

Hedge Paladin Design Offices FII



3º TRIMESTRE DE 2022

Relatório Gerencial

**SUMÁRIO NAVEGÁVEL**

pág.

OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS DE ALTO PADRÃO	5
ESTRATÉGIAS DE INVESTIMENTO	6
OFERTA E ALOCAÇÃO DE RECURSOS	6
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	8
IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	10
IZP ITACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	12
IZP HADDOCK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	14
IZP CÔNEGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	16
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	18
DOCUMENTOS	20

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\$ 98,55

COTA DE MERCADO

R\$ 110,00

QUANTIDADE DE COTAS

1.718.674

QUANTIDADE DE COTISTAS

108

NÚMERO DE PROJETOS

4

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

51%

do Capital Comprometido

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Junho de 2021

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

CONSULTOR IMOBILIÁRIO

PRPartners Brasil Consultoria e Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

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

TAXA DE CONSULTORIA

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

TAXA DE PERFORMANCE

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

OFERTAS CONCLUÍDAS

Duas emissões de cotas realizadas

TIPO ANBIMA

FII Desenvolvimento para Venda Gestão Ativa – Lajes Corporativas

PRAZO

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

PÚBLICO-ALVO

Investidores qualificados

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING



Cadastre-se

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

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Setembro foi um mês de intensa volatilidade. Embora a comparação simples entre o fechamento de agosto e setembro dos principais indicadores financeiros não demonstre grandes oscilações, a variação durante o mês foi intensa. Para ilustrar, vamos pegar o exemplo do comportamento do Ibovespa em setembro: no mês, o indicador subiu singelos 0,47%, mas com uma forte oscilação de 5,22%, entre uma mínima de 106.243 e uma máxima de 111.941. Da mesma maneira, tivemos fortes oscilações no dólar e nos mercados internacionais. Aliás, quando fazemos essa análise, verificamos que o destaque do mês fechado foi o dólar, que teve uma valorização de 3,71% contra o real em setembro. O IFIX subiu 0,49% e apresentou pequena variação, trabalhando a maior parte do período em estabilidade.

O curioso é que esse comportamento errático dos mercados durante o mês foi motivado muito mais por questões externas do que pelas eleições no Brasil. Na verdade, o mercado internacional teve várias reviravoltas em setembro e essa volatilidade acabou contribuindo definitivamente para que o dólar terminasse o mês como o ativo mais valorizado do mercado. Tivemos, no campo externo: uma aceleração da alta de juros em virtude de números muito altos de inflação, com a inflação acumulada em doze meses na Zona do Euro, por exemplo, atingindo 10% (9,10% na leitura de agosto); a guerra entre Ucrânia e Rússia em nova fase, com o anúncio da anexação de territórios ucranianos pela Rússia e novo avanço das tropas ucranianas sobre esses mesmos territórios; e a contribuição definitiva do novo governo britânico, da primeira-ministra Liz Truss, fazendo uma confusão tremenda com o anúncio de forte corte de impostos e aumento do gasto público em meio à maior escalada inflacionária em quase meio século, causando forte desvalorização da libra e forçando uma intervenção do Banco Central da Inglaterra para estabilizar a moeda britânica. Outro destaque foi o comportamento das commodities: pressionadas pela forte valorização do dólar contra as principais moedas do mundo avançado, tivemos uma queda de aproximadamente 5% no minério de ferro e de mais de 11% no petróleo. O mercado de grãos teve forte valorização do milho e do trigo, principalmente pelo receio que o recrudescimento da guerra no leste europeu traga uma interrupção do fornecimento de grãos, com ameaças do presidente Putin de fechar o corredor de escoamento de grãos que foi aberto dois meses atrás e tem permitido um melhor abastecimento da Europa.

