

# Hedge Paladin Design Offices FII

2º TRIMESTRE DE 2022  
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\$ 98,76**

### COTA DE MERCADO

**R\$ 110,00**

### 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](mailto:ri@hedgeinvest.com.br).

## PALAVRA DA GESTORA

### CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em um ano de várias reviravoltas e mudanças de cenário, o mês de junho apresentou uma dinâmica bastante diferente dos meses anteriores e esse fato foi decisivo para o péssimo comportamento que vimos nos mercados.

Vamos começar pelos dados de rentabilidade apresentados ao final do mês. A B3 terminou com 11,50% de baixa, acumulando uma queda de 5,99% no ano, o IFIX caiu 0,88% e agora apresenta uma variação negativa de 0,33% em 2022 e o real se desvalorizou, com alta do dólar de 10,77%, sendo que no ano mantém uma valorização de 6,14%. Tivemos também uma alta das taxas de juros que pode ser medida tanto pelo DI Jan 24 que subiu quase 3%, quanto pelas NTN-B, que se desvalorizaram na curva inteira.

Mais uma vez vimos o mercado alterar o foco central de suas atenções. Quando analisamos esse período de seis meses de 2022, a preocupação central do mercado começou o ano nos impactos e consequências da pandemia da COVID-19, em seguida mudou sua atenção para os desdobramentos da invasão da Ucrânia pela Rússia e, de certa forma, até como consequência dos dois primeiros tópicos, iniciou o segundo trimestre do ano com o foco na inflação, a maior em 40 anos nas economias desenvolvidas. Ao final de junho surgiu uma nova preocupação global, a recessão.

A mudança do foco da atenção da inflação para a recessão e o debate central sobre a capacidade dos Bancos Centrais das economias desenvolvidas de promoverem o chamado pouso suave da atividade econômica, marcaram de forma definitiva as discussões de junho e isso pode ser medido acompanhando a variação dos Treasuries de 10 anos do Tesouro americano, que saíram de uma indicação de 2,802% em fim de maio para um pico de 3,5985% em 15/06 e encerraram junho apontando uma taxa de 3,115% depois de flertar com o nível de 3,00% na última semana do mês passado. Cabe também ressaltar que a taxa dos títulos de 2 anos do Tesouro americano ultrapassou a taxa dos títulos de 10 anos em um comportamento que representa uma indicação clara de recessão nos próximos meses. A verdade é que a reversão da política monetária extremamente expansionista que vem sendo praticada desde a crise do subprime em 2007 para uma política mais restritiva, que tente segurar o atual ciclo explosivo da inflação nos leva a um território desconhecido e cria grandes dificuldades para uma leitura segura de quais serão os desdobramentos que essa nova realidade trará para os mercados.

Em nossa visão, no campo externo ainda temos preocupação com os gargalos de produção, até porque a China tem lançado mão de lockdowns, mas aparentemente a dinâmica atual tem afetado menos as cadeias produtivas. Com relação à guerra na Ucrânia, parece claro que a Rússia deve consolidar a conquista do leste ucraniano e a partir daí tentar um acordo para um cessar fogo e partir para uma discussão diplomática com a Ucrânia e a OTAN sobre os próximos passos, abrindo espaço para uma melhora no fluxo de commodities e fertilizantes e contribuindo para uma queda nos preços dos grãos e talvez do petróleo e do gás natural. Dessa forma, pode ser que o pico inflacionário já tenha se apresentado, o que pode contribuir para uma pequena queda na inflação acumulada em 12 meses nas economias desenvolvidas. Acreditamos que durante julho esse cenário estará mais claro e será decisivo para a condução do atual ciclo de aperto monetário.

