

# Hedge Paladin Design Offices FII



4º TRIMESTRE DE 2022

Relatório Gerencial



<b>SUMÁRIO NAVEGÁVEL</b>	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	<b>3</b>
INFORMAÇÕES GERAIS	<b>3</b>
PALAVRA DA GESTORA	<b>4</b>
MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS DE ALTO PADRÃO	<b>5</b>
ESTRATÉGIAS DE INVESTIMENTO	<b>6</b>
OFERTA E ALOCAÇÃO DE RECURSOS	<b>6</b>
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	<b>8</b>
IZP FRANCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	<b>11</b>
IZP ITACEMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	<b>13</b>
IZP HADDOCK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	<b>15</b>
IZP CÔNEGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	<b>17</b>
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	<b>19</b>
DOCUMENTOS	<b>20</b>



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\$ 98,20**

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



## PALAVRA DA GESTORA

### CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Iniciamos nossa carta desse mês desejando aos nossos amigos e investidores um 2023 com muita prosperidade e sucesso em seus investimentos e estratégias.

O ano de 2022, que em diversos momentos se mostrou promissor, acabou de forma melancólica, com a grande maioria das classes de ativos tendo uma performance ruim em dezembro. O mês terminou com o IBOVESPA caindo 2,45% e o IFIX inalterado. O real se valorizou 1,44% e as taxas de juro embutidas nos contratos futuros de DI tiveram na média uma pequena queda entre 0,10% e 0,50%. No acumulado do ano de 2022, tivemos o IFIX se valorizando 2,22%, o IBOVESPA subindo 4,69% e o real alcançando um ganho de 6,50%. O grande destaque do ano de 2022 foi o expressivo aumento dos juros: o DI de Jan-2024, que havia fechado 2021 marcando 9,25%, encerrou o ano a 13,75%. Da mesma forma, analisando o DI de Jan-2027, tivemos uma oscilação de 10,57% para 12,61%. Esses resultados nos mostram que realmente 2022 foi o ano de consagração da renda fixa, como reforçam os números positivos em relação à captação de recursos para essa classe de ativos que terminou o ano com a entrada de mais de R\$ 300 bilhões nas mais diversas categorias e produtos que a ela pertencem ou mesmo correlatos como CRA, CRI, LCA, LCI, etc.

A verdade é que, desde o resultado das eleições, o mercado vem enfrentando uma realidade muito diferente do que se esperava inicialmente. Cabe lembrar que o governo Lula foi eleito por uma diferença inferior a 1% dos votos válidos e não existe dúvida alguma sobre o fato de que essa diferença só foi alcançada pelo apoio que teve de partidos de centro, além das diversas lideranças do mercado financeiro e expoentes de peso do setor de serviços e indústria que acreditaram que o terceiro mandato de Lula seria parecido com o seu primeiro mandato. Mais importante ainda, acreditavam que seria quase como uma frente ampla, com espaço para políticas que trouxessem a manutenção de práticas já consolidadas de gestão econômica alinhadas com uma maior atenção aos programas sociais, principalmente o já esperado aumento dos valores destinados ao Auxílio Brasil, além de um destaque importante para as políticas ambientais.

Ao longo de novembro, o mercado foi percebendo pelos discursos de Lula, que ele estava longe de ser aquele presidente que tomou posse em 2003 e que o protagonismo nesse início de governo será inegavelmente do PT. A partir do anúncio dos ministros escolhidos para comandar as pastas mais importantes do novo governo, a ficha dos investidores caiu: o Lula de 2023 poderá ser mais parecido com a Dilma de 2011 ou pior ainda, com a Dilma de 2015. Infelizmente, esse começo de governo nos faz acreditar que o PT e Lula não aprenderam nada com a experiência fracassada do governo Dilma no campo econômico e isso faz com que o mercado apresente um grande aumento de volatilidade desde o fim de 2022, crescendo ainda mais no começo de 2023. Será trágico para a nossa economia se a razão no campo de políticas econômicas não prevalecer. Não existe espaço para aventuras como a chamada “nova matriz econômica” de Dilma e Mantega. Digamos que já se esperava uma paralisação em algumas diretrizes que prevaleceram nos últimos anos, nas privatizações, por exemplo. Mas retrocessos como mexer nas leis trabalhistas ou nas questões relativas à previdência é muita estupidez. A manutenção da desoneração dos combustíveis indo contra o anúncio da volta da tributação feito por Haddad no dia anterior, só mostra o nível de politização que as decisões econômicas podem enfrentar. O Brasil precisa de continuidade nas políticas públicas que deram certo e de humildade para copiar políticas públicas de outros países que se mostraram vitoriosas, onde as nossas não tem funcionado. Enfim, cabe lembrar que não nos cabe fazer julgamentos políticos, mas não podemos deixar de manifestar nossa opinião nas questões econômicas que afetam o resultado dos diversos produtos que fazemos gestão.

