

Hedge Paladin Design Offices FII

2º 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\$ 99,83

COTA DE MERCADO

N/A

QUANTIDADE DE COTAS

1.078.372

QUANTIDADE DE COTISTAS

101

NÚMERO DE PROJETOS

4

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

32%**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

Em junho os mercados tiveram um mês bastante conturbado, com vários eventos de grande magnitude que tiveram muita repercussão nos preços dos ativos e dificultaram a gestão de portfólio.

Fica difícil escolher qual foi o principal evento do mês, mas vamos aqui tentar elencar o que consideramos os destaques entre eles. O aumento da Selic em 0,75%, com mudança no tom nas comunicações do COPOM foi, sem dúvida, um desses pontos, com vários economistas deslocando suas previsões para uma taxa de 7,00% ou 7,50% ao final do ano. Podemos ilustrar isso através das previsões do Relatório Focus do BACEN, que havia terminado maio prevendo uma Selic de 5,75% e terminou junho com uma previsão de 6,50%.

Esse movimento de aumento nas previsões de juros tem como embasamento o aumento dos preços no atacado, como apontado pelo IPA (Índice de Preços por Atacado, da Fundação Getúlio Vargas), que reflete principalmente o aumento do preço das commodities. Acreditamos que a partir do último trimestre do ano os preços terão mudado de direção e serão um vetor positivo para a baixa das expectativas de inflação.

Outro destaque do mês de junho foi o comportamento do câmbio, com o Real se valorizando 4,40% e terminando o mês cotado a R\$ 5,0022 contra o dólar e, com isso, apresentando no acumulado do ano uma valorização de 3,74% (PTAX). Dois principais fatores contribuíram para esse ganho que o real teve durante o mês: o aumento dos juros e o forte movimento de entrada de investimento estrangeiro no país em quase todas as rubricas, tanto para as Bolsas, R\$ 16 bi no mês, acumulando R\$ 48 bi no ano, como também os números expressivos da balança comercial – R\$ 10,37 bi – o maior saldo positivo de toda a série histórica desse indicador.

Acreditamos que o saldo de transações correntes do governo brasileiro tem grandes possibilidades de terminar o ano no campo positivo pela primeira vez desde 2016, o que deve contribuir para uma maior valorização do real, ainda mais com a importante ajuda que as taxas de juros no campo neutro ou positivo vão trazer para esse mercado.

No campo político, a CPI da COVID foi bastante ativa e levantou suspeitas sobre negociações de compra de vacinas intermediadas por pessoas que aparentemente não estavam autorizadas e não tinham poderes para negociar em nome das companhias fabricantes de vacinas, algumas delas, aliás, ainda nem autorizadas pela Anvisa para aplicação em território nacional. Sem dúvida esses debates são importantes para que a sociedade tenha a transparência necessária para um melhor acompanhamento dos atos do governo, mas acabam produzindo uma paralisação nas pautas mais urgentes do país.

Os mercados externos tiveram um comportamento positivo no mês, com as taxas de juros nos EUA voltando a se acomodar ao redor de 1,50% quando medidas pelo 10y US Treasury e o S&P 500 se valorizando em mais de 2%. Embora as pressões inflacionárias estejam presentes nas economias desenvolvidas, infladas por gargalos de produção em alguns segmentos da economia e um aumento de consumo generalizado na medida em que a vacinação vai permitindo uma maior abertura da economia, os formuladores de política monetária nas economias dos países desenvolvidos acreditam que esses impactos sejam transitórios e ainda devem praticar políticas monetárias expansionistas por um período de tempo razoável, o que deve ser positivo para os mercados acionários ao redor do mundo, inclusive aqui no Brasil.

O destaque negativo veio da proposta de reforma tributária apresentada pelo governo no fim de junho. Sem prévia negociação com os setores da sociedade que serão afetados pelas medidas propostas e com um aumento significativo na carga tributária do país, as medidas foram muito mal-recebidas pelos investidores. A proposta é bastante ampla e representa uma mudança conceitual importante. Por isso mesmo, acreditamos ser necessário um profundo debate com a sociedade antes de submetê-la a votação no Congresso.