No campo doméstico, nos parece que as eleições de outubro passaram a ter um papel determinante nas expectativas de mercado. Com a atual polarização entre o presidente Bolsonaro e o ex-presidente Lula, a leitura é de que existe um risco grande de desequilíbrio fiscal. O encaminhamento e a discussão da chamada PEC KAMIKAZE, texto que já foi aprovado no Senado e segue para aprovação na Câmara, e que representa quase R\$ 42 bilhões de gastos, sem entrar aqui no mérito ou oportunismo dessa questão, foi visto pelo mercado como um sinal claro de que o teto de gastos do governo federal não existe mais para a atual administração. Além disso, temos as declarações do ex-presidente Lula, que afirmou várias vezes que, caso seja eleito, vai rever as regras do teto de gastos e vai adotar medidas fiscais mais expansionistas. Esse quadro fez com que o risco fiscal do Brasil voltasse ao centro do debate e com isso o risco Brasil voltou a subir como pudemos constatar através do aumento do CDS Brasil, balizador do risco de crédito do país e o forte movimento de desvalorização do real, sem falar da queda das ações.

Temos a impressão de que existe um forte descolamento entre o mercado doméstico e o mercado externo. O Banco Central do Brasil promoveu um forte aperto monetário desde março de 2021, agindo com muita prudência e rapidez, o que nos coloca hoje muito perto do fim desse ciclo de alta de juros. O FED, Banco Central americano, deve seguir aumentando os juros, e o mercado, que chegou na metade de junho a acreditar que o

juro terminal pudesse ser ao redor de 4,00%, parece acreditar que o fim do ciclo de aumento dos juros nos EUA deve se dar ao redor de 3,25%. Se essa previsão realmente estiver correta, o nosso Banco Central deve encerrar o atual ciclo sem aumento nenhum em agosto ou com um último aumento de 0,25%. Cabe lembrar que recentemente observamos uma desaceleração nos preços das commodities e ressaltamos que esse aumento de juros ainda não teve tempo de promover a totalidade de sua potência junto à economia real. As medidas de redução do ICMS para combustíveis e energia já trouxeram algum alívio nos preços e as expectativas de inflação para 2022 foram revisadas para baixo, com consequente aumento das expectativas para a inflação em 2023. Com relação ao PIB, temos um aumento superior a 2,00% esperado para 2022 e um receio que com o impacto da atual política monetária, o crescimento para 2023 não passe de 1,00%. Se esse for realmente o quadro deveríamos ter nova valorização do real e valorização para os ativos brasileiros. O que está faltando é iniciarmos um amplo debate entre os principais candidatos ao cargo de presidente sobre quais serão as suas políticas fiscais, econômicas e sociais. Na medida em que se tornar mais claro que seguiremos um caminho de responsabilidade fiscal, e queremos crer que não existe outra alternativa, o mercado deverá ter uma expressiva retomada. Em resumo, o diferencial de juros que deveremos ter em relação às principais economias do mundo desenvolvido, ao final do atual ciclo de aperto monetário, deve ser mais do que suficiente para trazer investimentos e mesmo capital especulativo para o Brasil. Temos projetos, mercado consumidor e mão de obra para capturar esse bom momento que pode vir, no entanto, para que isso aconteça, temos que deixar claro que vamos seguir um caminho de responsabilidade fiscal, o que deveria ser mais fácil de demonstrar através da própria experiência que os dois principais candidatos têm, pois um foi presidente por oito anos e outro é o atual presidente.

Agradecemos a confiança em nós depositada.

