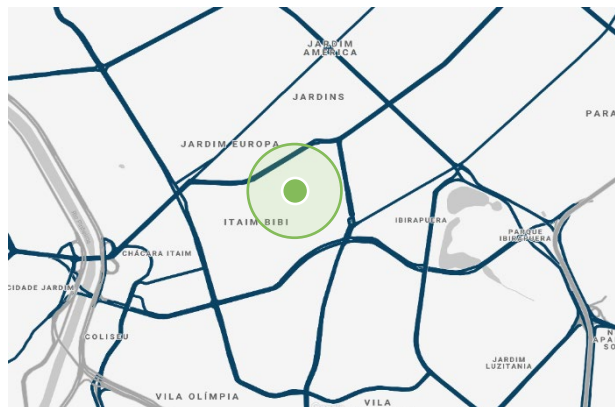
[Bernardes Arquitetura](#)

Obra:

Iniciada em abril de 2023

Conclusão prevista para setembro de 2026

LOCALIZAÇÃO



O projeto foi desenvolvido pelo escritório Bernardes Arquitetura, renomado escritório brasileiro, hoje na terceira geração de grandes arquitetos da família Bernardes. O empreendimento foi concebido em uma torre única, com 5 subsolos, térreo, 22 pavimentos tipo, além da cobertura, que terá sua área de lazer com vista privilegiada para região. Ao todo, o projeto terá aproximadamente 19 mil m² de área construída, composto por 6 conjuntos corporativos, 48 unidades residenciais e 5 lojas na fachada ativa. Desta forma, o projeto será de uso misto, sendo aproximadamente 72% da área privativa comercial e 28% da área privativa residencial. O Fundo detém participação apenas na parcela das unidades comerciais.

Detalhes do projeto: <https://www.idealzarvos.com.br/empreendimento/itacema-396/>

O Projeto Legal foi aprovado na prefeitura em dezembro de 2022 e 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 subsolos, no menor prazo possível.

A gerenciadora Planservice foi contratada para realizar a licitação da construtora e gerenciamento desta obra. A construtora Construcorpany 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, contemplando 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 contratada acumulou um grande atraso no cronograma de execução da obra e não demonstrou perspectiva de recuperação.

No terceiro trimestre de 2023, considerando o cenário acima, foi decidido substituir a construtora antes do término da primeira etapa para buscar atingir o custo de viabilidade e recuperar os atrasos da obra. A construtora que assumiu o escopo remanescente da primeira etapa da obra e que seguirá até sua conclusão foi a Linka

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 de 2023, 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 comprometeu o avanço de maneira mais rápida dos serviços no subsolo, os quais dependiam 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.

De forma resumida, até o primeiro semestre de 2024 havia sido executada na obra as paredes diafragma (primeira fase da obra), escavação e execução da primeira linha de tirantes e início da execução das estacas de fundação. No segundo semestre de 2024 houve sequência na execução das mesmas atividades, com a conclusão das estacas de fundação ainda no mês de julho, além da conclusão da execução dos tirantes de contenção e escavação do subsolo e início da execução dos blocos de estrutura e pilares do 4º subsolo.

No primeiro trimestre de 2025 houve evolução significativa na obra, com a conclusão dos blocos de fundação e início da execução da estrutura do prédio, com a conclusão das lajes do 4º e 3º subsolos e bom avanço na armação e forma da laje do 2º subsolo.

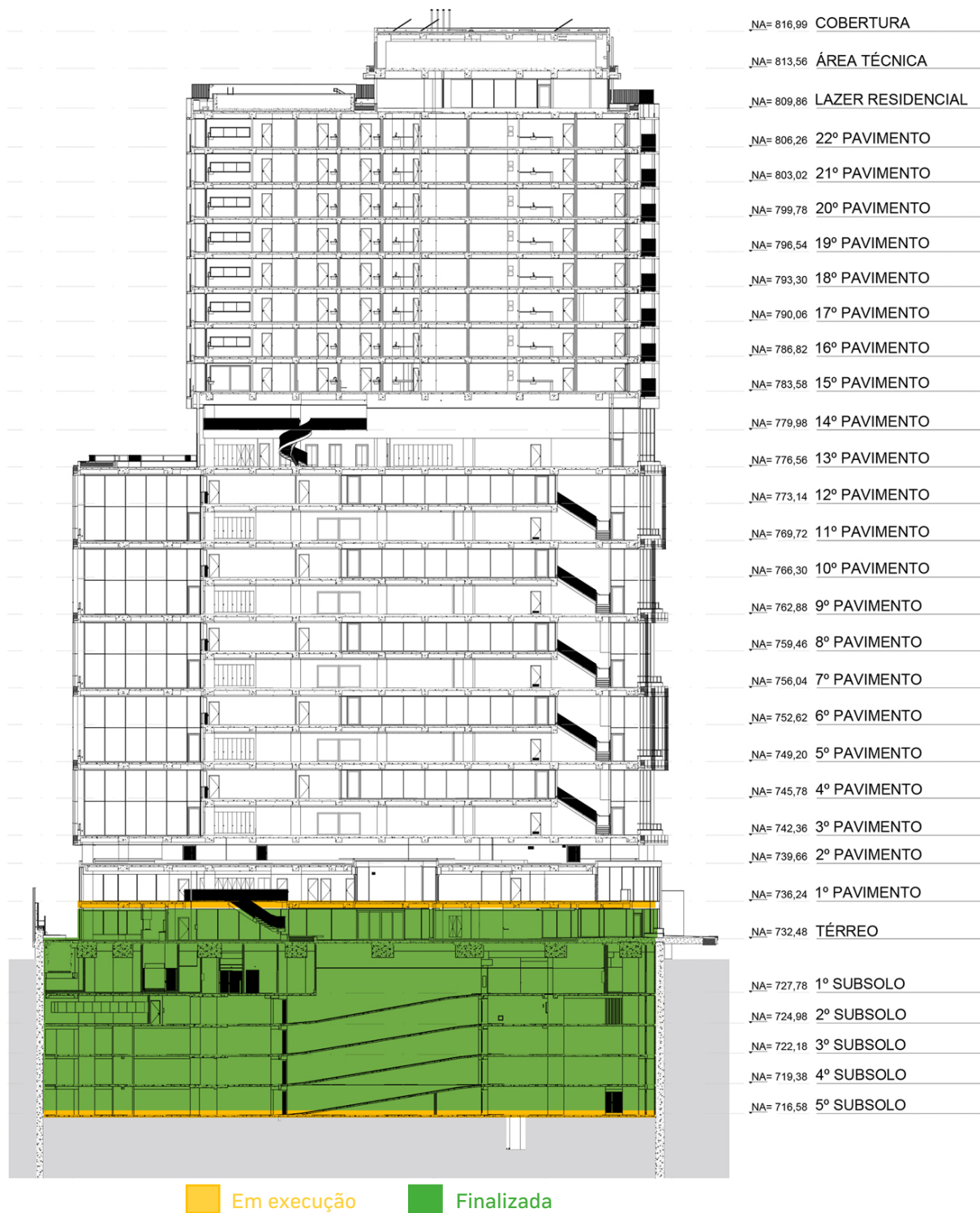
No último trimestre a construtora pôde seguir com bons avanços na estrutura, tendo atingido até o final do mês de junho a conclusão de todas as lajes do 2º ao 4º subsolo, além da laje do térreo, que é uma estrutura de transição mais complexa que as demais etapas, e bom avanço na estrutura do 1º pavimento, tendo concluído a concretagem dos pilares, além de forma e armação da laje.