Por aqui, o Banco Central, em sua última reunião do COPOM, deu por encerrado o ciclo de aperto monetário. Foram doze altas consecutivas de juros desde março de 2021, que levaram a taxa Selic de 2,00% para 13,75%, um aumento de 1.175 bps, a maior alta desde 1999. Cabe ressaltar que foi a primeira vez em seis anos que a decisão não foi unânime. Houve dois votos divergentes, pelo aumento de 0,25%, tendo o comunicado feito a ressalva de que o BACEN pretende manter os juros elevados por um período prolongado. Fato é, que com os juros a 13,75%, a maior taxa desde janeiro de 2017, o Brasil torna-se a economia com a maior taxa de juros real entre as quarenta maiores economias do mundo, algo superior a 8%. Temos forte convicção que um juro real dessa magnitude vai efetivamente derrubar a inflação na medida em que toda essa potência atinja a economia ao longo dos próximos meses. Na verdade, já temos visto, por aqui, um fechamento da curva de juros pré-fixada e um descolamento do movimento de alta de juros nas economias de primeiro mundo. Gostaríamos de ressaltar que continuamos a crer que a taxa de juros no Brasil está muito elevada e causará uma queda razoável na atividade econômica no primeiro trimestre do ano que vem.

Com relação às eleições no Brasil, tivemos o resultado esperado ao fim do primeiro turno, com a passagem do ex-presidente Lula e do atual presidente Bolsonaro para o segundo turno. Os números mostraram uma disputa bastante acentuada e um provável desfecho das eleições com números muito próximos entre os dois candidatos. Bolsonaro vai conseguindo apoios nos principais colégios eleitorais e Lula peca ao não dar sinais claros de qual seria o seu plano de governo e qual a equipe que pretende trazer para comandar a economia do país. A questão é que o presidente eleito, seja ele quem for, terá que endereçar a questão fiscal e promover reformas que já estão maduras como a tributária e a administrativa. No entanto, pegará um momento mais favorável ao Brasil no cenário internacional, o que nos comprará um certo tempo para aprovar as medidas necessárias para resgatar a confiança na nossa viabilidade fiscal. Seguimos positivos para os mercados e acreditamos que com o atual nível de juros e um planejamento fiscal coerente, os mercados vão se ajustar positivamente com destaque para a renda variável, sobretudo o IFIX e as ações.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS DE ALTO PADRÃO

LAJES AAA-AA EM SÃO PAULO

No terceiro trimestre de 2022 a recuperação nas taxas de vacância no mercado de escritórios de alto padrão (AAA-AA) na cidade de São Paulo e absorção líquida seguiram numa tendência positiva.

No momento atual é possível analisar os impactos da pandemia com mais clareza. O home office foi uma realidade durante a pandemia nos anos de 2020 e 2021, mas a retomada aos escritórios mostrou que mesmo que com o modelo híbrido de trabalho, há necessidade de espaço nas empresas. Ainda que tenha ocorrido uma devolução em massa de lajes corporativas, principalmente para empresas que ocupavam espaços maiores, houve um crescimento por áreas menores de até 500 metros por pequenas empresas.

Outro fator importante sobre os Edifícios de alto padrão em São Paulo é que em 2022 ainda não houve entrega de novo estoque, e para os próximos 3 anos o volume de entrega seguirá baixo. Portanto, esse mercado não encontrará problemas com excesso de oferta. Será um cenário otimista de queda de vacância e aumento de preços.

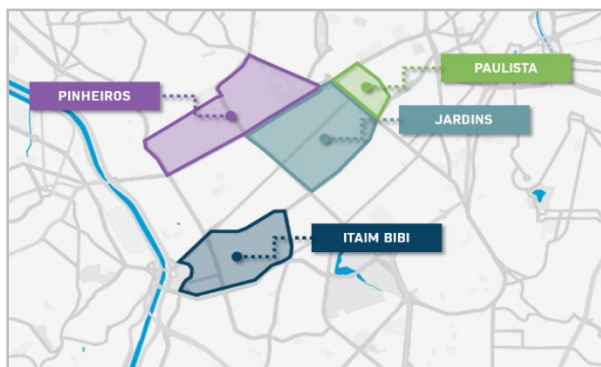
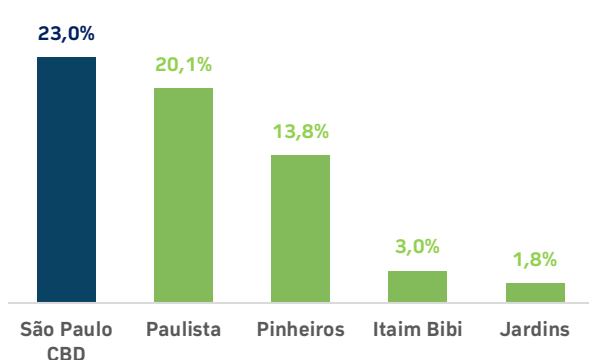
Mercado de Lajes Corporativas em São Paulo: **Escritórios AAA-AA**



Fonte: Buildings.