Acreditamos que o bom senso vai prevalecer e, após um começo de ano bastante conturbado, as questões de cunho fiscal não venham a atrapalhar a política monetária conduzida pelo Banco Central do Brasil. Na nossa opinião, ainda veremos o início do ciclo de suavização da política monetária em 2023 e com isso, a reação dos ativos de renda variável como fundos de investimento imobiliário e 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 ano 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 foi muito positiva em relação ao período anterior.

O mercado de lajes corporativas sofreu impactos diretos da pandemia, com a devolução em massa de lajes, principalmente para empresas que ocupavam espaços maiores. Mas, desde o início de 2022, foi possível observar a recuperação na ocupação dos escritórios, tanto com a retomada dos funcionários ao trabalho físico, quanto pelo crescimento na busca 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 a entrega de novo estoque foi pequena, e ocorreu no 4º trimestre. 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. Para as projeções dos próximos anos, consideramos a média de absorção dos anos pré pandemia.

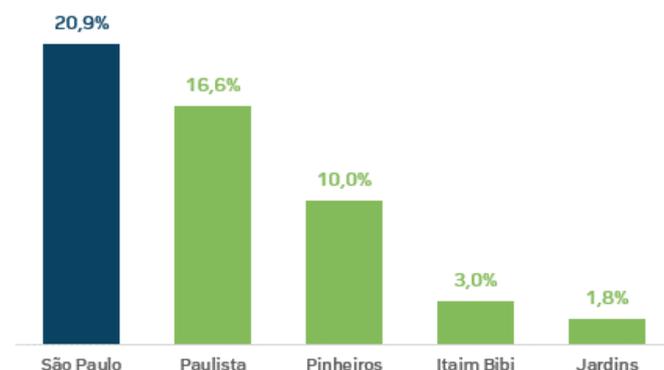
Mercado de Lajes Corporativas em São Paulo: **Escritórios AAA-AA**



Fonte: Buildings.

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

#### Vacância de escritórios Classe A (Dez/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 cinco integralizações de cotas, em 14/06/21, 20/08/21, 15/10/21, 20/12/21 e 14/07/22, 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 do quarto trimestre e a projeção de desembolso das empresas para o primeiro trimestre de 2023.