Após a conclusão do 1º pavimento no início do mês de julho, a expectativa é que a construtora consiga dar melhor ritmo na execução dos próximos pavimentos, que apresentam uma tipologia mais padrão e permitirão atingir uma maior produtividade. Com essa evolução será elaborado um cronograma replanejado, com uma redistribuição de atividades considerando o ciclo ótimo de estrutura, e compatibilizando com as atividades subsequentes para recuperação dos aproximadamente 4% de desvio de avanços, além do melhor acompanhamento e análise do cumprimento do prazo de obra.

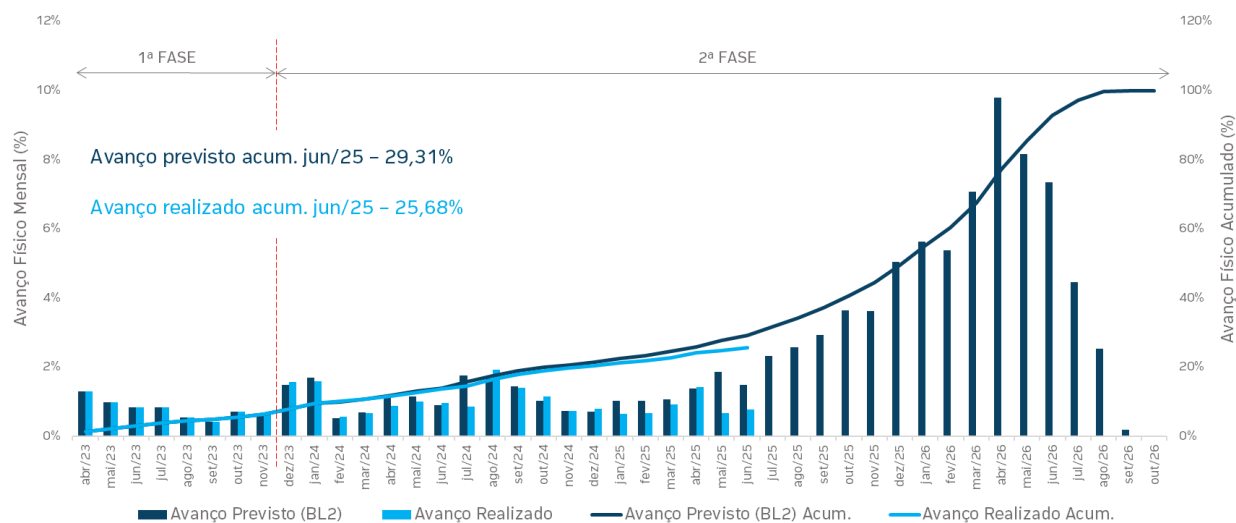
Ao final do último trimestre a obra atingiu o avanço físico acumulado de 25,68%.

No próximo trimestre a previsão é que outras atividades importantes sejam iniciadas, como alvenaria de vedação e instalações em geral.

MAPA DE EVOLUÇÃO DA ESTRUTURA



AVANÇO FÍSICO



Fonte: Planservice.

FOTOS DA OBRA



Estrutura 2º Subsolo.



Estrutura 1º Subsolo.



Laje Térreo.



3º Subsolo.



Estrutura laje 1º Pavimento.

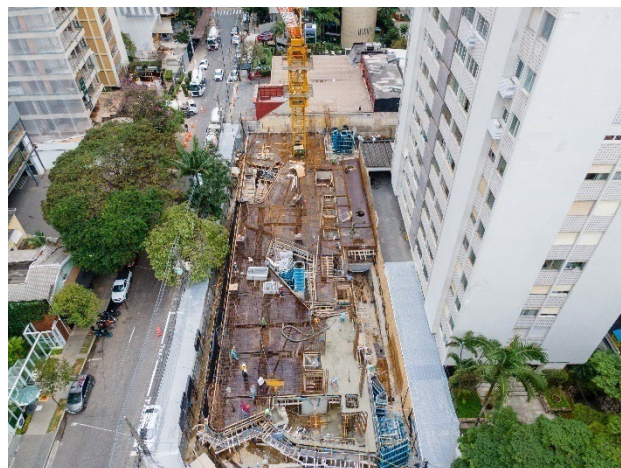


Imagem Aérea (1º Pavimento).

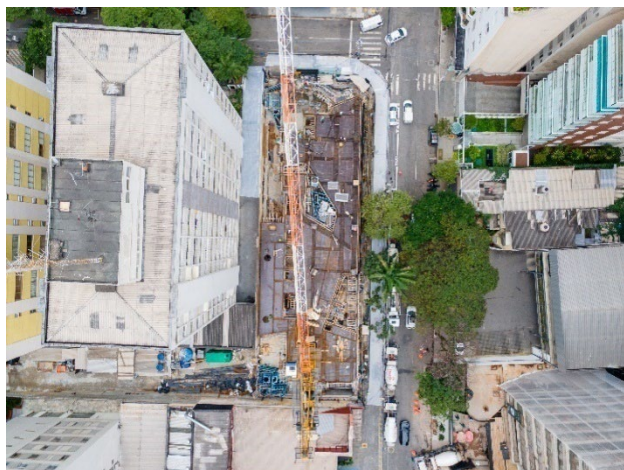


Imagem Aérea (1º Pavimento).

