

Hedge Paladin Design Offices FII

4º TRIMESTRE DE 2021
Relatório Gerencial

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.

COTA PATRIMONIAL

R\$ 99,39

COTA DE MERCADO

N/A

QUANTIDADE DE COTAS

1.550.169

QUANTIDADE DE COTISTAS

108

NÚMERO DE PROJETOS

4

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

45,72%
do Capital Comprometido

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Junho de 2021

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

CONSULTOR IMOBILIÁRIO

PRPartners Brasil Consultoria e Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

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

TAXA DE CONSULTORIA

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

TAXA DE PERFORMANCE

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

OFERTAS CONCLUÍDAS

Duas emissões de cotas realizadas

TIPO ANBIMA

FII Desenvolvimento para Venda Gestão Ativa – Lajes Corporativas

PRAZO

8 anos a partir de 29/10/2020 (com possibilidade de duas prorrogações de um ano a critério da ADMINISTRADORA e/ou da GESTORA e mediante comunicado aos cotistas)

PÚBLICO-ALVO

Investidores qualificados

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING

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

Cadastre-se

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para ri@hedgeinvest.com.br.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Chegamos ao fim de 2021, e o sentimento que temos ao olhar para trás e tentar fazer um balanço desse ano que se encerra acaba sendo um misto de alívio, preocupação e esperança. Para tentar traduzir melhor essa percepção, talvez a melhor palavra seja transição. Para nós, 2021 foi um ano de transição.

Começamos de fato a sair de uma crise sanitária que foi o principal fator de impacto para os mercados desde o início da pandemia em 2020 e mudamos o nosso foco em 2022 para as questões tanto econômicas, como, inflação, juros e reformas, quanto políticas, principalmente por entrarmos em um ano de eleições majoritárias. Na verdade, as últimas semanas do ano nos mostraram que ainda não temos domínio sobre a COVID-19. A alta transmissibilidade da variante Ômicron assustou o mundo todo e levou as estatísticas de número de infectados ao seu ponto mais alto desde o começo da pandemia, mas pudemos verificar a grande eficácia das vacinas na prevenção de internações e mortes. Nesse quadro, o sucesso das campanhas de vacinação, com o aumento da imunização da população, nos levou a enfrentar esse novo surto da doença sem a necessidade de fechamento da economia em vários países, inclusive o Brasil, minimizando o impacto econômico da pandemia. Temos esperança de que uma maior atenção dos países mais desenvolvidos com relação ao fornecimento de vacinas para os países mais pobres e o surgimento de medicações que ajudem a prevenir a contaminação pelo vírus possam contribuir para a transição de uma pandemia para uma endemia, onde irá existir a convivência com a doença sem maiores impactos sociais ou econômicos.

O que vimos em 2021 foram dois semestres muito diferentes. Na primeira metade do ano, a expectativa dominante era de estabilização das questões sanitárias, o que permitiria o começo de uma normalização da política monetária, com um aumento gradual dos juros e a retomada das reformas com a aprovação pela Câmara da Reforma Tributária e o início da discussão da Reforma Administrativa, além de uma agenda de privatizações e concessões que incluía ativos marcantes como o Porto de Santos e grandes empresas como a Eletrobras. Esse quadro levou a uma forte recuperação dos mercados, com o IBOVESPA alcançando os 131.000 em junho, com ganhos expressivos em relação ao fechamento de 2020 e o IFIX segurando o patamar de 2850/2900, mantendo, portanto os níveis do fim de 2020 apesar da expressiva alta de juros. Outra prova das expectativas positivas que se criaram foi o comportamento do câmbio, onde vimos o real se valorizar e sua cotação contra o dólar vir abaixo dos R\$ 4,90/US\$, e as previsões de aumento do PIB, que chegaram a mais de 5,50% para 2021.

A partir do segundo semestre, entretanto, o quadro virou totalmente, com o aumento da inflação, devido tanto a fatores externos como secas e geadas, que afetaram o custo da energia e o preço das commodities, como também a fatores internos como a taxa de câmbio e globais como o aumento dos combustíveis, que nos mostraram que o BACEN foi um pouco tímido na sua reação e consequente enfrentamento da inflação e trouxe uma percepção para o mercado de que a autoridade monetária havia ficado “atrás da curva” e, a partir desse momento, tivemos um expressivo aumento de juros que levou ao término de 2021 a uma taxa SELIC de 9,25% e um discurso do Banco Central de que na próxima reunião do COPOM teremos mais um aumento de 1,50%, indicando que o fim do ciclo de aperto monetário pode nos levar a uma taxa de 11,50% na mediana das expectativas do mercado medida pela pesquisa FOCUS. No campo político, houve um acirramento do enfrentamento entre os Poderes Constituídos da República, especialmente entre o Supremo Tribunal Federal e o Executivo, causando uma crise política que teve seu ponto mais agudo no dia 07/09, data em que comemoramos a independência do Brasil, no que talvez tenha sido a pior crise institucional que o país enfrentou desde a redemocratização. Também no Congresso houve uma certa discordância entre Câmara e Senado em diversos aspectos, o que dificultou o seguimento das reformas, culminando com o adiamento da aprovação pelo Senado da Reforma Tributária. A agenda do Legislativo fez a transição de reformas e privatizações para substituição de Bolsa Família para Auxílio Brasil e discussão da PEC dos Precatórios, aumento do Fundo Eleitoral e aumento salarial de certos segmentos do funcionalismo público, todas questões que passam pelo