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

Vacância de escritórios Classe A (Set/2022): 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 cinco integralizações de cotas, em 14/06/21, 20/08/21, 15/10/21, 20/12/21 e 14/7/22, totalizando 51% do capital comprometido, e destinadas às aquisições e desenvolvimentos dos projetos das sociedades IZP Franca Empreendimentos Imobiliários Ltda., IZP Itacema Empreendimentos Imobiliários S.A., IZP Haddock Empreendimentos Imobiliários S.A. e IZP Cônego Empreendimentos Imobiliários Ltda.

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

HDOF11	3º tri 2022	2022	12 meses	Início
Fundos de Renda Fixa	96.208	654.706	905.751	960.741
Despesas Operacionais	(644.551)	(1.859.915)	(2.365.783)	(2.884.731)
Resultado Operacional	(548.343)	(1.205.210)	(1.460.032)	(1.923.990)

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

Empresa	outubro-22	novembro-22	dezembro-22	Total
IZP Franca	180.160,74	1.978.540,83	2.513.905,94	4.672.608
Terreno	-	-	-	-
Taxa de Desenvolvimento	-	-	-	-
CRI	-	201.334,52	202.020,42	403.355
Projeto Legal	0,03	1.057.731,89	1.000.978,77	2.058.711
Projeto Pré-obra	1.000,00	-	7.500,00	8.500
Obra	43.855,20	526.262,45	1.140.235,31	1.710.353
Despesas Imobiliárias e Operacionais	135.305,51	193.211,97	163.171,44	491.689
IZP Cônego	316.297,70	261.370,85	508.659,19	1.086.328
Terreno	-	-	-	-
Taxa de Desenvolvimento	19.972,07	29.632,56	23.173,83	72.778
Projeto Legal	4.000,00	8.000,00	18.000,00	30.000
Projeto Pré-obra	48.100,00	5.500,00	55.501,60	109.102
Despesas Imobiliárias e Operacionais	244.225,63	218.238,29	411.983,76	874.448
IZP Itacema	304.389,15	517.110,70	1.049.515,56	1.871.015,41
Terreno	-	9.422,66	9.422,66	18.845
Taxa de Desenvolvimento	45.130,56	25.925,86	48.176,22	119.233
Projeto Legal	-	51.400,00	35.357,28	86.757
Projeto Pré-obra	17.200,00	10.800,00	615.202,29	643.202
Despesas Imobiliárias e Operacionais	242.058,59	419.562,18	341.357,11	1.002.978
IZP Haddock	7.076.940,24	450.691,83	936.790,69	8.464.422,76
Terreno	-	-	-	-
Taxa de Desenvolvimento	40.416,73	23.652,35	42.703,95	106.773
Projeto Legal	6.803.960,00	30.000,00	51.384,70	6.885.345
Projeto Pré-obra	62.250,00	11.168,00	45.097,68	118.516
Obra	-	-	463.601,40	463.601
Despesas Imobiliárias e Operacionais	170.313,51	385.871,48	334.002,96	890.188
Totais	7.877.787,83	3.207.714,22	5.008.871,37	16.094.373

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.

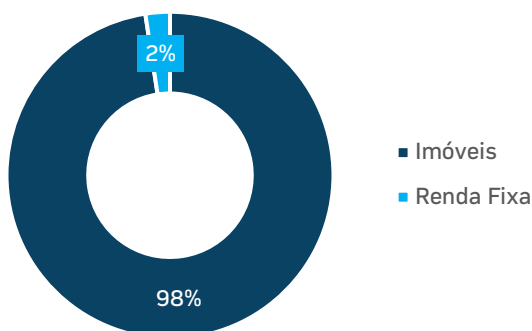
Fonte: Hedge, Idea Zarvos e Paladin.

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

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

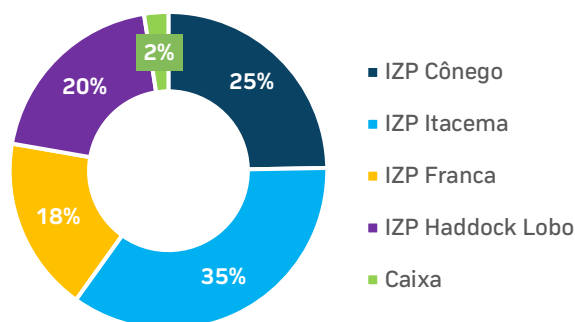
Essas empresas têm como objetivo a incorporação imobiliária em terrenos a serem por elas adquiridos, visando a construção de empreendimentos divididos em unidades autônomas, tendo ainda por objetivo a venda e compra e a locação de bens imóveis próprios.