Notamos aqui que a base conceitual da reforma envolve a diminuição da tributação das empresas e uma maior tributação das pessoas físicas que detém ações das empresas através da implantação de uma alíquota de 20% para a tributação de dividendos. Propõem-se uma alíquota de 20% na distribuição de dividendos, com isenção até valor de R\$ 20.000 por mês e como contrapartida uma redução de 5% na alíquota do IRPJ (imposto de

renda da pessoa jurídica), a ser implantada em duas etapas de 2,50% ao ano. Essa alteração, entre tantas outras, desorganiza a vida de várias empresas e segmentos da sociedade brasileira e representa um brutal aumento de carga tributária.

A reforma também prevê o fim da dedutibilidade dos JCP, a tributação de ativos detidos por investidores brasileiros em empresas no exterior, mesmo que esses investimentos não tenham sido liquidados e a tributação pelo come cotas de fundos fechados entre várias outras alterações na tributação.

No nosso caso, a alteração mais importante foi justamente a tributação dos dividendos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário (FII) em 15%. Essa proposta contribuiu para que as cotas dos FII, representadas pelo IFIX caíssem 2,19% em junho, atingindo um total de 4,02% de queda em 2021.

Essa tributação, em nossa opinião, é extremamente negativa. Se pegarmos o valor de mercado dos FII listados na B3, estamos falando de um total de R\$ 131 Bi, que distribuem ao redor de R\$ 7 Bi de dividendos ao ano. As pessoas físicas que hoje representam 73% desse estoque de cotas teriam que pagar algo próximo a R\$ 1,1 Bi de imposto sobre esses dividendos. Note-se que essa medida, sem escalonamento ou progressão, e também sem qualquer preservação do estoque já emitido e precificado sem a tributação, traz um prejuízo grande para os investidores.

Alguns números ilustram a importância dos FII para o mercado imobiliário: nos últimos três anos 64% das transações imobiliárias envolvendo shopping centers, condomínios logísticos e grandes prédios corporativos tiveram FII como adquirentes. Esse ano apenas, mais de 85% das emissões de CRI foram adquiridas por FII.

O argumento da Receita de que só grandes investidores investem nessa classe de ativos se desfaz quando analisamos os números da B3: mais de dois terços dos 1.4 MM de investidores tem menos de R\$ 50.000,00 investidos em FII, 90% desses investidores tem menos de R\$ 300.000,00 investidos. Escolhemos esse número porque nessa faixa, ao pegarmos a média dos dividendos distribuídos nos últimos anos pelos FII que compõe o IFIX, o investidor receberia R\$ 1.900,00 por mês de dividendos, o que comprova o papel de renda complementar e diversificada que o pequeno poupador tem quando investe nos FII. Cabe aqui lembrar também que nenhum dos outros instrumentos de investimento incentivado tem previsão de tributação nessa malfadada reforma, a saber, LCI, LCA, CRI, CRA, LIG, debêntures incentivadas, etc. Por que tributar um FII que adquire CRI e dá acesso ao pequeno investidor para investimento nesse importante instrumento de suporte ao mercado imobiliário e não tributar o grande investidor que adquire CRI direto das securitizadoras? Cabe aqui lembrar que os FII têm a obrigação legal de distribuir 95% do resultado a cada seis meses (a proposta torna essa obrigação anual) e, portanto, não pode reinvestir os lucros ao invés de distribuir os dividendos, como, por exemplo uma companhia listada em bolsa poderia fazer.