Orçamento e impactam o teto de gastos do Governo Federal. Como pano de fundo dessas movimentações, não temos dúvida que estão as eleições de 2022. Na medida em que as candidaturas foram se definindo e houve a constatação da dificuldade que existe para o surgimento de uma candidatura de terceira via, fora do eixo Bolsonaro/Lula, com as pesquisas indicando o favoritismo do petista, os holofotes se voltaram para o forte cunho populista que tanto Bolsonaro como Lula carregam em suas convicções e o risco que isso pode representar, no campo fiscal, para a economia brasileira, tendo como consequência, ao final do ano, uma expressiva queda dos mercados e forte desvalorização do real em relação ao dólar.

Dessa forma terminamos o ano com o seguinte quadro:

	Var. % Dez	Var. % 2021
IFIX	8,78%	-2,28%
IBOV	2,85%	-11,93%
IMOB	6,43%	-31,14%
IMA-B	0,22%	-1,26%
Dólar	-0,70%	7,39%
CDI	0,77%	4,40%

Fonte: Economatica. Dados atualizados até 31/12/2021.

Falando agora das nossas expectativas para 2022, acreditamos que a inflação deve se acomodar, tanto pela diluição do impacto dos choques climáticos, como também pela forte retração que uma política monetária extremamente contracionista vai produzir. As previsões dos analistas de mercado para o PIB já indicam uma possível queda, e o indicador deve ficar ao redor de zero. Temos uma diminuição do desemprego, houve inclusive recuperação de empregos em 2021, mas o nível atual, 12,9%, ainda é muito alto, e sem crescimento provavelmente veremos esse quadro de recuperação desacelerar ou estagnar. Nesse quadro não teremos inflação de demanda e, portanto, como indica a própria pesquisa FOCUS nesse começo de ano, a previsão de inflação para 2022 está na casa dos 5,00%. Caso esse quadro de baixo crescimento no emprego e inflação voltando para perto da meta se confirme, o Banco Central vai ter que rever o nível de juro que marcará o encerramento desse ciclo de aperto monetário que está promovendo, talvez para algo ao redor de 10,50/11,00%, e provavelmente pensar em reduzir juros no final do ano ou no começo de 2023. Esse quadro nos traz alívio e nos faz pensar que assistiremos em 2022 a uma recuperação de mercado tanto para as ações como para os fundos imobiliários.

Mas o que nos traz preocupação, sem qualquer dúvida, é o quadro da disputa eleitoral, com os candidatos que estão à frente das pesquisas se furtando a apresentar, de forma assertiva, quais são seus projetos e planos para o futuro do Brasil, ou mesmo quem serão os quadros profissionais que formarão suas equipes nas questões econômicas e sociais. O mercado precisa de bastante clareza, principalmente no campo fiscal, para devolver a credibilidade e a confiança que o Brasil precisa para atrair investimentos e promover o desenvolvimento que vai nos permitir melhorar as condições das populações mais carentes.

Enfim, temos esperança que, em 2022, terminaremos essa transição e voltaremos ao ritmo de crescimento que precisamos a partir de 2023.

Agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS DE ALTO PADRÃO

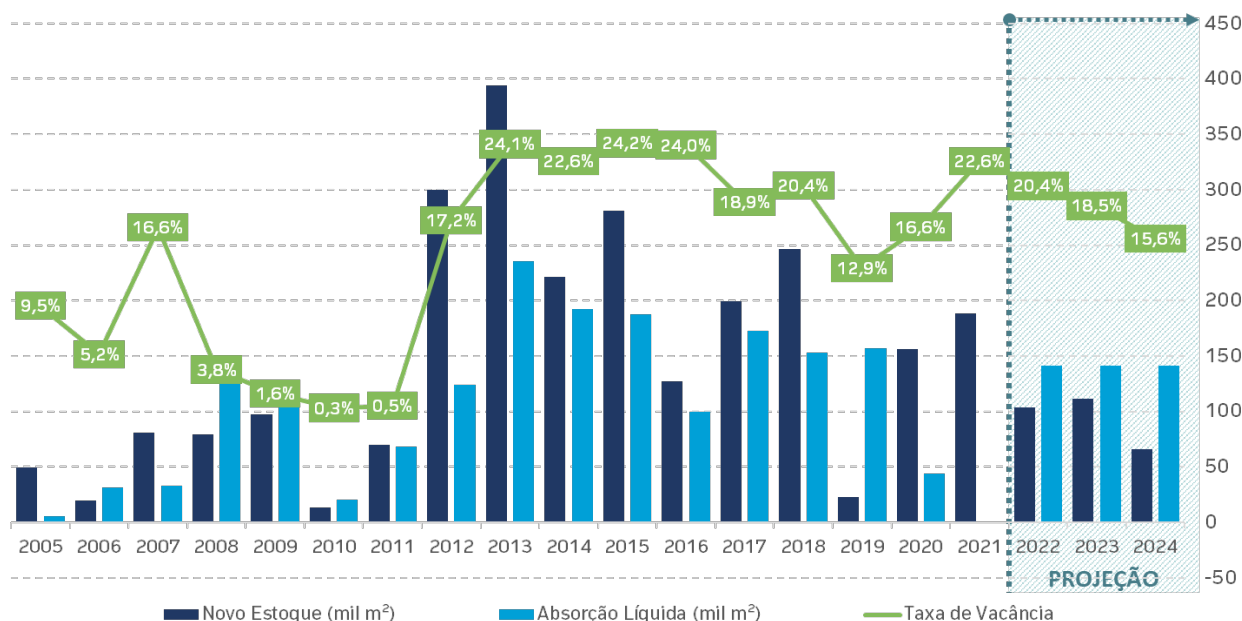
LAJES AAA-AA EM SÃO PAULO

O mercado de escritórios de alto padrão (AAA-AA) vinha numa forte tendência de recuperação com a vacância caindo para 12,9% em 2019. A pandemia de Covid-19 afetou essa trajetória elevando a vacância para 16,6% em 2020 e chegando a 22,6% em 2021.

O último trimestre do ano apresentou boa absorção líquida, e deu indícios de que o mercado começa a evidenciar uma recuperação após quase dois anos de pandemia, mostrando que a demanda por espaços corporativos de qualidade e bem localizados continua aquecida.

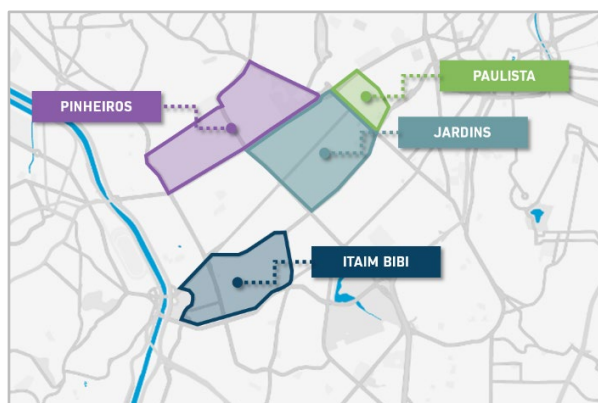
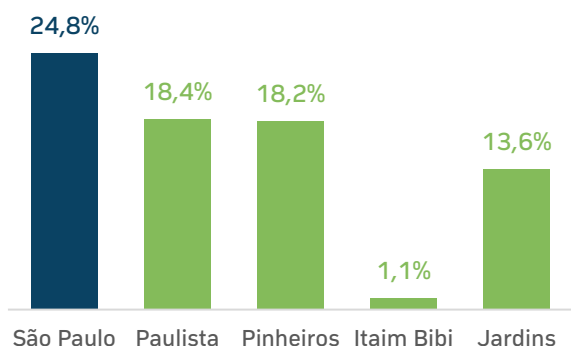
Assim, com o avanço da vacinação e a gradual volta aos escritórios por parte de alguns setores como o financeiro, tecnologia e empresas ligadas ao setor agro e de commodities, as sub-regiões centrais da capital começam a ensaiar uma retomada na ocupação e a consequente queda da vacância. O baixo volume de novo estoque de escritórios AAA e AA, deve acelerar a queda da taxa de vacância ao longo dos próximos três anos no segmento.

Mercado de Lajes Corporativas em São Paulo: Escritórios AAA-AA



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

Vacância de escritórios Classe A (Dez/2021): São Paulo x Submercados Alvo do Fundo



Fonte: Cushman.

ESTRATÉGIAS DE INVESTIMENTO

O Hedge Paladin Design Offices FII busca investir em uma carteira diversificada, com alocação de recursos em prédios de escritórios com área locável entre 5.000 m² e 15.000 m² e alto padrão de acabamento. Com especificações apenas disponíveis em prédios de escritórios AAA, com localização premium, preferencialmente nos bairros Jardins, Itaim Bibi, Paulista, Pinheiros e Vila Madalena, em São Paulo. Nestas regiões, a infraestrutura de transportes públicos e de serviços de apoio aos usuários de escritórios é superior as das áreas de expansão de imóveis corporativos como Chucri Zaidan e Marginal Pinheiros. Este diferencial, aliado à proximidade aos melhores bairros residenciais da cidade, facilita a mobilidade e o acesso aos nossos edifícios, tornando-os atraentes tanto para colaboradores como para as empresas, resultando em maior resiliência em relação aos ciclos do mercado imobiliário. Por fim, a escassez de terrenos disponíveis para novos projetos reforça seu potencial de baixa vacância e alta valorização.