Diversificação Carteira do Fundo (% de Ativos)

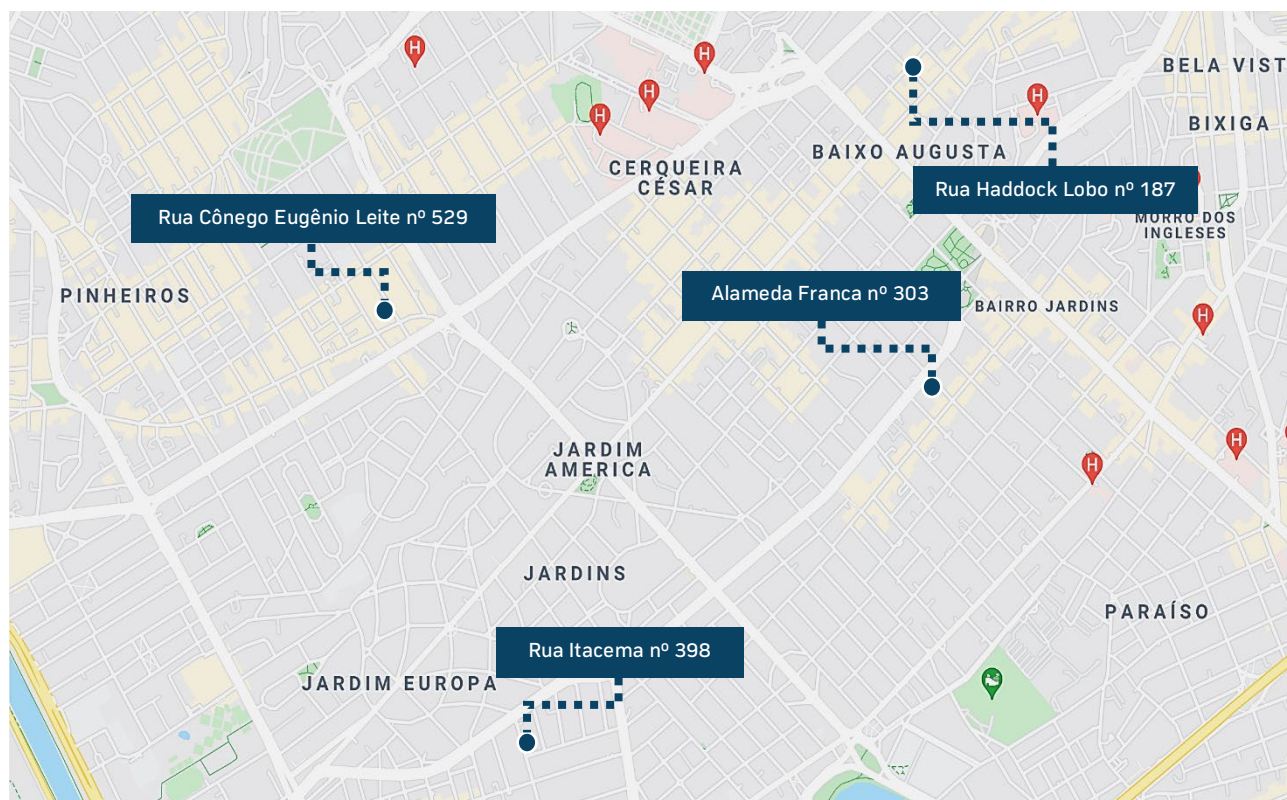


Fonte: Hedge.

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 30/09/2022 era de R\$ 25 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:

7.327 m²

Área de Terreno:

1.165 m²

Aquisição

100% concluído e escriturado.