**Equipe Hedge Investments**

## MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS DE ALTO PADRÃO

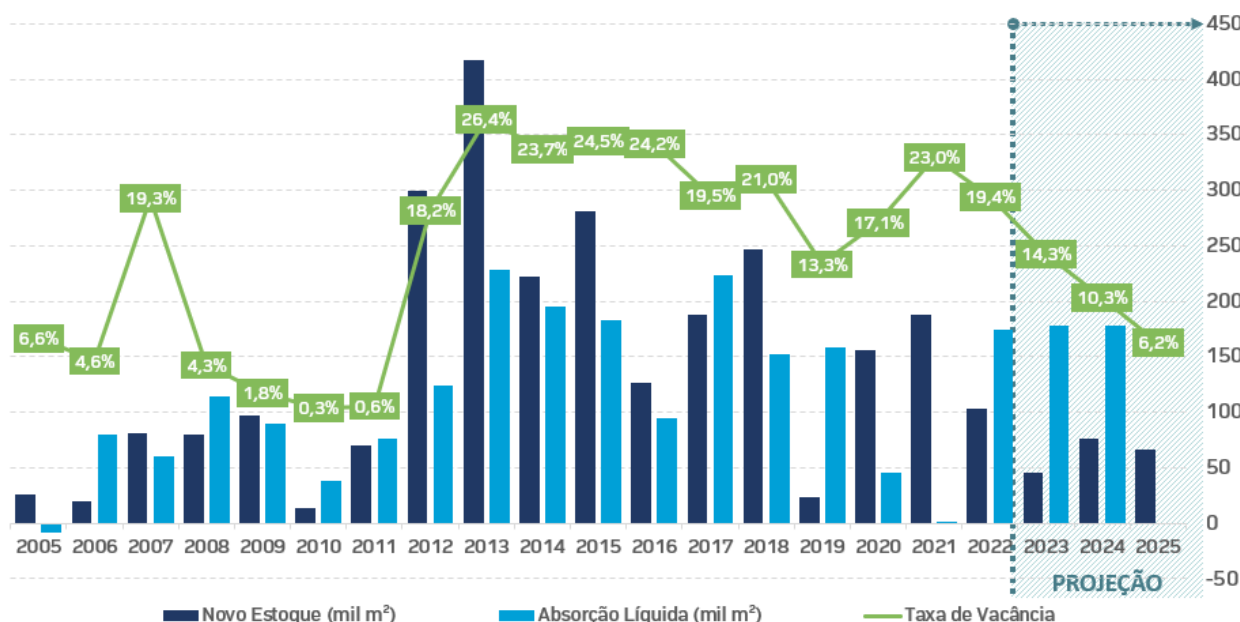
### LAJES AAA-AA EM SÃO PAULO

O segundo trimestre de 2022 registrou uma recuperação nas taxas de vacância no mercado de escritórios de alto padrão (AAA-AA) na cidade de São Paulo e absorção líquida 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.

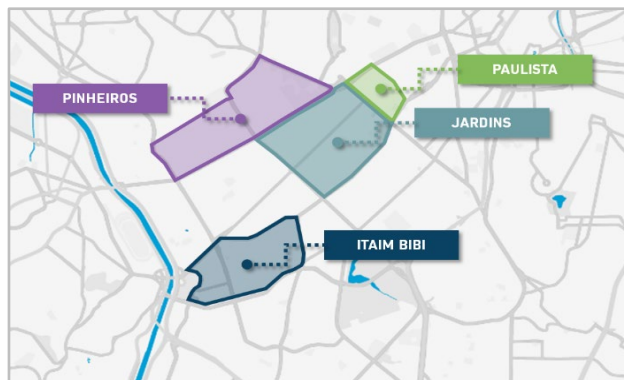
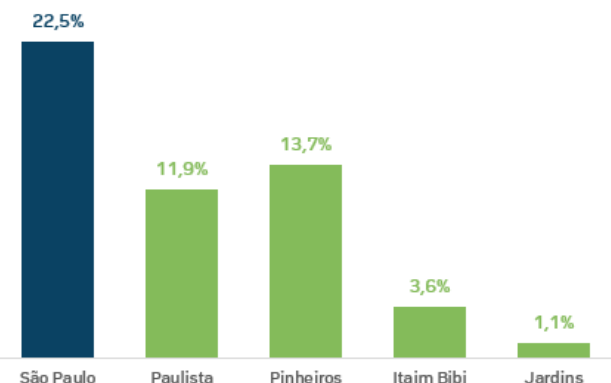
**Mercado de Lajes Corporativas em São Paulo: Escritórios AAA-AA**



Fonte: Buildings.