O uso de arquitetos renomados que produzam edifícios com um design único e que se destaquem na paisagem urbana da cidade torna o portfólio do Fundo ainda mais singular e valioso. Esses edifícios não apenas proporcionam um prêmio de locação em relação aos edifícios convencionais, como ainda se tornam objeto de desejo para locatários, tendo maior ocupação mesmo em períodos de crise. O valor adicionado pelo design tende a se materializar também no momento da venda do portfólio.

OFERTA E ALOCAÇÃO DE RECURSOS

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

Já foram efetuadas quatro integralizações de cotas, em 14/06/21, 20/08/21, 15/10/21 e 20/12/21, totalizando 46% do capital comprometido, e destinadas às aquisições das sociedades IZP Franca Empreendimentos Imobiliários Ltda., IZP Itacema Empreendimentos Imobiliários S.A., IZP Haddock Empreendimentos Imobiliários S.A. e IZP Cônego Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Os recursos do Fundo são destinados para pagamento de despesas operacionais e ao desenvolvimento dos projetos de cada empresa. As tabelas abaixo (em R\$) demonstram o fluxo de caixa do Fundo e a projeção de desembolso das empresas para o próximo trimestre de 2022.

HDOF11	dez-21	2021	Início
Fundos de Renda Fixa	112.628	306.035	306.035
Despesas Operacionais	(181.999)	(1.024.815)	(1.024.815)
Resultado Operacional	(69.371)	(718.780)	(718.780)

Empresa	jan-22	fev-22	mar-22	Total
IZP Franca	342.728	386.508	1.359.678	2.088.914
Terreno	-	-	-	-
Taxa de Desenvolvimento	-	-	-	-
CRI	191.474	206.500	173.500	571.474
Despesas Imobiliárias e Operacionais	151.253	180.008	1.186.178	1.517.440
IZP Cônego	285.377	6.210.863	2.102.495	8.598.734
Terreno	-	5.920.000	1.886.333	7.806.333
Taxa de Desenvolvimento	-	19.652	-	19.652
Despesas Imobiliárias e Operacionais	285.377	271.210	216.161	772.749
IZP Itacema	3.332.833	756.682	681.235	4.770.751
Terreno	3.129.989	9.423	209.423	3.348.835
Taxa de Desenvolvimento	24.108	329.524	-	353.633
Despesas Imobiliárias e Operacionais	178.735	417.735	471.813	1.068.283
IZP Haddock	3.505.217	535.382	423.568	4.464.167
Terreno	3.075.882	117.997	117.997	3.311.877
Taxa de Desenvolvimento	359.058	313.290	-	672.348
Despesas Imobiliárias e Operacionais	70.276	104.095	305.571	479.942
Totais	7.466.154	7.889.436	4.566.976	19.922.566

Desembolso com Terreno: compreende a aquisição de novos imóveis, ITBI, corretores e aluguéis de permuta. Desembolso com taxa de desenvolvimento: consultor imobiliário do Fundo fará jus à 10% do CAPEX incorrido no mês anterior das empresas, essa taxa não se aplica à IZP Franca. Despesas Imobiliárias e Operacionais: aquelas diretamente relacionadas aos imóveis, como projeto, obra IPTU, bem como honorários jurídicos, assessoria técnica, contábil, imobiliária, entre outras. Desembolso com CRI: se refere ao pagamento da PMT mensal do CRI.

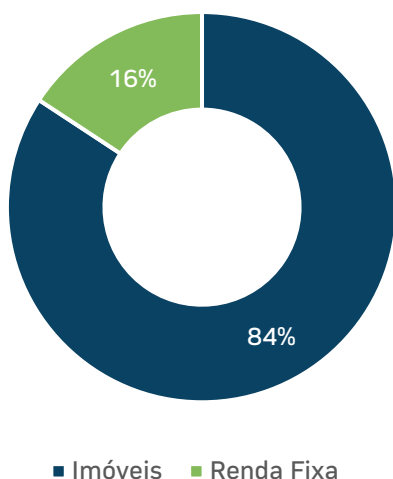
Fonte: Hedge, Idea Zarvos e Paladin.

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

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

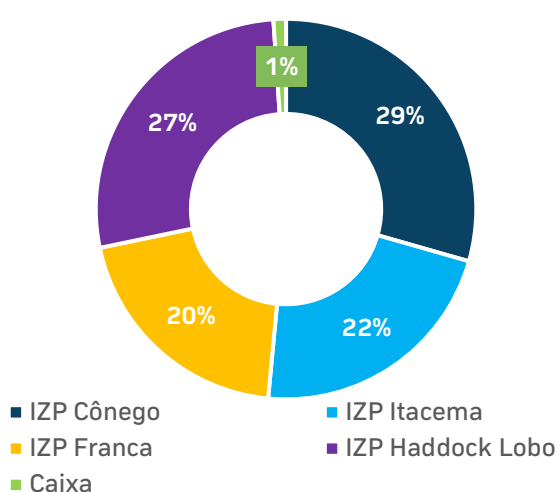
Essas empresas têm como objetivo a incorporação imobiliária em terrenos a serem por elas adquiridos, visando a construção de empreendimentos divididos em unidades autônomas, tendo ainda por objetivo a venda e compra e a locação de bens imóveis próprios.