Projeto:

Projeto Pré Executivo – Concluído

Projeto Executivo – Em andamento

Aprovação:

Aprovação do Projeto na Prefeitura – Concluído

Alvará de Movimento de Terra – Concluído

Alvará de Construção – Previsto até o primeiro trimestre de 2023

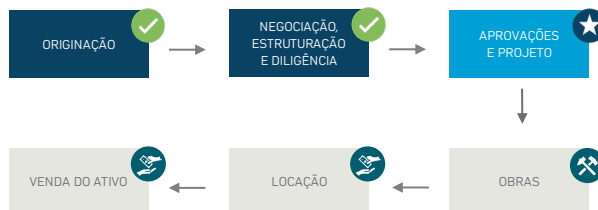
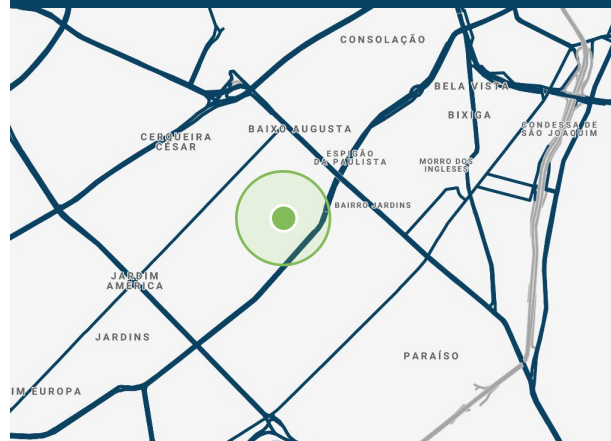
Arquiteto:

[Jacobsen Arquitetura](#)

Obra:

Contratada para início em outubro de 2022.

LOCALIZAÇÃO



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

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

O projeto foi aprovado na prefeitura em junho de 2022 e, na sequência, aguarda a conclusão do processo de doação de calçada, prevista na legislação conforme zoneamento e uso da edificação. O Alvará de Construção deve ser emitido assim que esse processo de doação for finalizado, o que deve acontecer até o primeiro trimestre de 2023.

Para viabilizar o início da obra no menor prazo possível, foi obtido junto à prefeitura um Alvará de Movimento de Terra. Tal alvará permite executar as escavações e contenções do subsolo, etapa importante da obra que se estenderá por 7 meses.

A gerenciadora Planservice, com ampla experiência em projetos desse porte, 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, também especializada em edificações com o padrão de acabamento esperado, para executar a primeira etapa de obra, conforme escopo permitido pelo Alvará de Movimento de Terra. A mobilização dos serviços foi confirmada para 17 de outubro de 2022.

Em paralelo ao avanço da primeira etapa de obra, será obtido o Alvará de Construção e será concluído o detalhamento dos projetos executivos, que permitirão a contratação da obra completa.



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 10.200 m²

Área de Terreno:

1.711 m²

Aquisição

100% concluído e escriturado.

Projeto:

Projeto Conceitual – Concluído

Projeto Pré Executivo – Em andamento

Aprovação:

Aprovação do Projeto na Prefeitura –

Prevista para outubro de 2022

Alvará de Movimento de Terra –

Previsto para novembro de 2023

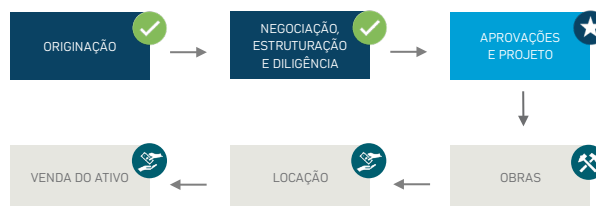
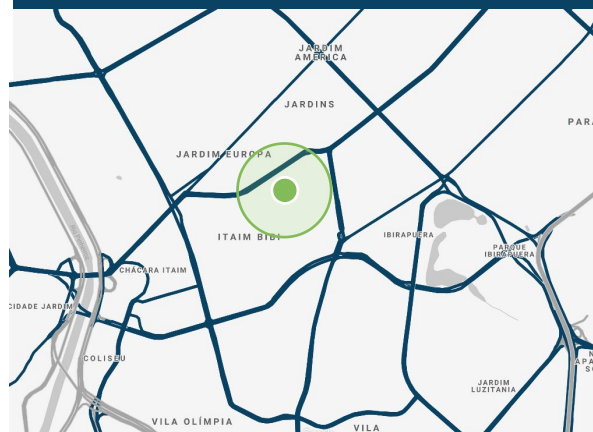
Arquiteto:

[Bernardes Arquitetura](#)

Obra:

Prevista para janeiro de 2023

LOCALIZAÇÃO



O Fundo finalizou a compra da área total do projeto e a demolição do último imóvel será concluída em dezembro de 2022.