HDOF11	4º tri 2022	2022	Infcio
Fundos de Renda Fixa	85.925	740.630	1.046.665
Despesas Operacionais	(656.674)	(2.516.590)	(3.541.405)
<b>Resultado Operacional</b>	<b>(570.750)</b>	<b>(1.775.960)</b>	<b>(2.494.739)</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	janeiro-23	fevereiro-23	março-23	Total
<b>IZP Franca</b>	<b>68.511,26</b>	<b>2.442.190,58</b>	<b>2.190.300,75</b>	<b>4.701.003</b>
CRI	-	218.422,00	182.469,00	400.891
Projeto Legal	-	75.722,00	50.000,00	125.722
Projeto Pré-obra	-	-	-	-
Obra	-	1.946.671,24	1.397.620,12	3.344.291
Despesas Imobiliárias e Operacionais	68.511,26	201.375,34	560.211,63	830.098
<b>IZP Cônego</b>	<b>293.053,11</b>	<b>440.196,00</b>	<b>677.924,12</b>	<b>1.411.173</b>
Taxa de Desenvolvimento	-	47.030,31	36.466,17	83.496
Projeto Legal	8.000,00	91.741,59	50.000,00	149.742
Projeto Pré-obra	-	3.270,00	70.000,00	73.270
Despesas Imobiliárias e Operacionais	285.053,11	298.154,10	521.457,95	1.104.665
<b>IZP Itacema</b>	<b>636.652,50</b>	<b>1.195.655,90</b>	<b>1.792.130,96</b>	<b>3.624.439</b>
Terreno	-	11.307,60	11.307,60	22.615
Taxa de Desenvolvimento	-	65.001,01	86.823,36	151.824
Projeto Legal	14.000,00	14.000,00	50.000,00	78.000
Projeto Pré-obra	219.000,00	80.800,00	50.000,00	349.800
Obra	-	300.000,00	1.000.000,00	1.300.000
Despesas Imobiliárias e Operacionais	403.652,50	724.547,29	594.000,00	1.722.200
<b>IZP Haddock</b>	<b>202.880,45</b>	<b>1.605.134,03</b>	<b>2.190.920,52</b>	<b>3.998.935</b>
CRI	-	233.532,00	182.612,00	416.144
Taxa de Desenvolvimento	-	21.498,84	133.637,74	155.137
Projeto Legal	30.000,00	16.985,84	50.000,00	96.986
Projeto Pré-obra	250,00	10.908,00	20.000,00	31.158
Obra	-	1.107.481,80	1.240.494,96	2.347.977
Despesas Imobiliárias e Operacionais	172.630,45	214.727,55	564.175,82	951.534
<b>Totais</b>	<b>1.201.097,32</b>	<b>5.683.176,51</b>	<b>6.851.276,35</b>	<b>13.735.550</b>

Desembolso com Terreno: compreende a aquisição de novos imóveis, ITBI e corretores. Desembolso com taxa de desenvolvimento: consultor imobiliário do Fundo fará jus à 10% do CAPEX incorrido no mês anterior das empresas. 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.

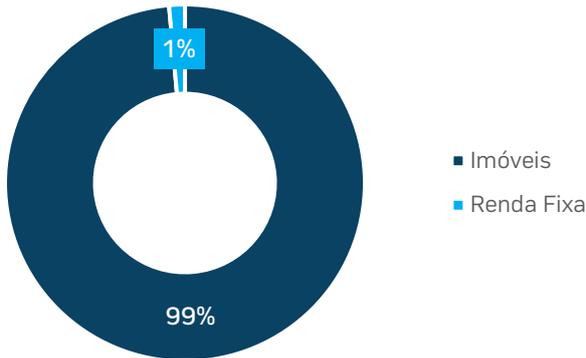
Fonte: Hedge, Idea Zarvos e Paladin.

## CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

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

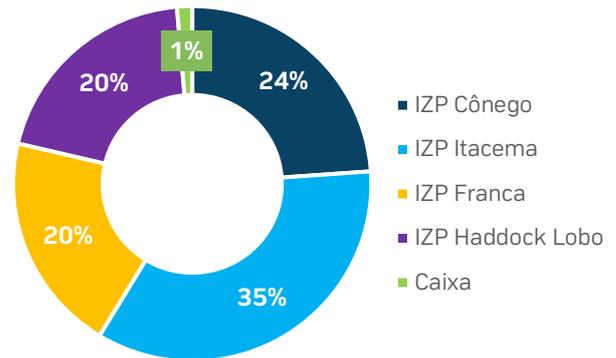
Essas empresas têm como objetivo a incorporação imobiliária em terrenos a serem por elas adquiridos, visando a construção de empreendimentos divididos em unidades autônomas, tendo ainda por objetivo a venda e compra e a locação de bens imóveis próprios.