Diversificação Carteira do Fundo (% de Ativos)

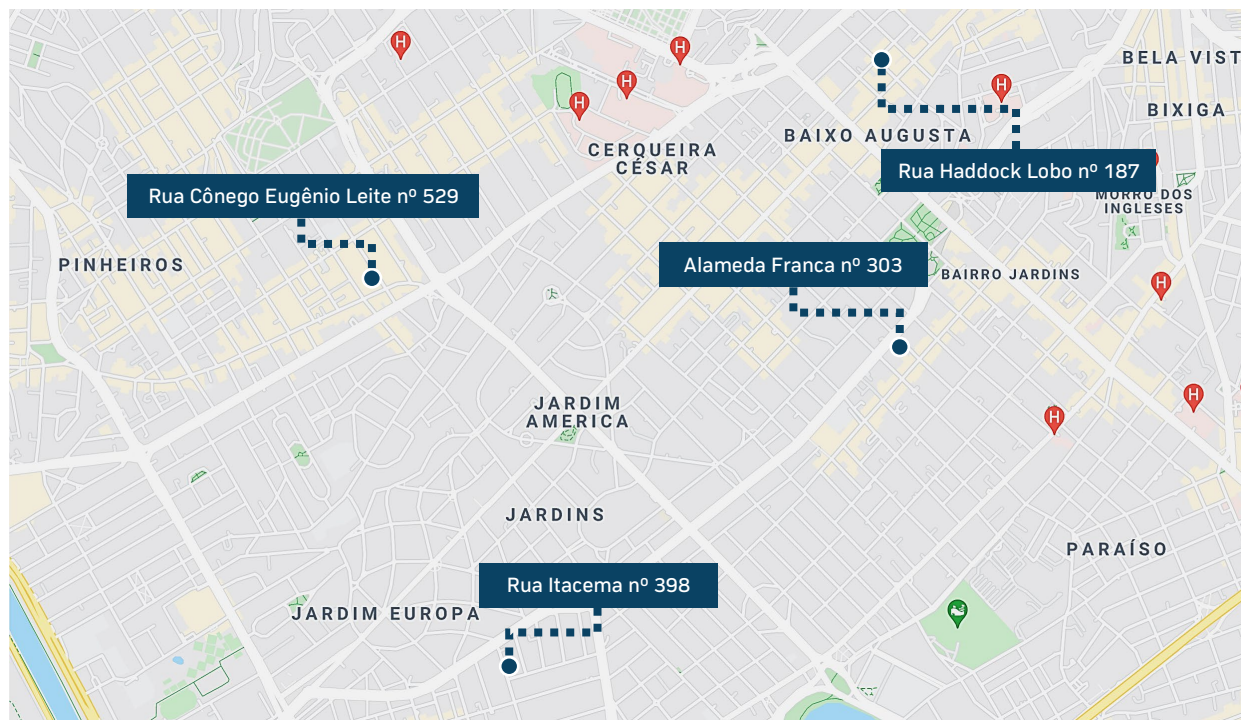


Fonte: Hedge.

Diversificação Holding (% de Ativos)



Fonte: Hedge.



Fonte: Google Maps e Hedge.

ALAVANCAGEM

Em 16 de agosto de 2021 a IZP Franca emitiu um CRI para o pagamento de reembolso de despesas imobiliárias atinentes à construção do empreendimento da Alameda Franca nº 303. O valor da dívida total é de R\$ 23.000.000,00, sendo que R\$ 128.939,11 foram destinados para o pagamento das despesas relacionadas ao CRI. O CRI será amortizado em 120 parcelas mensais, pagas todo dia 18 ou no próximo dia útil da data.

O primeiro pagamento de amortização ocorreu em 20 de setembro de 2021 e o último ocorrerá na data de vencimento do CRI, em 18/08/2031. O saldo devedor em 31/12/2021 era de R\$ 23,9 milhões.

Tipo de Alavancagem	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários
Lastro	Debênture
Garantia	Alienação Fiduciária do Terreno Unificado
Taxa de Emissão	IPCA + 7,5% a.a.
Prazo	10 anos

IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

SOBRE O ATIVO

Endereço:

Alameda Franca nº 303, Jardins, São Paulo – SP

Área Privativa:

7.000 m²

Área de Terreno:

1.165 m²

Aquisição

100% concluído e 100% escriturado.