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

Vacância de escritórios Classe A (Jun/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 m<sup>2</sup> e 15.000 m<sup>2</sup> e alto padrão de acabamento. Com especificações apenas disponíveis em prédios de escritórios AAA, 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.

Em 14/07/22 o Fundo fez uma nova chamada de capital referente à 5% do capital comprometido, que será liquidada em 15/08/22.

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	2º tri 2022	2022	12 meses	Início
Receita de Fundos de Renda Fixa	220.781	558.498	858.970	864.533
Despesas Operacionais	(625.349)	(1.215.365)	(2.101.080)	(2.240.180)
<b>Resultado Operacional</b>	<b>(404.568)</b>	<b>(656.867)</b>	<b>(1.242.111)</b>	<b>(1.375.647)</b>

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	julho-22	agosto-22	setembro-22	Total
<b>IZP Franca</b>	<b>1.501.943,67</b>	<b>8.498.964,93</b>	<b>432.949,25</b>	<b>10.433.858</b>
Terreno	-	-	-	-
Taxa de Desenvolvimento	-	-	-	-
CRI	194.855,06	217.991,20	203.576,90	616.423
Projeto Legal	1.028.408,54	8.018.386,12	-	9.046.795
Projeto Pré-obra	25.177,00	-	-	25.177
Despesas Imobiliárias e Operacionais	253.503,07	262.587,61	229.372,35	745.463
<b>IZP Cônego</b>	<b>1.144.069,10</b>	<b>778.777,73</b>	<b>857.297,69</b>	<b>2.780.145</b>
Terreno	805.000,00	-	-	805.000
Taxa de Desenvolvimento	33.267,74	104.306,20	63.009,70	200.584
Projeto Legal	4.000,00	-	137.307,25	141.307
Projeto Pré-obra	48.062,00	11.250,00	434.262,81	493.575
Despesas Imobiliárias e Operacionais	253.739,36	663.221,53	222.717,93	1.139.679
<b>IZP Itacema</b>	<b>2.323.006,68</b>	<b>9.069.820,93</b>	<b>2.214.024,80</b>	<b>13.606.852</b>
Terreno	558.511,66	209.422,66	209.422,66	977.357
Taxa de Desenvolvimento	1.680.560,59	60.563,67	896.340,83	2.637.465
Projeto Legal	22.735,00	8.580.709,60	303.189,00	8.906.634
Projeto Pré-obra	15.928,76	11.050,00	11.050,00	38.029
Despesas Imobiliárias e Operacionais	45.270,67	208.075,00	794.022,31	1.047.368
<b>IZP Haddock</b>	<b>153.348,86</b>	<b>276.380,99</b>	<b>320.140,11</b>	<b>749.870</b>
Terreno	-	-	-	-
Taxa de Desenvolvimento	42.953,94	6.260,06	15.935,04	65.149
Projeto Legal	-	22.960,00	30.000,00	52.960
Projeto Pré-obra	17.118,00	11.168,00	11.168,00	39.454
Despesas Imobiliárias e Operacionais	93.276,92	235.992,93	263.037,07	592.307
<b>Totais</b>	<b>5.122.368,31</b>	<b>18.623.944,58</b>	<b>3.824.411,85</b>	<b>27.570.725</b>

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.

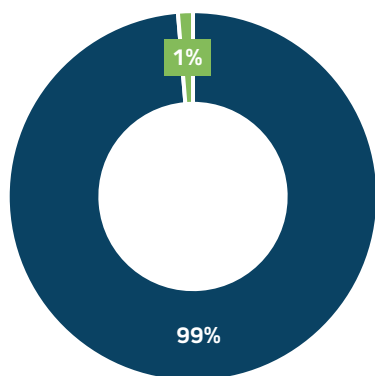
Fonte: Hedge, Idea Zarvos e Paladin.