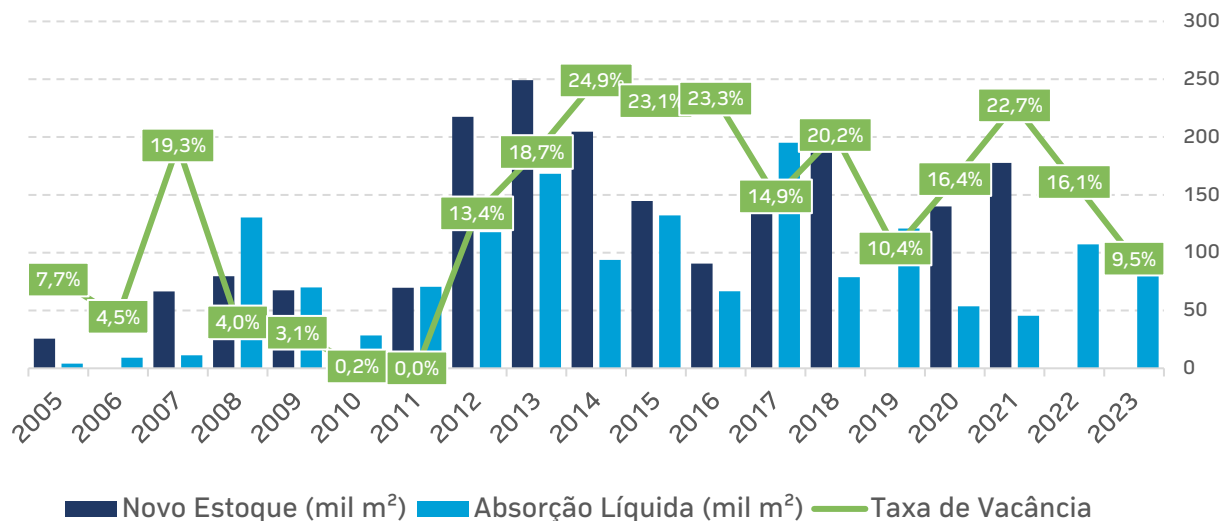
Enfim, trabalharemos muito, ao lado de nossas entidades de classe, para tentar derrubar tais alterações na tributação dos FII.

MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS TRIPLE A

O mercado de escritórios Triple A vinha numa forte tendência de recuperação com a vacância caindo para 10,4% em 2019. A pandemia de Covid-19 afetou essa trajetória elevando a vacância para 16,4% em 2020 e chegando a 22,7% em 2021. Porém, há que se observar que em nenhum momento a absorção líquida deixou de ser positiva.

A demanda por espaço corporativo de qualidade e bem localizado, continua aquecida e chegou a ocorrer inclusive aumento no aluguel pedido em alguns distritos centrais, por conta de novos lançamentos AAA. É o caso da região da Avenida Faria Lima, cujo aluguel pedido passou de R\$ 153,8 em 2019 para R\$ 190,7 em 2020.

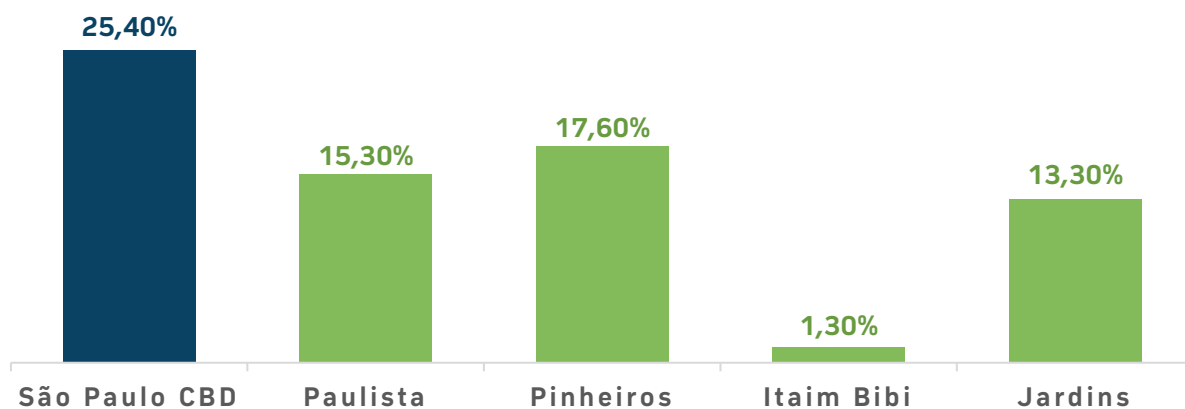
Assim, com o avanço da vacinação e a gradual volta aos escritórios por parte de alguns setores como o financeiro, tecnologia e empresas ligadas ao setor agro e de commodities, as sub-regiões centrais da capital começam a ensaiar uma retomada na ocupação com a conseqüente queda da vacância. A ausência de novo estoque de escritórios Triple A, combinado com uma recuperação do crescimento do PIB, deve acelerar a queda da taxa de vacância ao longo dos próximos dois anos no segmento Triple A.