Projeto:

Projeto Conceitual concluído.
Protocolo na Prefeitura: setembro de 2021.
Aprovação do Projeto: fevereiro de 2022.

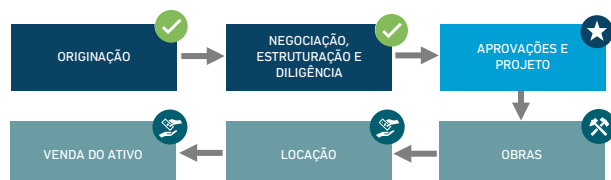
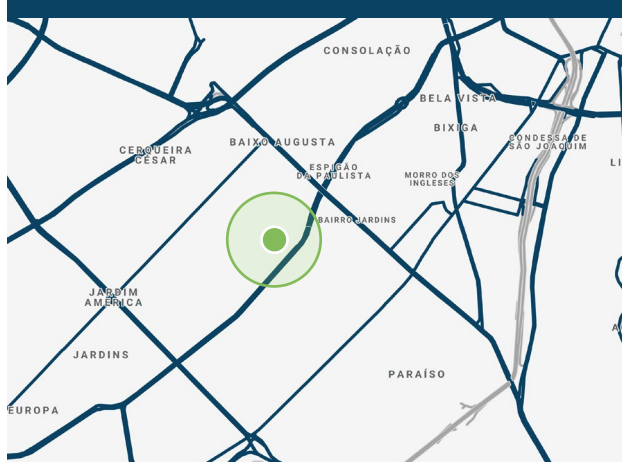
Arquiteto:

[Jacobsen Arquitetura](#)

Obra:

Junho de 2022.

LOCALIZAÇÃO



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

O empreendimento contará com cerca de 82% de área privativa comercial e 18% de área privativa residencial, sendo esta uma área adicional, proveniente de benefício da legislação de São Paulo para projetos de uso misto. As áreas de escritórios contarão com pé-direito duplo e áreas abertas de terraço totalmente integradas ao espaço com um paisagismo vibrante.





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

IZP ITACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

SOBRE O ATIVO

Endereço:

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

Área Privativa:

Cerca de 10.000 m²

Área de Terreno:

1.711 m²

Aquisição

100% da área contratada, 58% da área do terreno já escriturada.*

Projeto:

Projeto Conceitual concluído.
Protocolo na Prefeitura: janeiro de 2022.
Aprovação do Projeto: junho de 2022.

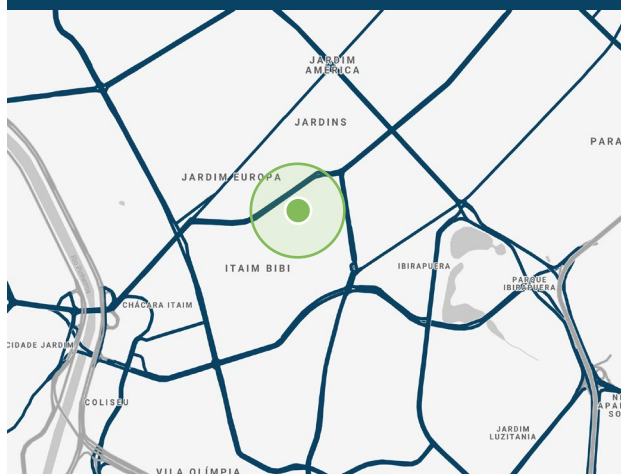
Arquiteto:

[Bernardes Arquitetura](#)

Obra:

Segundo semestre de 2022.

LOCALIZAÇÃO

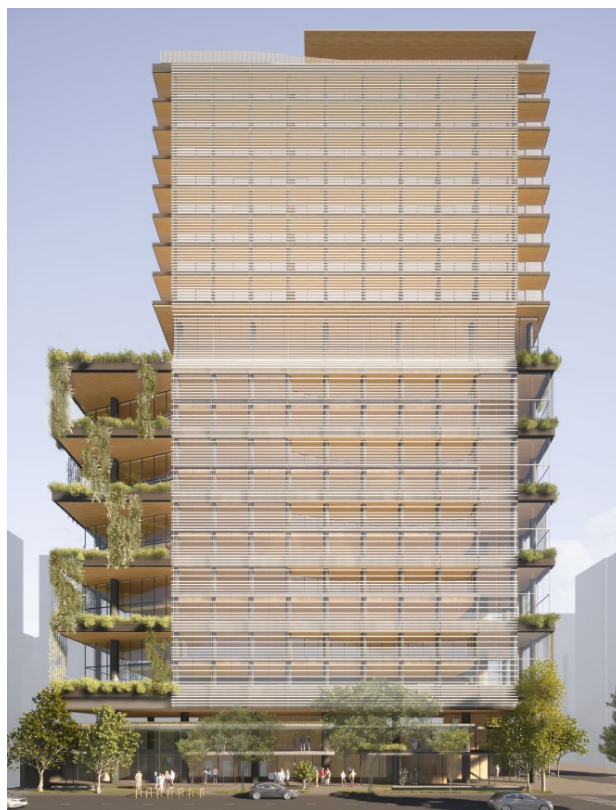


O Fundo já desembolsou com a compra dos terrenos o equivalente a 58% da área total do projeto. A aquisição do último lote restante deve ser concluída até o 4º Trimestre de 2021, quando se cumprem condições e prazos para a desocupação de inquilinos e entrega final da posse dos imóveis.