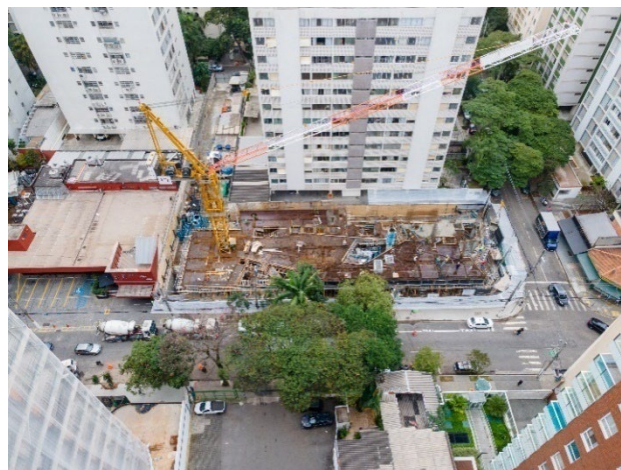


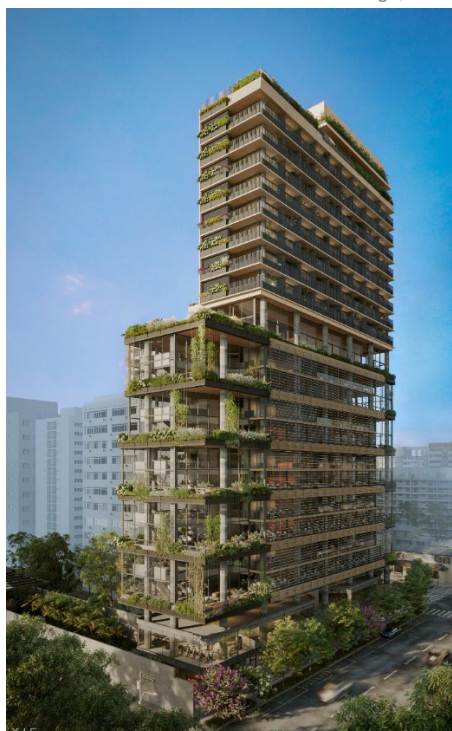
Imagem Aérea (1º Pavimento).

IMAGENS PROJETO



Fachada Rua Renato Paes de Barros.

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



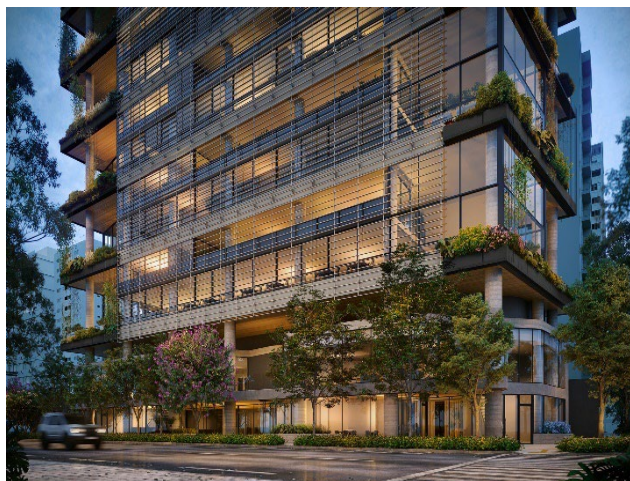
Fachada Rua Renato Paes de Barros e Rua Itacema.

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 m²

Aquisição

100% concluído e escriturado.

Área Privativa:

9.029 m²

Quantidade de Pavimentos:

5 Subsolos + Térreo + 27 Pavimentos + Cobertura

Projeto:

Projeto Pré Executivo – Concluído

Projeto Executivo – Em andamento

Aprovações:

Aprovação do Projeto na Prefeitura – Concluído

Alvará de Movimento de Terra – Concluído

Alvará de Construção – Concluído

Registro de Incorporação – Concluído

Arquitetura:

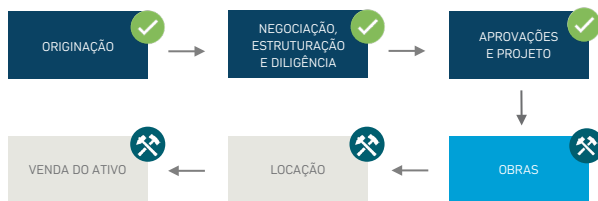
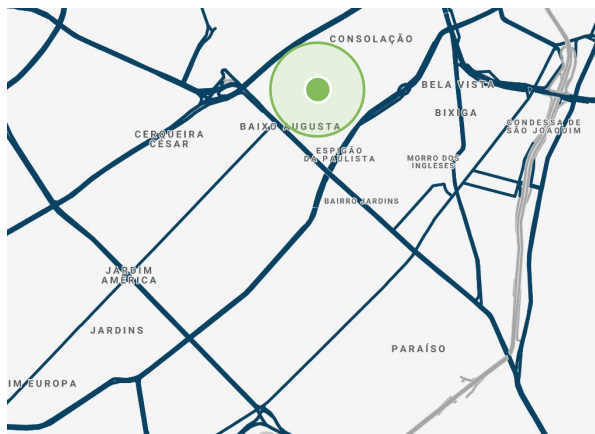
[Metro Arquitetos](#)

Obra:

Iniciada em abril de 2023

Conclusão prevista para dezembro de 2026

LOCALIZAÇÃO



O projeto foi desenvolvido pela Metro Arquitetos, em torre única, composta por 5 níveis de subsolo, térreo, 27 pavimentos tipo e cobertura, totalizando aproximadamente 16,5 mil m² 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 trimestres 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 um impacto de 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 segundo semestre de 2024 a obra ganhou ainda mais ritmo com evolução no avanço da estrutura do subsolo, tendo sido concluída a concretagem das lajes do 1º ao 4º subsolo, térreo, além do 1º e 2º pavimentos.