Fonte: Buildings.

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

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

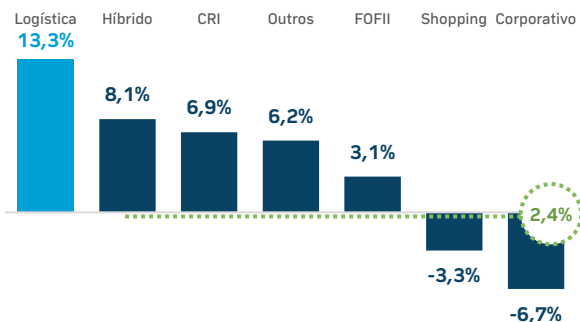


Fonte: Cushman & Wakefield.

MERCADO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

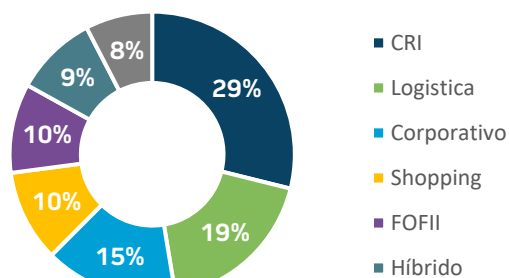
No gráfico abaixo, à direita, vemos como o segmento foi afetado em bolsa. Fundos de lajes corporativas apresentaram o maior desconto em bolsa em 2020, fechando o ano na média 6,7% abaixo do valor patrimonial. No entanto, esse é um segmento que ainda representa 15% do total do IFIX, e foi responsável por 25% do total captado entre os fundos de imóveis (excluindo-se os fundos de CRI e fundos de fundos) no último ano.

IFIX – Prêmio por segmento



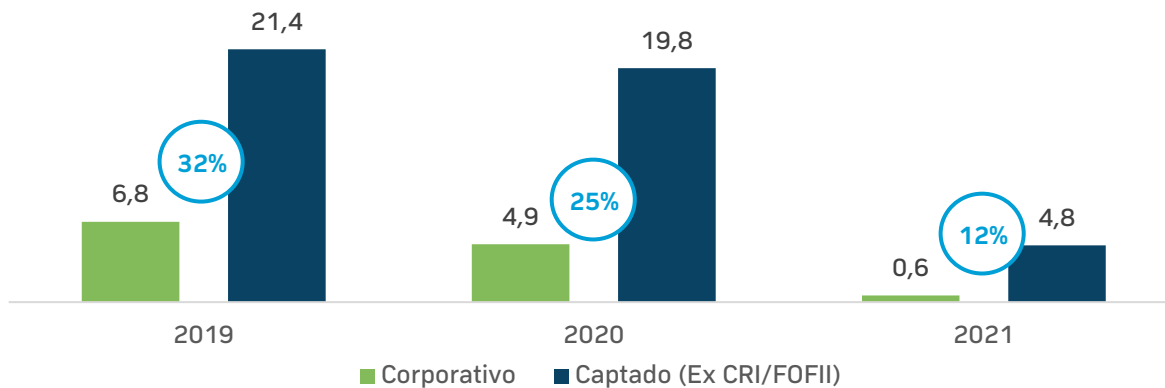
Fonte: B3 / Hedge.