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

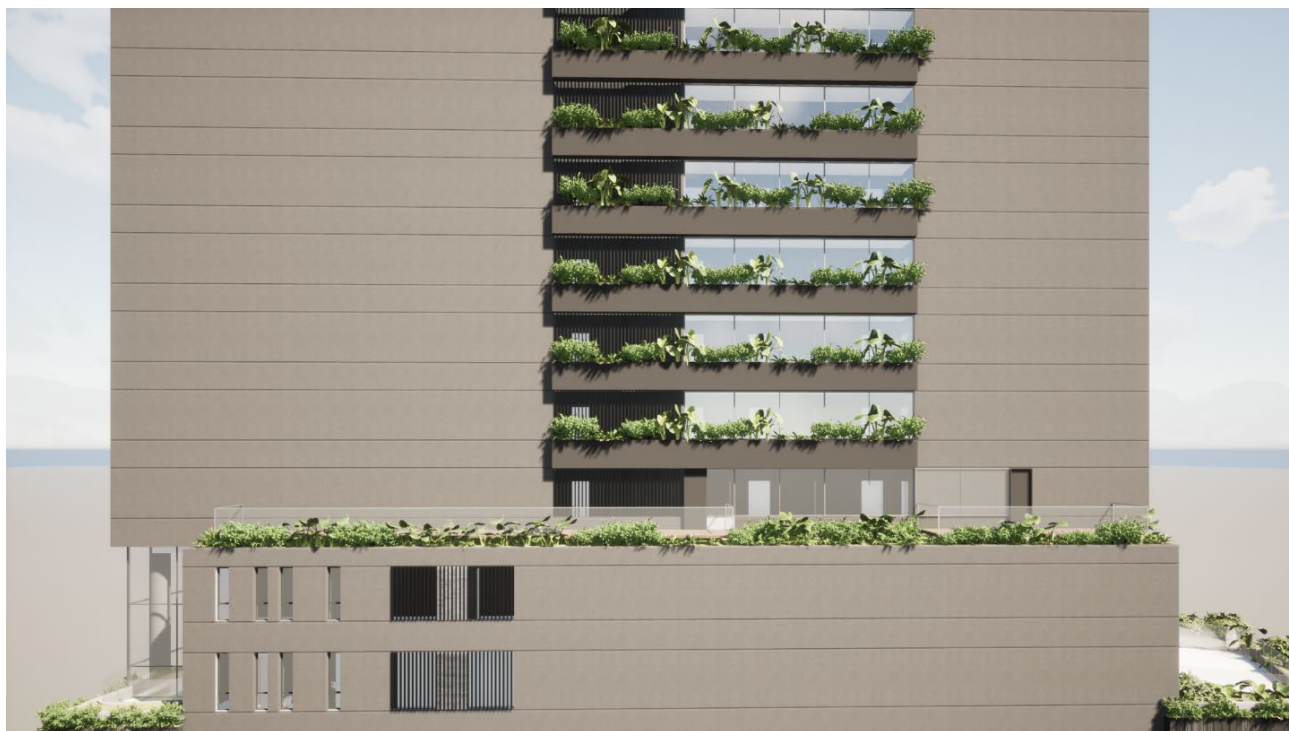
O projeto encontra-se no processo de aprovação da prefeitura, com previsão de conclusão em outubro de 2022. Em seguida, passará para o processo de doação de calçada, com expectativa finalização e consequente obtenção do Alvará de Construção no primeiro trimestre de 2023.

Em paralelo foi contratada a Planservice para realizar a licitação da construtora e gerenciamento da obra.

Já foi solicitado o Alvará de Movimento de Terra à prefeitura com o objetivo de iniciar a primeira etapa da obra, com escavação e contenção dos subsolos, em janeiro de 2023. Nesse sentido, a contratação da construtora deve ocorrer no terceiro trimestre de 2022. A antecipação da contratação da construtora permitirá um aprofundamento no planejamento da obra e o desenvolvimento de reengenharias de otimização da obra.



Fonte: Hedge



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

IZP HADDOCK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

SOBRE O ATIVO

Endereço:

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

Área Privativa:

9.099 m²

Área de Terreno:

1.380 m²

Aquisição

100% concluído e escriturado.