Considerando os desvios de avanço, que até o final de janeiro eram de aproximadamente 1,3%, a construtora realizou um replanejamento das atividades, em especial relacionadas ao ciclo de evolução da estrutura, pactuando um novo cronograma a partir de fevereiro, que prevê a recuperação total dos desvios em relação ao cronograma contratual até o mês de agosto, tendo em seguida avanços acumulados acima do primeiro cronograma e mantendo a data final de obras.

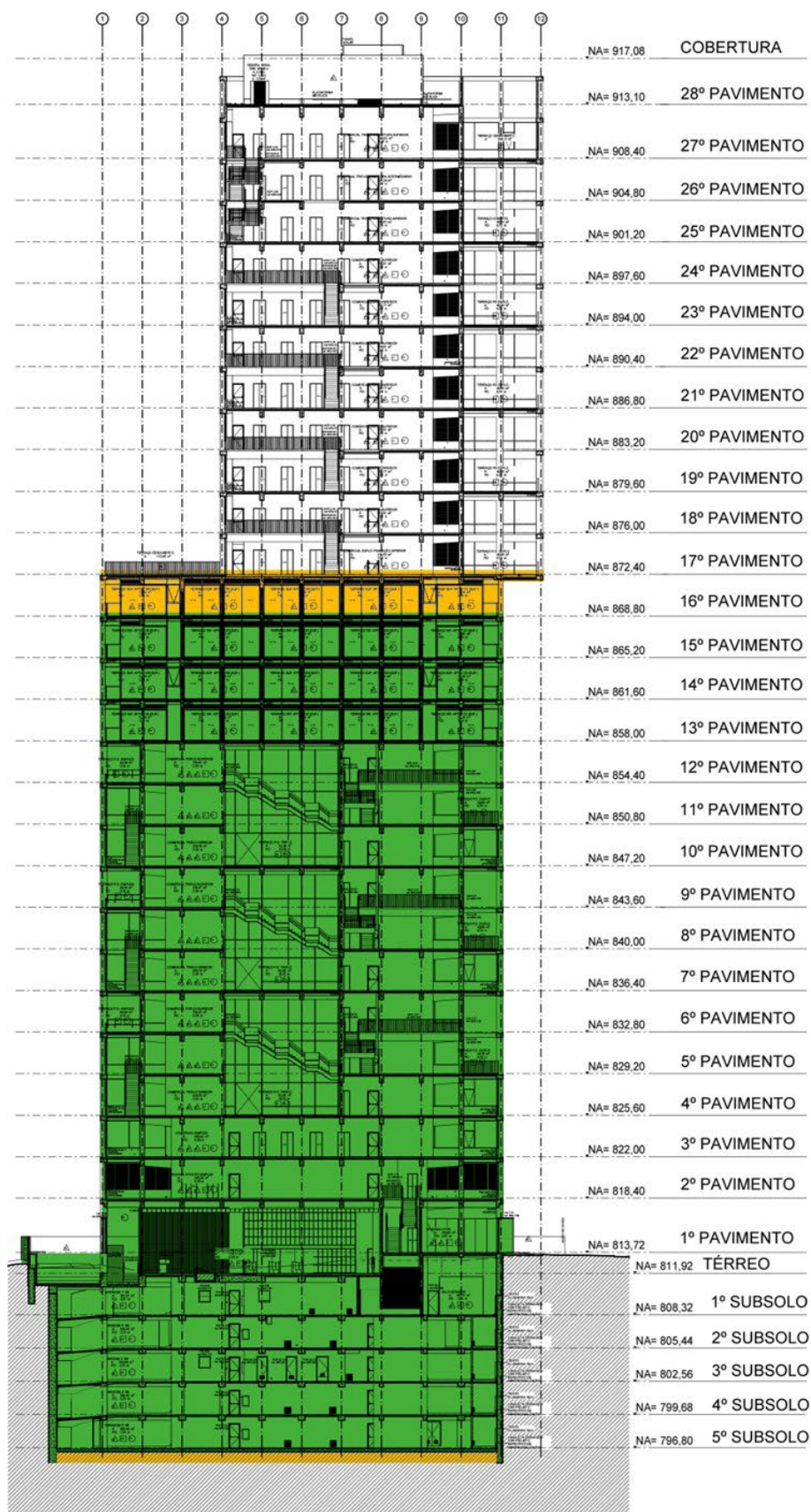
No primeiro trimestre de 2025 a obra seguiu em bom ritmo, com a conclusão do 3º e 4º pavimentos, além da escavação do talude provisório do 5º subsolo e regularização para a execução do piso.

Neste último trimestre houve grande evolução na estrutura, atingindo a conclusão da laje do 16º pavimento. Também foram iniciadas as atividades de alvenaria de vedação, estando em execução entre o 1º e 4º subsolos, além do 2º e 3º pavimentos. As instalações elétricas, hidrossanitárias e de incêndio também foram iniciadas no último trimestre e seguem em evolução acompanhando a estrutura e vedações. Outra atividade principal iniciada foram os serviços de fachada, com execução dos inserts, tratamento de concreto e impermeabilização, além da fabricação das peças pré-moldadas de concreto para a sua montagem, prevista para ser iniciada em agosto.

Até o mês de junho a obra atingiu o avanço físico acumulado de 29,33%.

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 de 2024, mantendo até o final de junho de 2025 aproximadamente 32% do total de unidades vendidas.