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

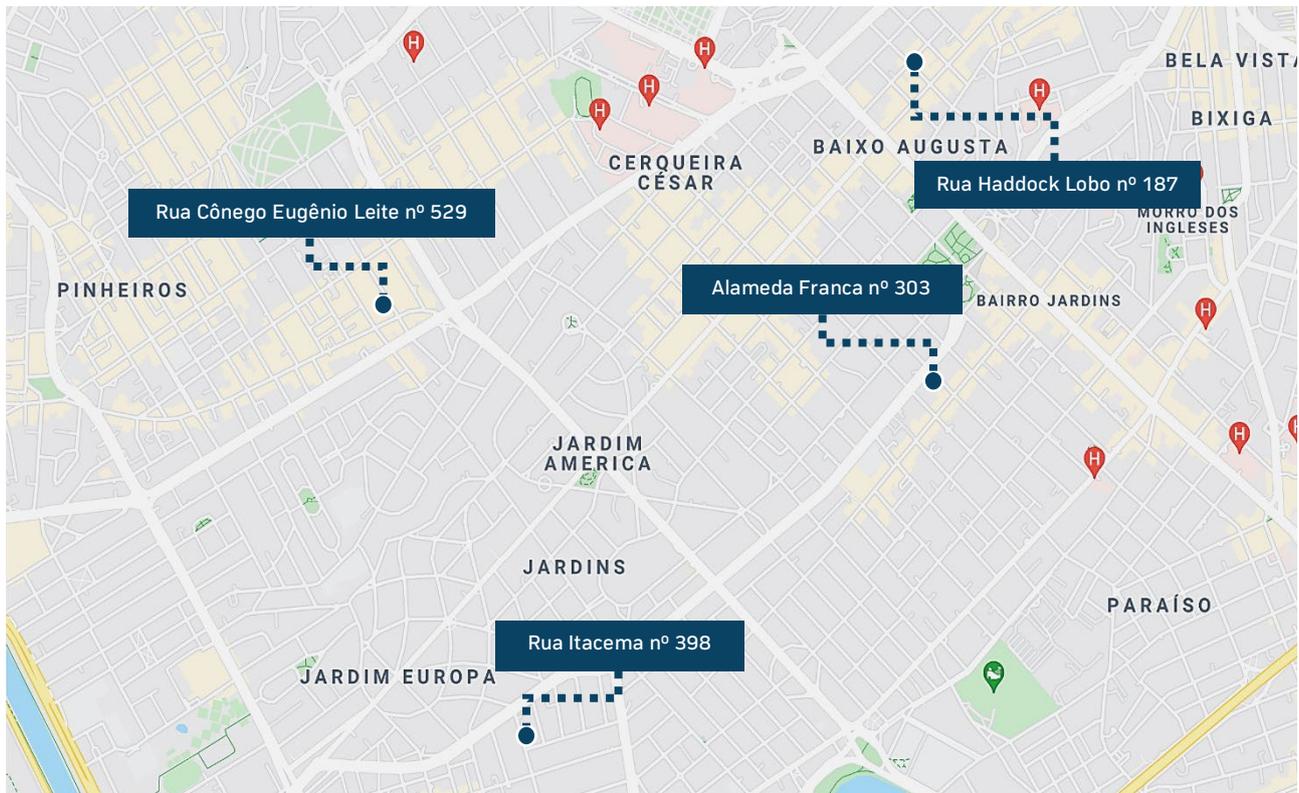


Fonte: Hedge.

**Diversificação Holding (% de Ativos)**



Fonte: Hedge.



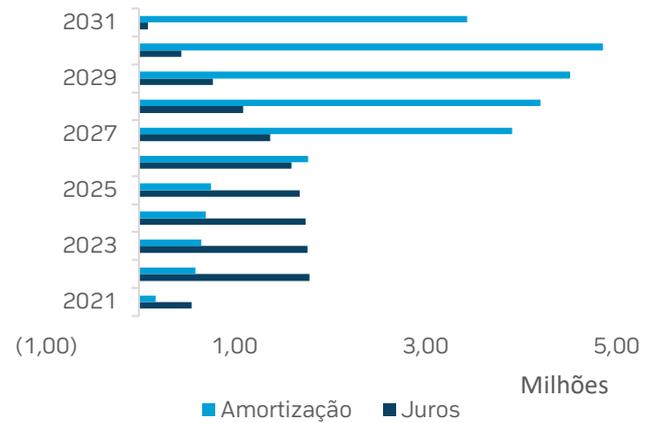
Fonte: Google Maps e Hedge.