## 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.

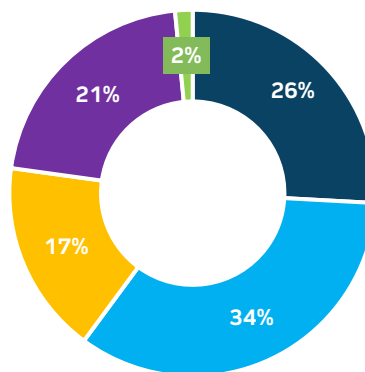
**Diversificação Carteira do Fundo (% de Ativos)**



■ Imóveis ■ Renda Fixa

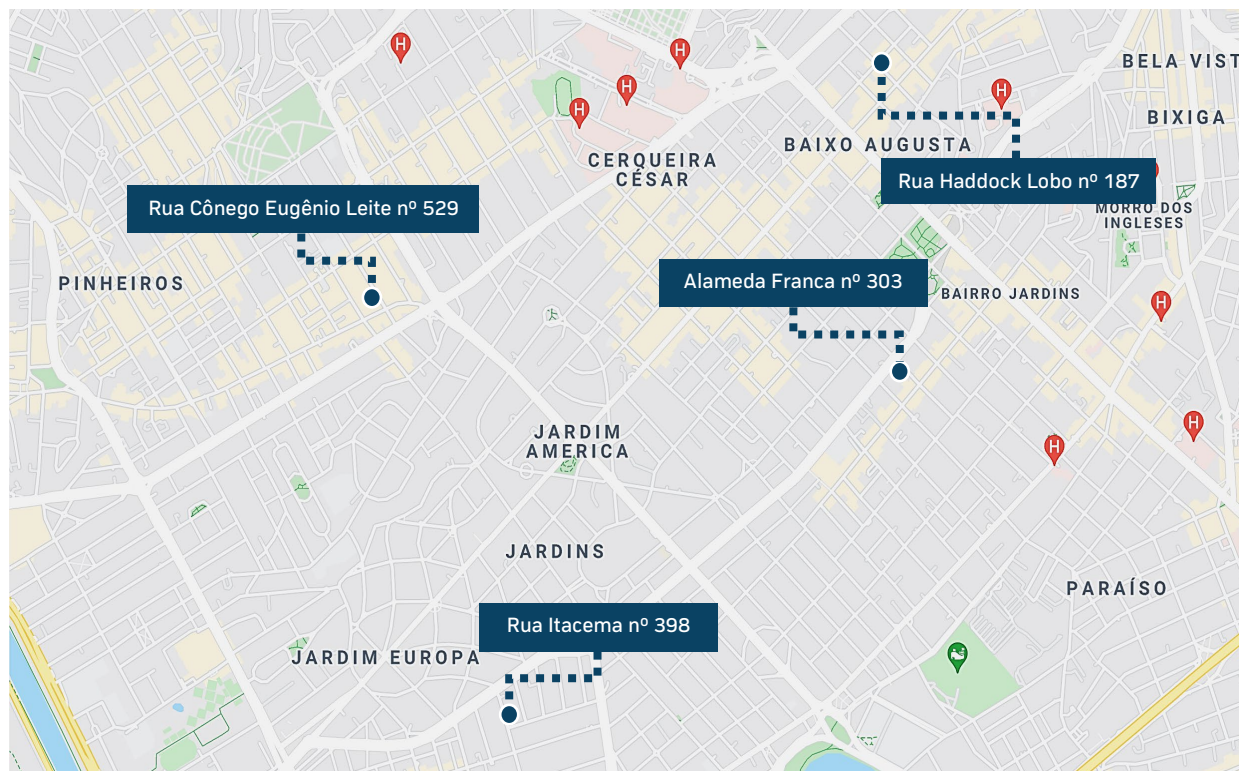
Fonte: Hedge.

**Diversificação Holding (% de Ativos)**



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

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 30/06/2022 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 m<sup>2</sup>

**Área de Terreno:**

1.165 m<sup>2</sup>

**Aquisição**

100% concluído e escriturado.

**Projeto:**

Projeto Conceitual – Concluído.  
Aprovação do Projeto na Prefeitura – Concluído.  
Alvará de Construção – Previsto para setembro de 2022.