IFIX - Representatividade por setor



Fonte: B3 / Hedge.

Captações Fundos Imobiliários (em R\$ bi)



Fonte: B3 / Hedge.

Mais uma vez, agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

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 efetuadas duas emissões de cotas, totalizando um capital comprometido de R\$ 337.000.000,00, ambas direcionadas a investidores profissionais.

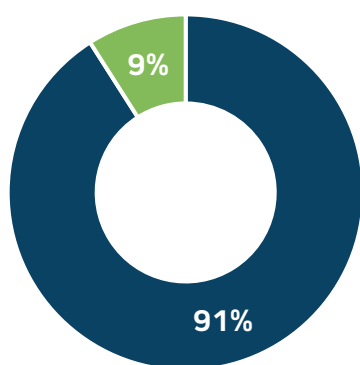
A 1ª integralização de cotas foi efetuada em 14/06/21, totalizando 32% do capital comprometido, e destinada às aquisições das sociedades IZP Franca Empreendimentos Imobiliários Ltda., IZP Itacema Empreendimentos Imobiliários Ltda., IZP Haddock Empreendimentos Imobiliários Ltda. E IZP Cônego Empreendimentos Imobiliários Ltda.

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.

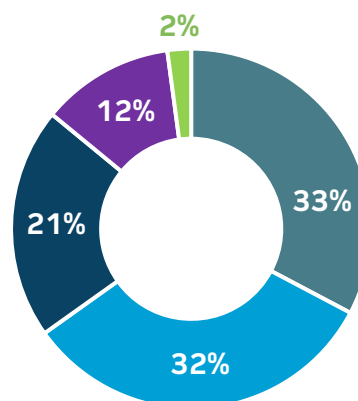
Diversificação Carteira do Fundo (% de Ativos)



■ Imóveis ■ Renda Fixa

Fonte: Hedge.

Diversificação Holding (% de Ativos)



■ IZP Franca ■ IZP Cônego ■ Caixa ■ IZP Itacema ■ IZP Haddock Lobo

Fonte: Hedge.



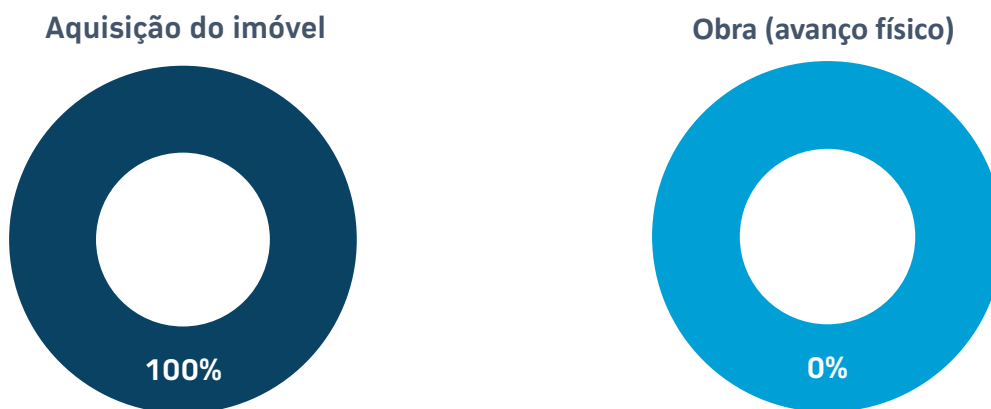
Fonte: Google Maps e Hedge.

IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

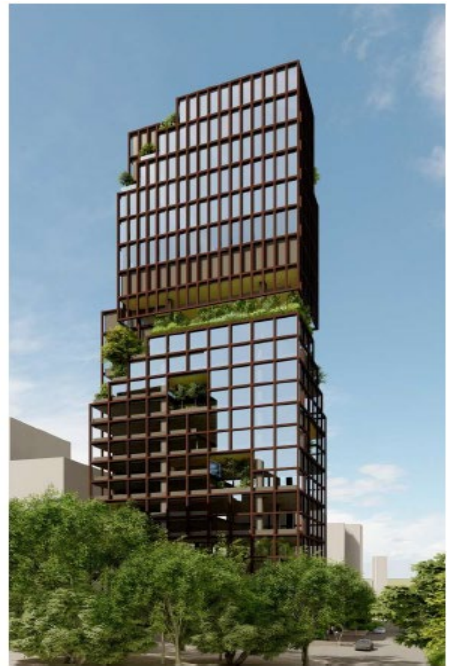
Endereço:	Alameda Franca nº 303, Jardins, São Paulo – SP.
Área Privativa:	7.000m ²
Aquisição:	100% concluído e 100% escriturado.
Projeto:	Fase final de elaboração do Projeto legal de Prefeitura.
Arquiteto:	Jacobsen Arquitetura
Obra:	Início em 2022.

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 80% de área privativa comercial e 20% 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.



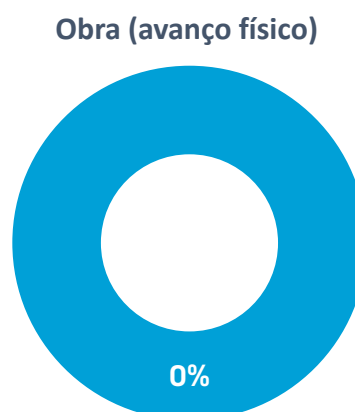
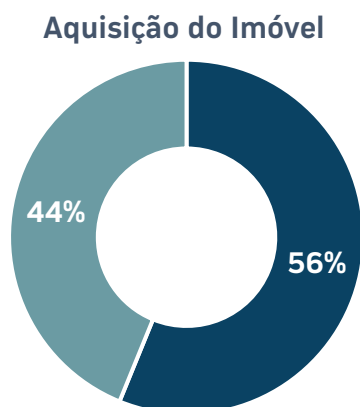
IZP ITACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Endereço:	Rua Itacema nº 398, Itaim Bibi, São Paulo – SP
Área Privativa:	Cerca de 10.000m ²
Aquisição:	100% da área contratada, 56% da área do terreno já escriturada.
Projeto:	Projeto Conceitual em elaboração.
Arquiteto:	Bernardes Arquitetura

O Fundo já desembolsou com a compra dos terrenos o equivalente a 56% da área total do projeto. A aquisição dos lotes restantes 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 Fundo possui 70% do empreendimento.



Fonte: Hedge.

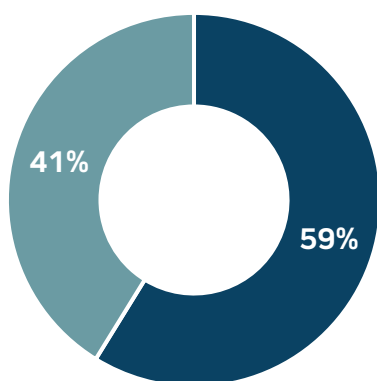
IZP HADDOCK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Endereço:	Rua Haddock Lobo nº 187, Jardins, São Paulo – SP
Área Privativa:	Cerca de 5.800m ²
Aquisição:	100% da área contratada 59% da área do terreno escriturada.
Projeto:	A definir.
Arquiteto:	A definir.

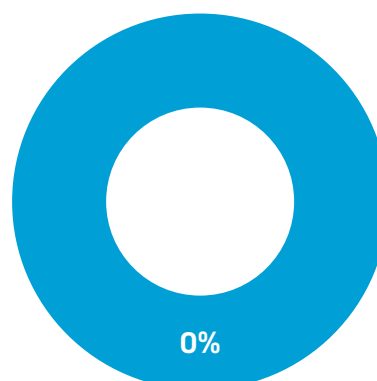
O Fundo já desembolsou com a compra dos terrenos o equivalente a 59% da área total do projeto. A aquisição dos lotes restantes deve ser concluída até o 4 Trimestre de 2021, quando se cumprem condições e prazos para a desocupação de inquilinos e entrega final da posse dos imóveis.