MAPA DE EVOLUÇÃO DA ESTRUTURA

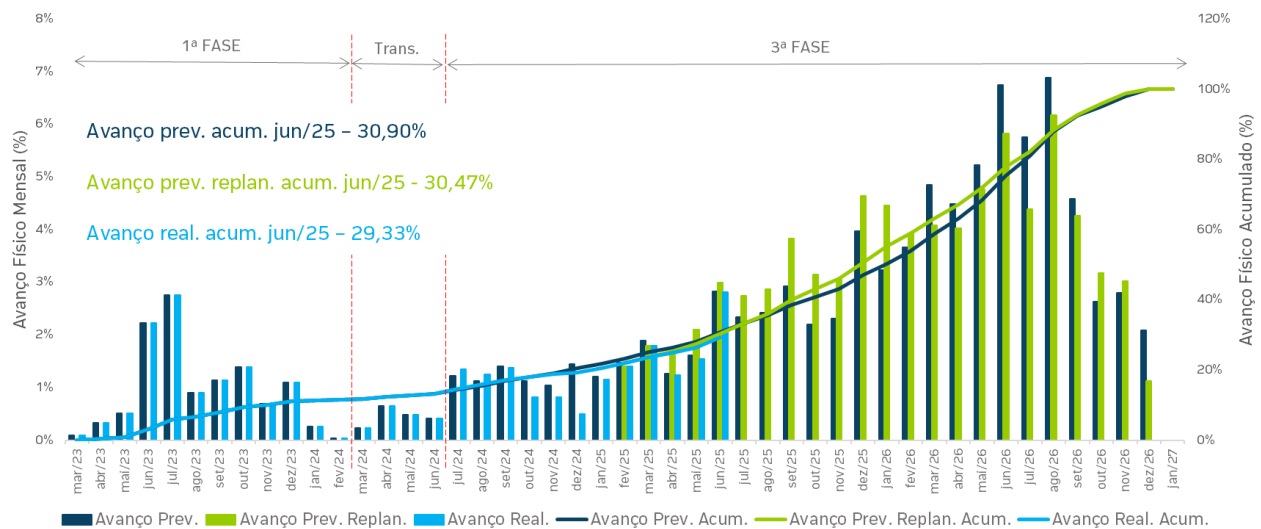


Em execução



Finalizada

AVANÇO FÍSICO



Fonte: Planservice.

FOTOS DA OBRA



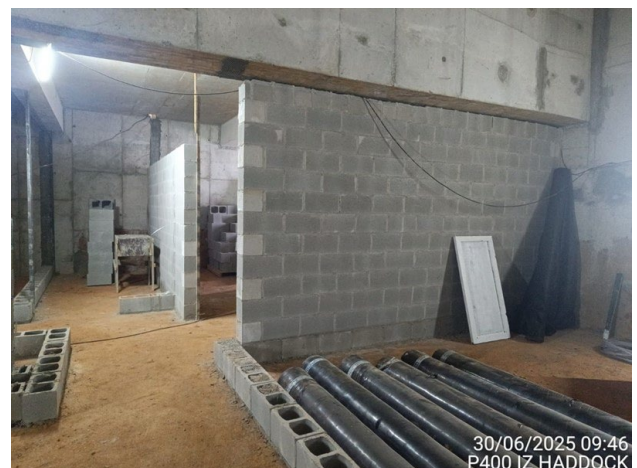
4º, 5º e 6º Pavimentos – Conjunto Corporativo Triplex.



2º Pavimento.



5º Subsolo – Preparação do Piso.



2º Subsolo – Alvenaria de Vedação.



2º Pavimento – Instalações.



Estrutura laje 17º Pavimento.



Vista fachada – Rua Haddock Lobo.



Vista Fachada – Esquina Rua Haddock Lobo x 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 m²

Aquisição

100% concluído e escriturado.

Área Privativa:

11.897 m²

Quantidade de Pavimentos:

5 Subsolos + Térreo + 22 Pavimentos + Cobertura

Projeto:

Projeto Conceitual – Concluído

Projeto Pré Executivo – Concluído

Projeto Executivo – Em andamento

Aprovações:

Aprovação do Projeto na Prefeitura – Concluído

Alvará de Movimento de Terra – Concluído

Alvará de Construção – Concluído

Registro de Incorporação – Concluído

Arquitetura:

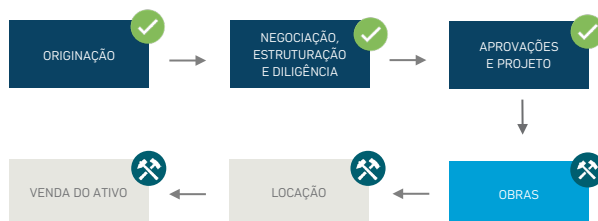
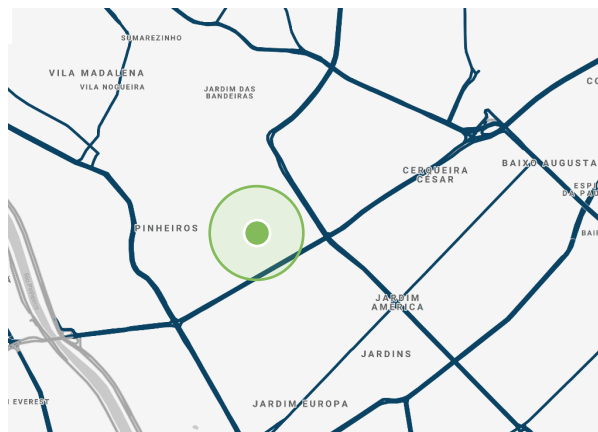
[Studio mk27](#)

Obra:

Iniciada em junho de 2024

Conclusão prevista para março de 2027

LOCALIZAÇÃO



O projeto conceitual foi desenvolvido pelo arquiteto Marcio Kogan, fundador do Studio MK27, escritório de arquitetura premiado diversas vezes no Brasil e no exterior. A concepção do projeto se deu em torre única, com 5 subsolos, térreo, 22 pavimentos tipo, além da cobertura. Estão previstos 16 conjuntos corporativos, 32 unidades residenciais e 3 lojas na fachada ativa, portanto caracterizando o empreendimento como de uso misto, sendo 83% da área privativa comercial e 17% da área privativa residencial.

Detalhes do projeto: <https://www.idealzarvos.com.br/empreendimento/conego-505/>

A aquisição do último lote de terreno foi concluída em março de 2022. A desocupação de inquilinos e entrega final da posse dos imóveis foi concluída no segundo trimestre de 2022. O formato do terreno final foi modificado em relação à perspectiva inicial, o que demandou uma revisão substancial no projeto e acabou impactando o cronograma do empreendimento em relação aos demais ativos da carteira.

O projeto foi protocolado na prefeitura em agosto de 2022 e seguiu os mesmos passos de aprovação dos demais projetos. Ao longo dos trabalhos técnicos foi encontrada uma interferência entre o 5º subsolo e as instalações do metrô da linha amarela, o que demandou um ajuste na delimitação do último pavimento de garagem. A aprovação do projeto na prefeitura foi emitida em setembro de 2023. Da mesma forma que os demais projetos, foi obtido o Alvará de Movimento de Terra, viabilizando a antecipação do início das obras enquanto se aguardava pelo Alvará de Construção. Com a evolução dos trâmites legais, foi concluído o processo de doação da calçada e em seguida obtido o Alvará de Construção, ambos no final de setembro.