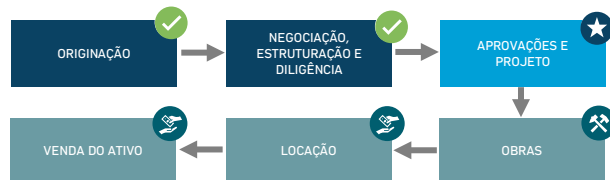
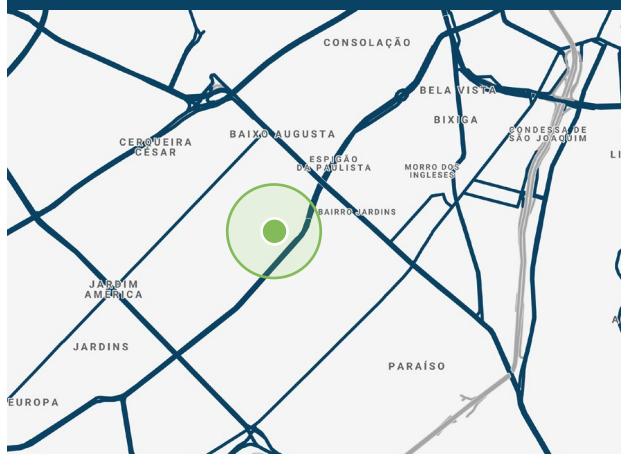
**Arquiteto:**

[Jacobsen Arquitetura](#)

**Obra:**

Prevista para outubro 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.

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 está previsto para setembro de 2022.

Em paralelo, foi contratada a Planservice para realizar a licitação da construtora e gerenciamento da obra. A contratação da construtora deve ocorrer no início de setembro para que a obra seja mobilizada imediatamente após a emissão do Alvará de Construção, ou seja, no início de outubro de 2022.



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 m<sup>2</sup>

**Área de Terreno:**

1.711 m<sup>2</sup>

**Aquisição**

100% da área contratada e 59% da área escriturada.

**Projeto:**

Projeto Conceitual – Concluído.  
Protocolo na Prefeitura – Janeiro de 2022.  
Aprovação do Projeto – Prevista para agosto de 2022.

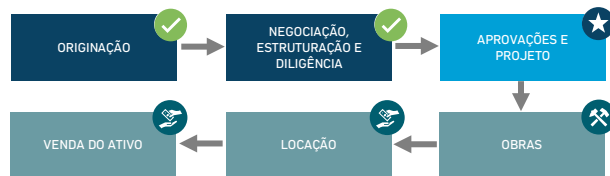
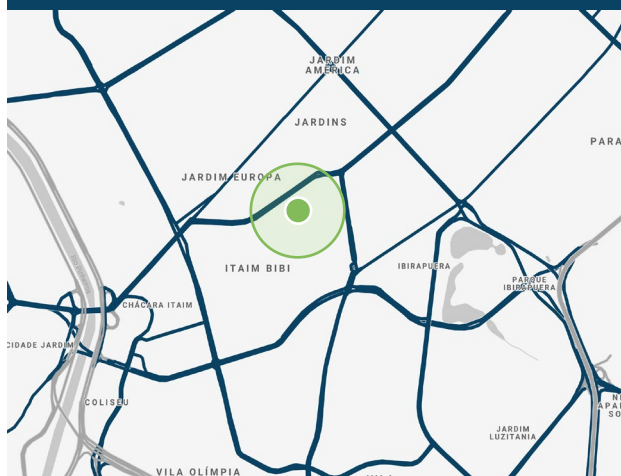
**Arquiteto:**

[Bernardes Arquitetura](#)

**Obra:**

Prevista para dezembro de 2022.

**LOCALIZAÇÃO**



O Fundo finalizou a compra da área total do projeto, a aquisição do último lote restante foi concluída em maio de 22, quando se cumprem condições e prazos para a desocupação de inquilinos e entrega final da posse dos imóveis. A demolição dos imóveis está em andamento.