Projeto:

Projeto Conceitual – Concluído

Projeto Pré Executivo – Em andamento

Aprovação:

Aprovação do Projeto na Prefeitura –

Prevista para novembro de 2022

Alvará de Movimento de Terra –

Previsto para outubro de 2022

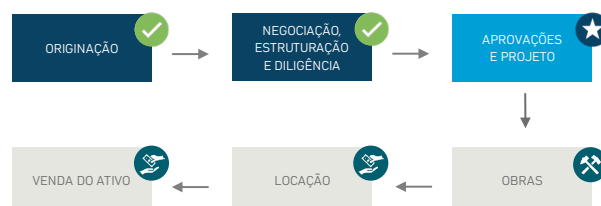
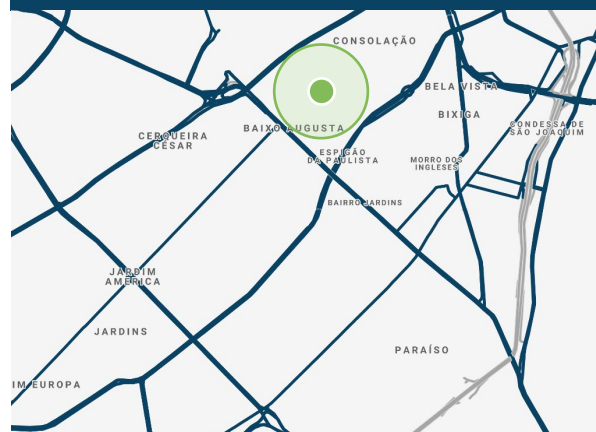
Arquiteto:

[Metro Arquitetos](#)

Obra:

Previsão antecipada para novembro de 2022

LOCALIZAÇÃO



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

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

O projeto encontra-se no processo de aprovação da prefeitura, com previsão de conclusão em novembro de 2022. Em seguida, passará para o processo de doação de calçada, com expectativa finalização e consequente obtenção do Alvará de Construção no primeiro trimestre de 2023.

Em paralelo, foi contratada a Planservice para realizar a licitação da construtora e gerenciamento da obra. A contratação da construtora para a primeira fase da obra, composta pela escavação e contenção dos subsolos, deve ocorrer em outubro de 2022, mesmo mês em que se espera obter o Alvará de Movimento de Terra. A partir dessas duas etapas em paralelo, a mobilização dos trabalhos em campo deve ocorrer em novembro de 2022. A antecipação da contratação da construtora permitirá um aprofundamento no planejamento da obra e o desenvolvimento de reengenharias de otimização da obra.



*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:

12.470 m²

Área de Terreno:

1.896 m²

Aquisição

100% concluído e escriturado.

Projeto:

Projeto Conceitual – Concluído

Estudo Preliminar – Em andamento

Aprovação:

Aprovação do Projeto na Prefeitura –
Prevista para janeiro de 2023

Alvará de Movimento de Terra –

Deverá ser solicitado no terceiro trimestre
de 2022 para aprovação no início de 2023

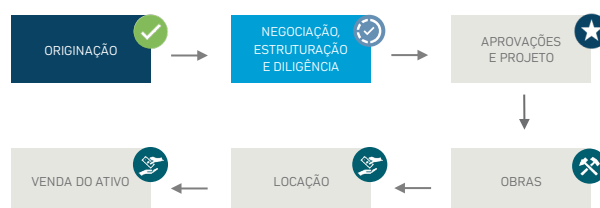
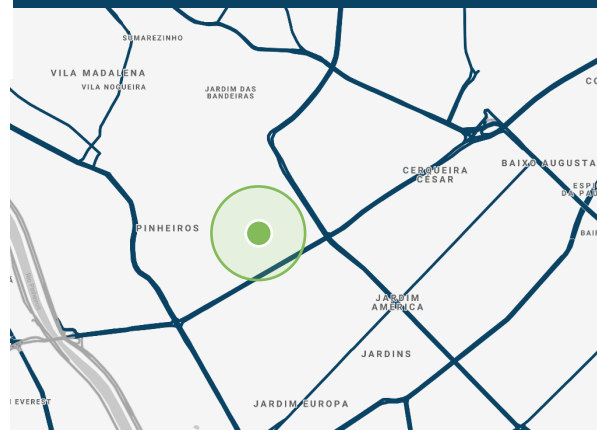
Arquiteto:

[Marcio Kogan](#)

Obra:

Prevista para o segundo trimestre de 2023

LOCALIZAÇÃO



A aquisição do último lote foi concluída em março de 2022. A desocupação de inquilinos e entrega final da posse dos imóveis foi concluída no 2º Trimestre de 2022.