A gerenciadora EQC foi contratada para realizar a licitação desta obra. O processo de concorrência para contratação da obra completa foi iniciado no terceiro trimestre de 2023 e já contemplou reengenharias e aprofundamentos de projeto de forma análoga aos empreendimentos anteriores.

Em maio de 2024 foi concluída a negociação final com a Construtora BN para execução da obra completa, tendo sido firmado contrato único por Administração com Preço Máximo Garantido (PMG). Em junho de 2024, foi iniciada a mobilização da construtora, com montagem do canteiro de obras e mobilização de equipamentos para o início da execução da parede diafragma e fundação, além da emissão de seguros, ART e laudo de vizinhança.

Após a mobilização, 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 havia concluído 80% das lamelas de contenção. O planejamento das atividades subsequentes seria a conclusão das últimas lamelas até outubro e em seguida o início da 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 a este serviço, realizar a antecipação da etapa de execução de estacas barrete e escavadas, até que o reforço fosse concluído e a continuidade da parede diafragma liberada.

Ao final do mês de dezembro de 2024, 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 executadas as estacas de fundação do edifício.

No primeiro trimestre de 2025 a obra evoluiu com a conclusão das estacas do edifício e das últimas lamelas da parede diafragma, além do início da execução da viga de coroamento sobre todo o perímetro desta contenção, com a execução de aproximadamente 80% da extensão de viga até o mês de março. Com a evolução da viga de coroamento, foi possível iniciar a execução dos tirantes e escavação do subsolo, atingindo até o final de março a cota de nível do 1º subsolo.

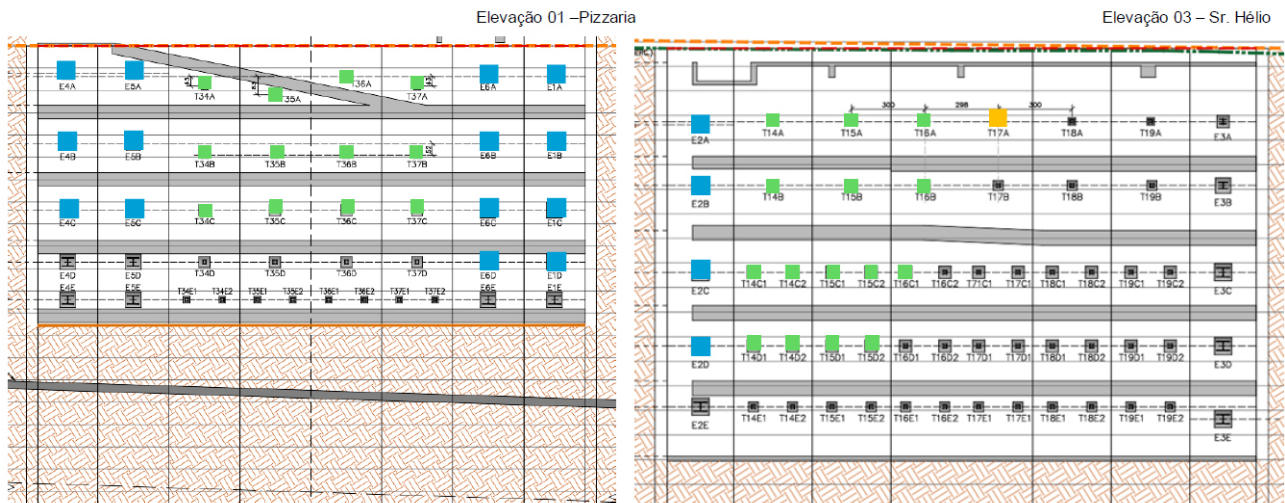
No último trimestre a obra seguiu com as atividades de contenções e escavação de subsolo. Foram concluídos 44% dos tirantes de projeto, de um total de 273 unidades, além da instalação de 18 de 30 estroncas de travamento e a escavação foi concluída até o nível do 3º subsolo, estando em andamento parcialmente os níveis do 4º e 5º subsolos.

Com essas atividades a obra atingiu 13,80% de avanço, com um desvio de aproximadamente 3% em relação ao cronograma projetado, principalmente devido ao impacto da necessidade de reforço da estrutura vizinha. A construtora iniciou um replanejamento da obra, considerando os atuais desvios e a melhoria da metodologia executiva de escavação após a aprovação de um projeto atualizado junto à Linha 4 do Metrô, que foi aprovado e trará maior produtividade e continuidade na atividade de escavação por parte da obra.

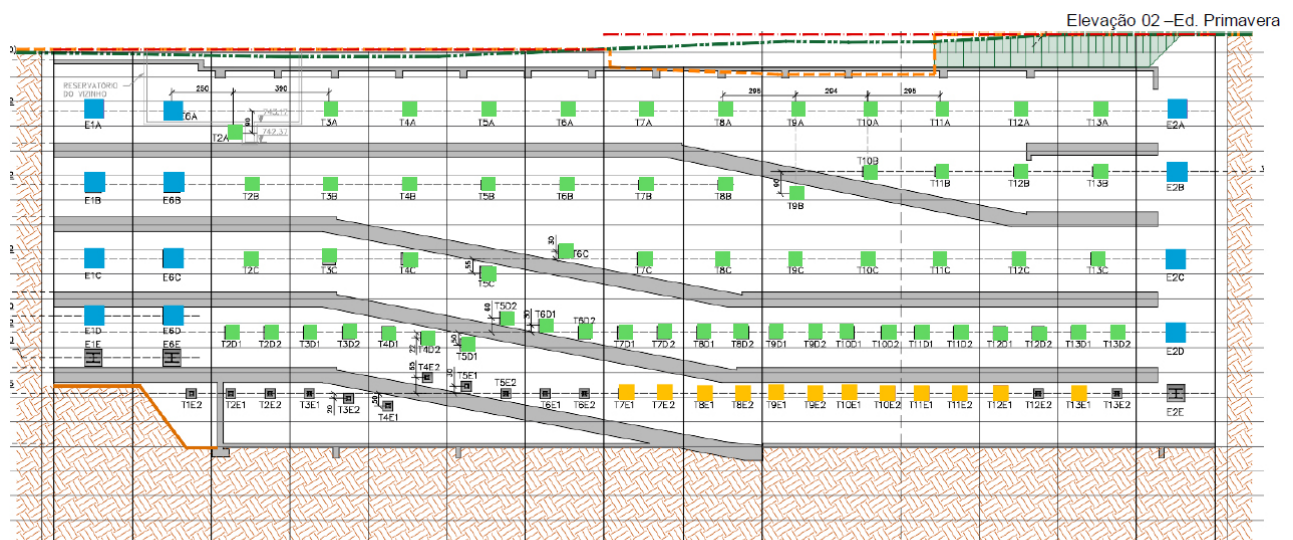
Dos quatro projetos dentro do portfólio, o IZP Cônego foi o primeiro a obter a emissão do Registro de Incorporação, em 26 de setembro de 2024. Com a superação deste processo, foi possível efetivar o início das vendas das unidades residenciais, dentro da estratégia atualizada do Fundo.