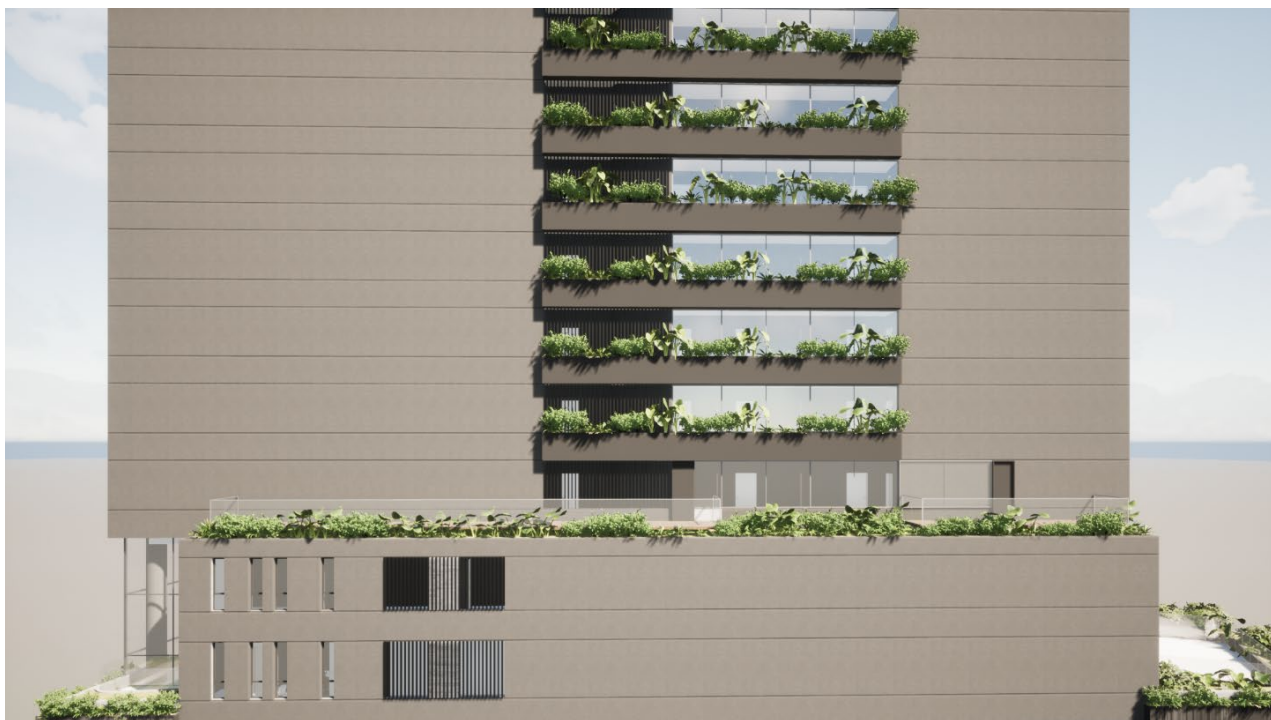
O projeto está sendo desenvolvido pelo escritório Bernardes Arquitetura, renomado escritório brasileiro, hoje na terceira geração de grandes arquitetos da família Bernardes. O empreendimento terá 24 pavimentos contando com a cobertura, que terá sua área de lazer com vista privilegiada para região. O 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 agosto de 2022. Em seguida, passará para o processo de doação de calçada, com expectativa finalização e consequente obtenção do Alvará de Construção em dezembro de 2022.

Em paralelo, foi contratada a Planservice para realizar a licitação da construtora e gerenciamento da obra. A contratação da construtora deve ocorrer no início do terceiro trimestre de 2022, com a mobilização dos trabalhos em campo em dezembro 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 m<sup>2</sup>

**Área de Terreno:**

1.380 m<sup>2</sup>

**Aquisição**

100% concluído e escriturado.