## ALAVANÇAGEM

Em agosto de 2021 a IZP Franca emitiu um CRI, em apenas 1 série, para o pagamento de reembolso de despesas imobiliárias atinentes à construção do empreendimento da Alameda Franca nº 303.

SÉRIE ÚNICA	
<b>Tipo de Alavancagem</b>	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários
<b>Data da Emissão</b>	16/08/2021
<b>Vencimento</b>	18/08/2031
<b>Lastro</b>	Debênture
<b>Garantia</b>	Alienação Fiduciária do Terreno Unificado
<b>Taxa de Emissão</b>	IPCA + 7,5% a.a.
<b>Prazo</b>	10 anos (vencimento em 18/08/2031)
<b>Valor da Dívida</b>	R\$ 23.0000.000,00
<b>Amortização</b>	120 meses
<b>Saldo Devedor</b>	R\$ 24.852.568,65

Fluxo de Pagamento Previsto (R\$)\*



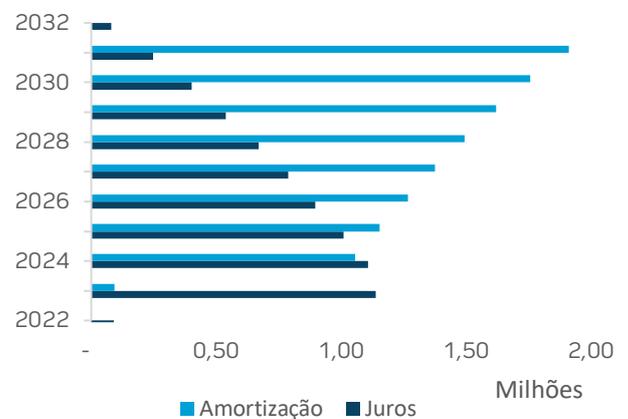
\*Valores atualizados pelo IPCA.

Fonte: Hedge, Idea Zarvos e Paladin.

Em novembro 2022 IZP Haddock emitiu um CRI, em duas séries, para o pagamento de reembolso de despesas imobiliárias atinentes à construção do empreendimento da Rua Haddock Lobo nº 187.

1ª SÉRIE	
<b>Tipo de Alavancagem</b>	CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários
<b>Data da Emissão</b>	04/11/2022
<b>Vencimento</b>	04/11/2032
<b>Lastro</b>	Debênture
<b>Garantia</b>	Alienação Fiduciária do Terreno Unificado
<b>Taxa de Emissão</b>	IPCA + 8,75% a.a.
<b>Prazo</b>	10 anos (vencimento em 18/08/2031)
<b>Valor da Dívida</b>	R\$ 13.500.000,00
<b>Amortização</b>	120 meses
<b>Saldo Devedor</b>	R\$ 13.714.187,16

Fluxo de Pagamento Previsto (R\$)\*



\*Valores atualizados pelo IPCA.

Fonte: Hedge, Idea Zarvos e Paladin.

**2ª SÉRIE**

**Tipo de Alavancagem** CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários

**Data da Emissão** 04/11/2022

**Vencimento** 06/12/2032

**Lastro** Debênture

**Garantia** Alienação Fiduciária do Terreno Unificado

**Taxa de Emissão** IPCA + 8,75% a.a.

**Prazo** 10 anos (vencimento em 18/08/2031)

**Valor da Dívida** R\$ 16.654.813,63

**Amortização** 120 meses

**Saldo Devedor** R\$ 16.654.813,63

**Fluxo de Pagamento Previsto (R\$)\***



\*Valores atualizados pelo IPCA.