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 Registro de Incorporação foi realizado o Lançamento de Vendas das unidades residenciais ainda no final do mês de setembro de 2024. Até o final de junho de 2025 foram vendidas aproximadamente 94% do total de unidades, restando apenas duas unidades em estoque.

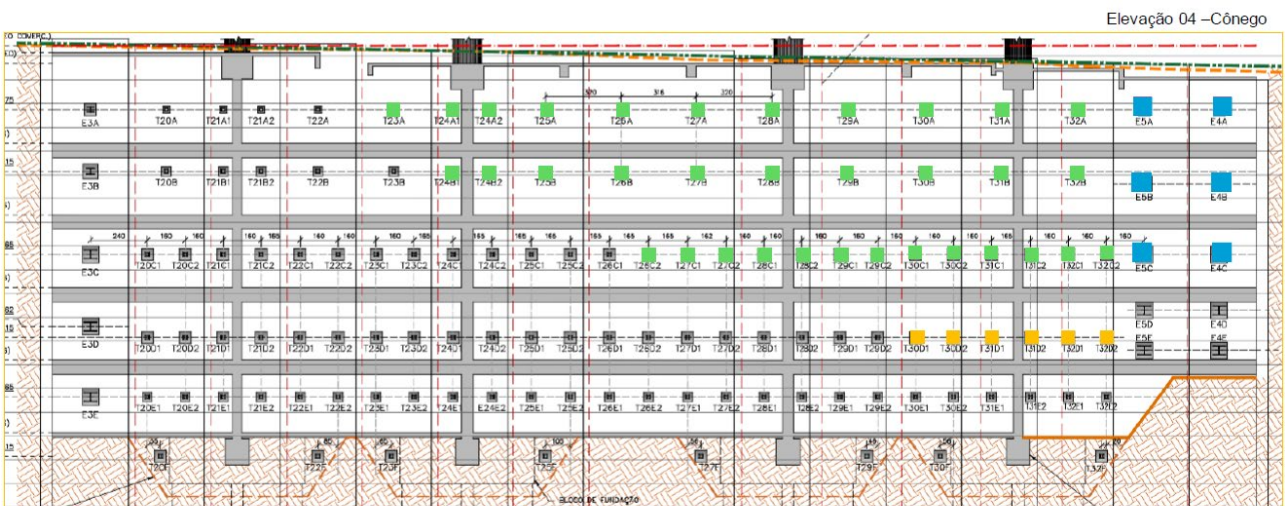
MAPA DE EVOLUÇÃO - TIRANTES



Em execução Concluído Estroncas concluídas

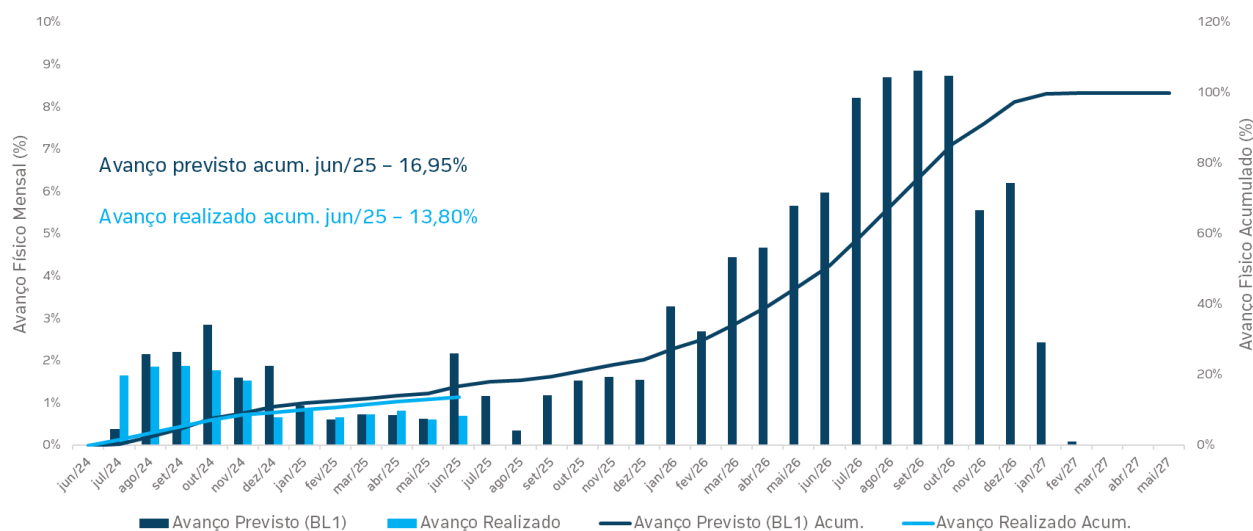


Em execução Concluído Estroncas concluídas

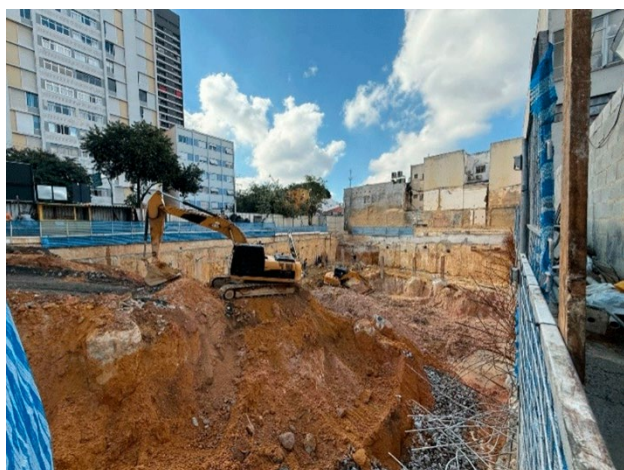


Em execução Concluído Estroncas concluídas

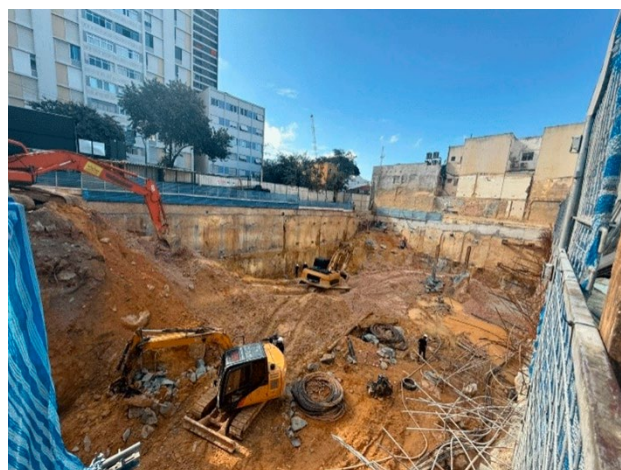
AVANÇO FÍSICO



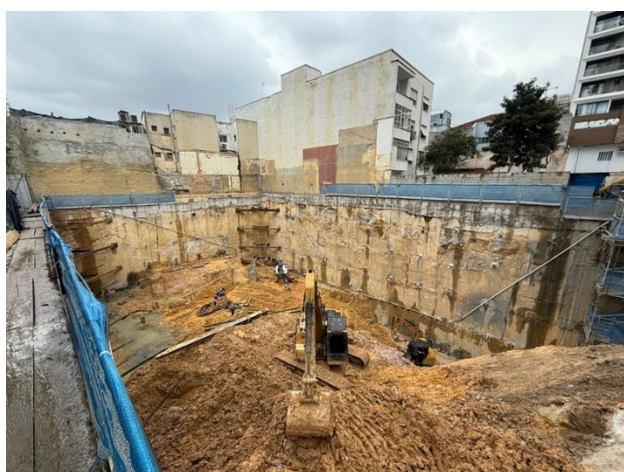
FOTOS DA OBRA



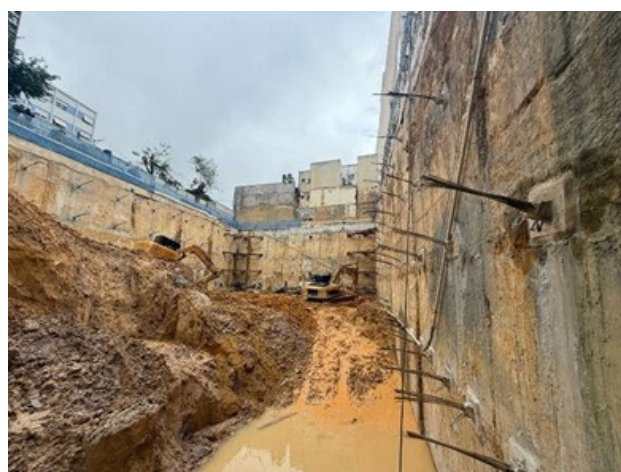
Escavação e Tirantes – Nível 1º Subsolo.



Escavação e Tirantes – Nível 2º Subsolo.



Escavação e Tirantes – Nível 4º Subsolo.



Escavação e Tirantes – Nível 4º Subsolo.