**Projeto:**

Projeto Conceitual – Concluído.  
Protocolo na Prefeitura – Março de 2022.  
Aprovação do Projeto – Prevista para setembro de 2022.

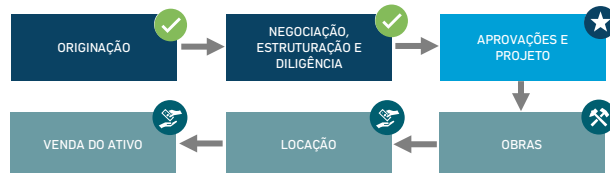
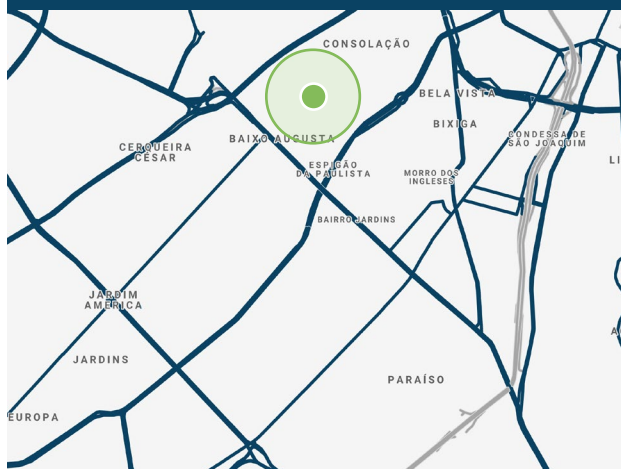
**Arquiteto:**

[Metro Arquitetos](#)

**Obra:**

Prevista para janeiro de 2023.

**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 setembro de 2022. Em seguida, passará para o processo de doação de calçada, com expectativa finalização e conseqüente obtenção do Alvará de Construção em janeiro de 2023.

Em paralelo, foi contratada a Planservice para realizar a licitação da construtora e gerenciamento da obra. A contratação da construtora deve ocorrer no início do terceiro trimestre de 2022, com a mobilização dos trabalhos em campo em janeiro de 2023. 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:**

Cerca de 11.000 m<sup>2</sup>

**Área de Terreno:**

1.896 m<sup>2</sup>

**Aquisição do Terreno:**

100% concluído e escriturado.

**Projeto:**

Projeto Conceitual – Conclusão prevista para julho de 2022.  
Protocolo na Prefeitura – Previsto para agosto de 2022.  
Aprovação do Projeto – Prevista para janeiro de 2023.

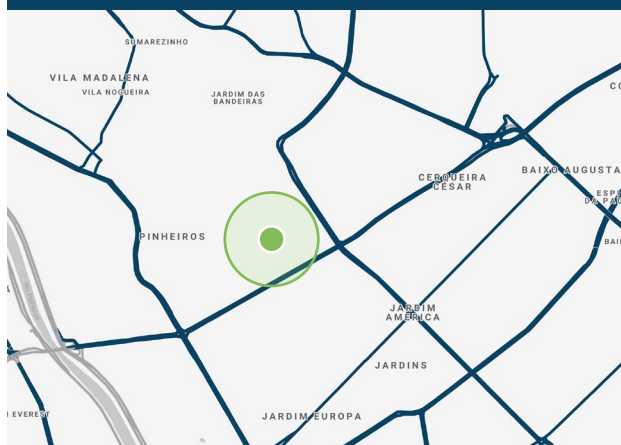
**Arquiteto:**

[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 está sendo 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 tem previsão de ser protocolado na prefeitura em agosto de 2022 e seguirá os mesmos passos de aprovação dos demais projetos, com expectativa de obtenção do Alvará de Construção e início da obra no 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 **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 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](mailto:ri@hedgeinvest.com.br). Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. [ouvidoria@hedgeinvest.com.br](mailto:ouvidoria@hedgeinvest.com.br) ou pelo telefone 0800 761 6146.



# hedge.

INVESTMENTS

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

[hedgeinvest.com.br](https://hedgeinvest.com.br)