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



Fonte: Hedge.



IZP HADDOCK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

SOBRE O ATIVO

Endereço:

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

Área Privativa:

Cerca de 8.000 m²

Área de Terreno:

1.380 m²

Aquisição

100% concluído e 100% escriturado. *

Projeto:

Projeto Conceitual em elaboração.

Protocolo na Prefeitura: fevereiro de 2022.

Aprovação do Projeto: junho de 2022.

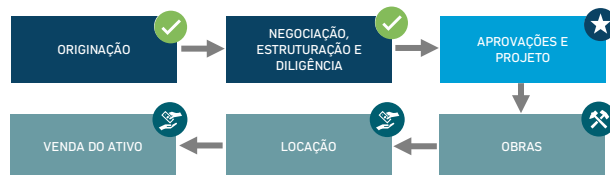
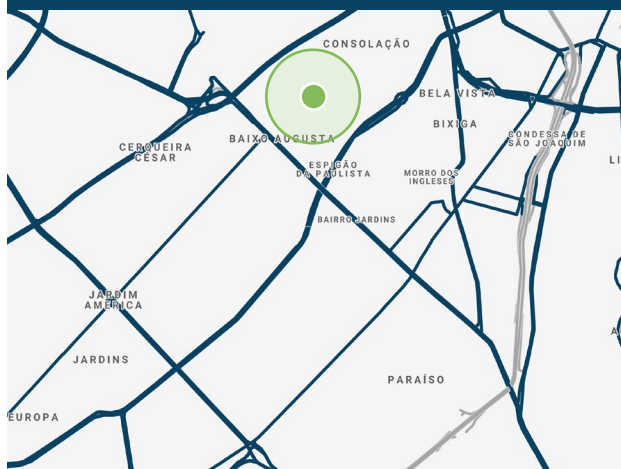
Arquiteto:

[Metro Arquitetos](#)

Obra:

Segundo semestre de 2022.

LOCALIZAÇÃO



As negociações dos terrenos avançaram de forma positiva, aumentando a área total do terreno e tornando o projeto mais atrativo.

O projeto conceitual será desenvolvido pela Metro Arquitetos. O empreendimento será de uso misto, 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.

*Último terreno do projeto foi escriturado em 20/01/2022



*Projeto em desenvolvimento poderá ser modificado em função de estudos posteriores.

Fonte: Hedge, Paladin, Idea Zarvos e Metro Arquitetos

IZP CÔNEGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

SOBRE O ATIVO

Endereço:

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

Área Privativa:

Cerca de 11.000 m²

Área de Terreno:

2.080 m²

Aquisição do Terreno:

100% da área contratada

Projeto:

Projeto Conceitual em elaboração.
Protocolo na Prefeitura: março de 2022.
Aprovação do Projeto: julho de 2022.

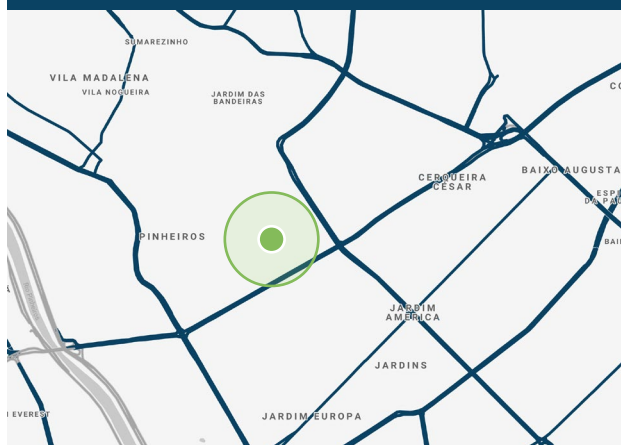
Arquiteto:

[Marcio Kogan](#)

Obra:

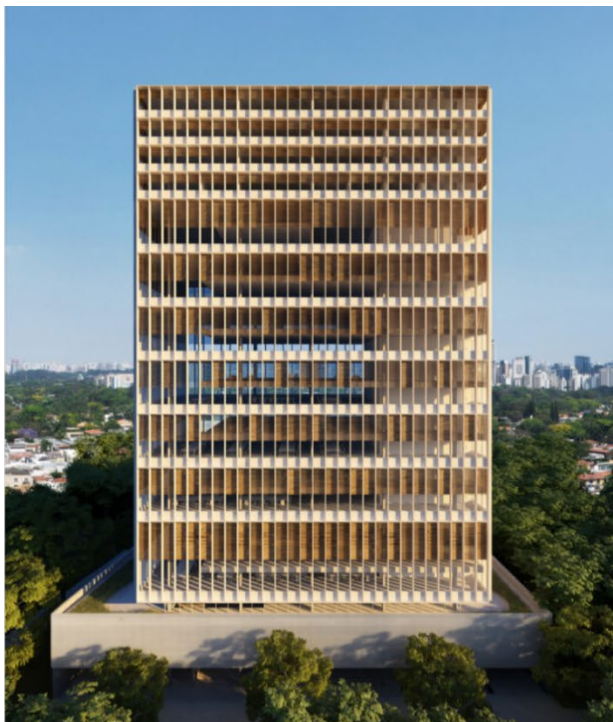
Segundo semestre de 2022.

LOCALIZAÇÃO



A aquisição do último lote restante deve ser concluída até o fim do 4º Trimestre de 2021. A desocupação de inquilinos e entrega final da posse dos imóveis está prevista para o 1º Trimestre de 2022.

O projeto conceitual será desenvolvido pelo arquiteto Marcio Kogan, fundador do Studio MK27, escritório de arquitetura premiado diversas vezes no Brasil e no exterior. O empreendimento será de uso misto, sendo 87% da área privativa comercial e 13% da área privativa residencial.



*Projeto em desenvolvimento poderá ser modificado em função de estudos posteriores.
Fonte: Hedge, Paladin, Idea Zarvos e Marcio Kogan.

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **19 de janeiro de 2022**, 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 Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-080, 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 ficam liberados os negócios com as cotas do Fundo no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, entre investidores qualificados, sob o código de negociação HDOF11, nome de pregão FII HEDGE OF e código ISIN BRHDOFCTF007, a partir do dia 24 de janeiro de 2022.

O patrimônio do Fundo é representado por cotas com valor patrimonial unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais), decorrentes da 1ª e 2ª emissões de cotas do Fundo, as quais foram encerradas em 29/10/2020 e 30/03/2021, respectivamente. Todas as cotas emitidas estão devidamente subscritas e 46% (quarenta e seis por cento), equivalentes a 1.550.169 (um milhão, quinhentas e cinquenta mil, cento e sessenta e nove cotas) cotas, foram integralizadas até a presente data, as quais fazem jus às futuras distribuições de rendimentos do Fundo em igualdade de condições, conforme termos definidos no regulamento do Fundo.

Tendo em vista que as emissões de cotas foram realizadas de acordo com a Instrução CVM nº 476, 16 de janeiro de 2009 ("ICVM 476/09"), a liberação das cotas dos investidores para envio à B3 fica condicionada ao cumprimento do prazo a que se refere o artigo 13 da ICVM 476/09.

Em **30 de outubro de 2021**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora" e "Intermediário Líder", conforme o caso), com sede na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-080, 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 o encerramento da oferta pública de distribuição das Cotas da 2ª Emissão, realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, observado o disposto na Instrução CVM nº 476, 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476", "2ª Emissão" e "Oferta Restrita").

No âmbito da Oferta Restrita foram subscritas 1.570.000 (um milhão, quinhentas e setenta mil) Cotas da 2ª Emissão, pelo preço unitário de R\$ 100,00 (cem reais) ("Preço por Cota"), correspondentes ao montante total de R\$ 157.000.000,00 (cento e cinquenta e sete milhões de reais), e encerrada a oferta pública. Os valores expressos em reais não compreendem o Custo Unitário de Distribuição.

Exceto quando especificamente definidos neste documento, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Ato de Aprovação da 2ª Emissão, de 30 de outubro de 2020, e nos demais documentos da Oferta Restrita, os quais se encontram disponíveis no site da Administradora e na página do Fundo na B3 e CVM.

Em **30 de outubro de 2021**, 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 Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-080, 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, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), que, nesta data, foi celebrado o "Instrumento Particular de Aprovação dos Termos e Condições da Distribuição Pública Primária de Cotas da 2ª Emissão do Hedge Design Offices Fundo de Investimento Imobiliário" ("Ato de Aprovação"), por meio do qual a Administradora, mediante solicitação da Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda., sociedade empresária com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01 ("Gestora"), aprovou a realização da distribuição pública primária de cotas da 2ª emissão do Fundo ("Cotas" e "2ª Emissão", respectivamente) a serem distribuídas com esforços restritos de distribuição ("Oferta Restrita"), nos termos da Instrução CVM 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), e conforme a possibilidade prevista no artigo 22 do Regulamento, e no inciso VIII, do artigo 15 da Instrução CVM 472.

Segue [link](#) com as principais características da Oferta Restrita estão descritas no "Suplemento da 2ª Emissão de Cotas do Hedge Design Offices Fundo de Investimento Imobiliário".

Maiores informações estão disponíveis na página do Fundo no website da Administradora: <https://www.hedgeinvest.com.br/HDOF/>

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Informe Trimestral



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. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br