A definição do arquiteto se dará após a finalização da escrituração da totalidade dos lotes. O projeto conceitual deve ser desenvolvido durante o primeiro semestre de 2022.

Aquisição do Imóvel



Obra (avanço físico)



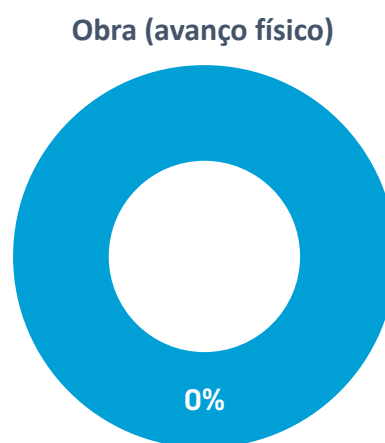
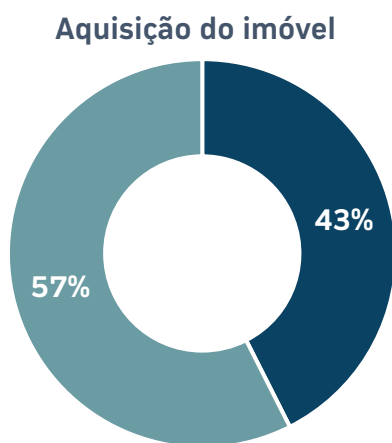
Fonte: Hedge.

IZP CÔNEGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Endereço:	Rua Cônego Eugênio Leite nº 529, Pinheiros, São Paulo – SP
Área Privativa:	Cerca de 11.000m ²
Aquisição do Terreno:	100% da área contratada, 43% % da área do terreno escriturada.
Projeto:	A definir.
Arquiteto:	A definir.

O Fundo já desembolsou com a compra dos terrenos o equivalente a 43 % da área total do projeto. A aquisição dos lotes restantes deve ser concluída até o 4 Trimestre de 2021, quando se cumprem condições e prazos para a desocupação de inquilinos e entrega final da posse dos imóveis.

A definição do arquiteto se dará após a finalização da escrituração da totalidade dos lotes. O projeto conceitual deve ser desenvolvido durante o primeiro semestre de 2022.



Fonte: Hedge.

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em 14 de junho de 2021 a Administradora comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que, conforme deliberado em Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”) realizada por meio de consulta formal aos cotistas, encerrada em 31 de maio de 2021, firmou Instrumento Particular de Venda e Compra de Quotas e Outras Avenças (“CCVs”) para aquisição da totalidade das cotas das seguintes sociedades: (i) IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 30.934.544/0001-91, pelo valor de R\$32.591.870,84 (trinta e dois milhões, quinhentos e noventa e um mil, oitocentos e setenta reais e oitenta e quatro centavos); (ii) IZP ITACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 36.741.397/0001-10, pelo valor de R\$ 32.054.775,81 (trinta e dois milhões, cinquenta e quatro mil, setecentos e setenta e cinco reais e oitenta e um centavos); (iii) IZP HADDOCK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.444.425/0001-08, pelo valor de R\$ 11.793.702,48 (onze milhões, setecentos e noventa e três mil, setecentos e dois reais e quarenta e oito centavos); e (iv) IZP CÔNEGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 36.740.885/0001-02, pelo valor de R\$20.585.358,32 (vinte milhões, quinhentos e oitenta e cinco mil, trezentos e cinquenta e oito reais e trinta e dois centavos). O valor total da transação foi de R\$ 97.025.707,45 (noventa e sete milhões, vinte e cinco mil, setecentos e sete reais e quarenta e cinco centavos) (“Preço”).

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente



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.



hedge.
INVESTMENTS

Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br