O projeto conceitual foi desenvolvido pelo arquiteto Marcio Kogan, fundador do Studio MK27, escritório de arquitetura premiado diversas vezes no Brasil e no exterior. O empreendimento será de uso misto, sendo 87% da área privativa comercial e 13% da área privativa residencial. O projeto foi protocolado na prefeitura em agosto de 2022 e seguirá os mesmos passos de aprovação dos demais projetos. Pretende-se iniciar a obra a partir do Alvará de Movimento de Terra no início do segundo trimestre de 2023.



*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 **28 de setembro de 2022**, HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") HEDGE PALADIN DESIGN OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 35.688.460/0001-39 ("Fundo"), convidou os senhores cotistas do Fundo ("Cotistas") a participar de Assembleia Geral Ordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, a ser encerrada no dia 28 de outubro de 2022 ("Consulta Formal"), conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 42 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), a fim de deliberar sobre a aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 30 de junho de 2022. Poderão participar da Consulta Formal os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. A Consulta Formal ocorrerá de forma não presencial, de modo que as deliberações serão tomadas única e exclusivamente por manifestação de voto escrita dos cotistas, a qual deverá ser formulada por meio de envio à Administradora da carta resposta disponibilizada na forma do anexo à presente, abrangendo as possíveis opções de deliberação. A manifestação de voto deverá ser impressa, preenchida e assinada, e enviada acompanhada da Documentação de Identificação*, em via digital sem necessidade de reconhecimento de firma, para o e-mail assembleias@hedgeinvest.com.br até as 15h00 do dia da Consulta Formal. *Documentação de Identificação: documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida. A Administradora ressalta que a convocação desta Consulta Formal ocorrerá unicamente por disponibilização eletrônica dos documentos, conforme permitido pelo Regulamento e esclarecimentos divulgados pela CVM.

Desta forma, esta Consulta Formal, as contas e demonstrações financeiras do Fundo informadas na ordem do dia da Consulta Formal, assim como o parecer do auditor independente e informe anual do Fundo foram disponibilizados apenas no sistema FundosNet, portanto encontram-se disponíveis nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br/HDOF/).

Em **05 de agosto de 2022**, HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do HEDGE PALADIN DESIGN OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 35.688.460/0001-39 ("Fundo"), informou acerca das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, cujas deliberações foram tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal encerrada nesta data ("Consulta Formal"). A Consulta Formal teve participação de cotistas do Fundo ("Cotistas") representando 12,12% (doze inteiros e doze centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Os Cotistas legalmente impedidos de votar, nos termos dos Artigos 24 e 34 da Instrução CVM 472, não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação e não exerceram os seus respectivos direitos de voto. Em relação ao item I da Ordem do Dia, foi aprovada pela unanimidade de votos dos Cotistas votantes, representando 28,52% (vinte e oito inteiros e cinquenta e dois centésimos por cento) da base votante do Fundo, a possibilidade de operações, pelo Fundo, com Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), de acordo com os termos e condições constantes da Ordem do Dia e, consecutivamente a inclusão do novo parágrafo 3º no artigo 9º do Regulamento. Em relação ao item II da Ordem do Dia, foi aprovada pela unanimidade de votos dos Cotistas votantes, representando 28,52% (vinte e oito inteiros e cinquenta e dois centésimos por cento) da base votante do Fundo, a possibilidade de operações, pelo Fundo, com CRI que cumulativamente ou não, sejam estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pela Administradora, pela Gestora ou pessoa a elas ligadas, desde que os CRI atendam os mesmos parâmetros descritos no item I da Ordem do Dia, com a consequente inclusão do novo parágrafo 4º no artigo 9º do Regulamento.

A ata da Consulta Formal será disponibilizada no sistema FundosNet, portanto estará disponível nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br/HDOF/).



Em **30 de junho 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 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, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516, o ativo detido pelo Fundo foi reavaliado a mercado (valor justo) resultando em valor 0,07% inferior ao atual, o que representa uma variação negativa de 0,07% no valor patrimonial da cota do Fundo nesta data.

DOCUMENTOS

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

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