Escavação e Tirantes – Nível 4º Subsolo.



Escavação e Tirantes – Nível 4º Subsolo.

IMAGENS PROJETO



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



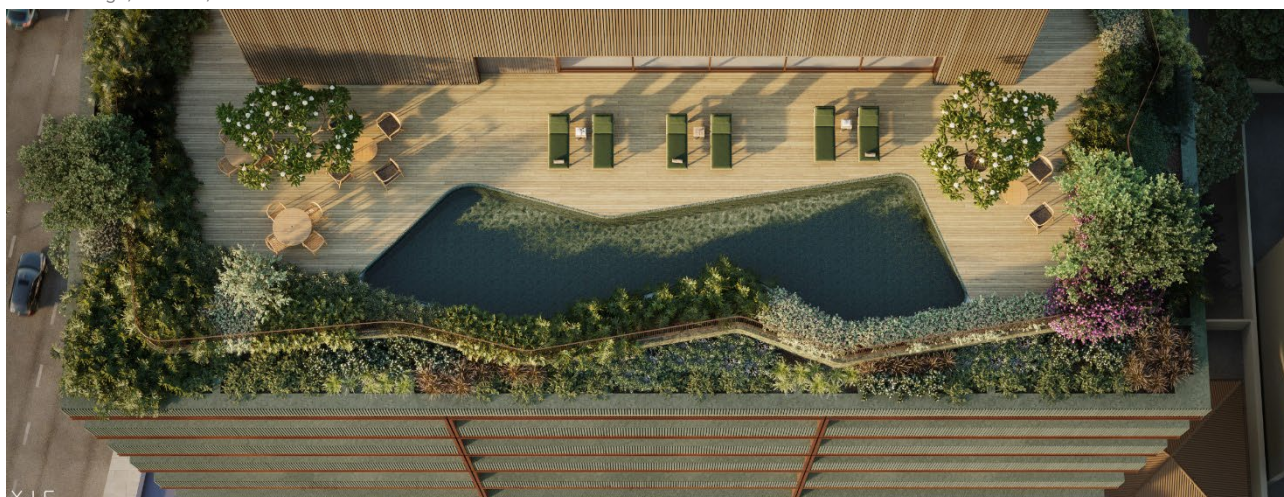
Fachada Rua dos Pinheiros.
Fonte: Hedge, Paladin, Idea Zarvos e Studio mk27.



Lobby – Café e acesso corporativo.
Fonte: Hedge, Paladin, Idea Zarvos e Studio mk27.



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



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

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **30 de junho de 2025**, 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 1,01% (um inteiro e um centésimo por cento) inferior ao atual valor de referido ativo, o que representa uma variação negativa de 0,96% (noventa e seis centésimos por cento) 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. 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