Fonte: Hedge, Idea Zarvos e Paladin

## 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 Pré Executivo – Concluído  
Projeto Executivo – Em andamento

**Aprovação:**

Aprovação do Projeto na Prefeitura – Concluído  
Alvará de Movimento de Terra – Concluído  
Alvará de Construção – Previsto para o primeiro trimestre de 2023

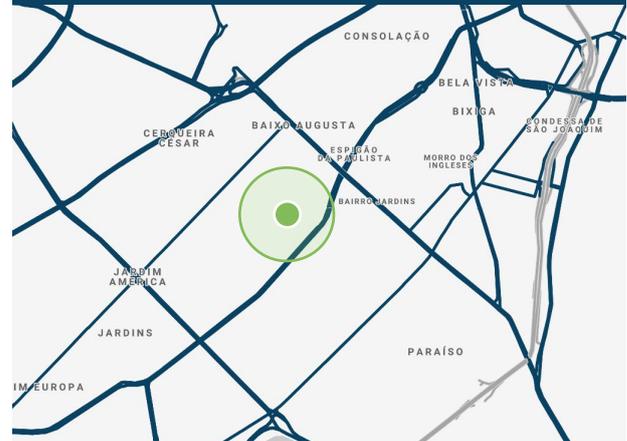
**Arquiteto:**

[Jacobsen Arquitetura](#)

**Obra:**

Iniciada 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.

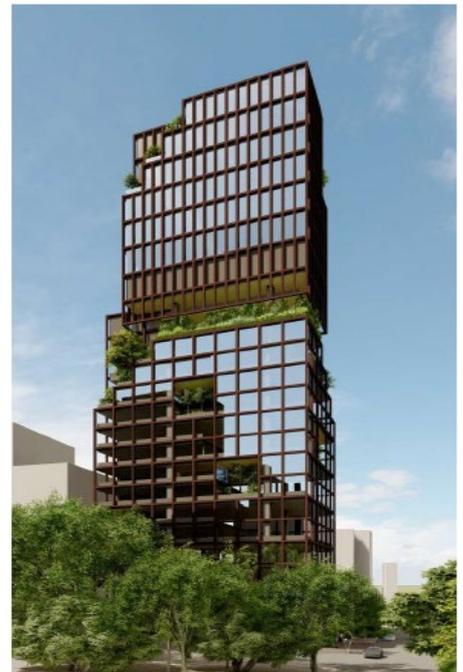
O empreendimento contará com cerca de 82% de área privativa comercial e 18% de área privativa residencial, sendo esta uma área adicional, proveniente de benefício da legislação de São Paulo para projetos de uso misto. As áreas de escritórios contarão com pé-direito duplo e áreas abertas de terraço totalmente 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 no 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 efetivada em 17 de outubro de 2022.

Em paralelo ao avanço da primeira etapa de obra, está em andamento o processo de aprovação do Alvará de Construção e o detalhamento dos projetos executivos, que permitirão a contratação da obra completa. Nesse sentido também, estão sendo desenvolvidos estudos de engenharia para a obtenção de soluções técnicas otimizadas, com o intuito de viabilizar cada detalhe da arquitetura moderna proposta pelo projeto.



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% concluído e escriturado.

**Projeto:**

Projeto Conceitual – Concluído

Projeto Pré Executivo – Em andamento

**Aprovação:**

Aprovação do Projeto na Prefeitura – Concluído

Alvará de Movimento de Terra – Previsto para o primeiro trimestre de 2023

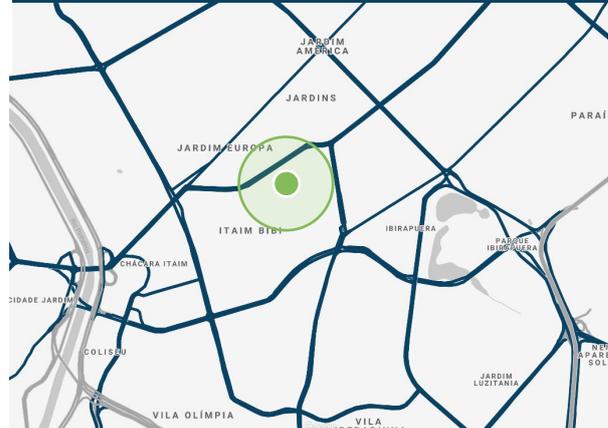
**Arquiteto:**

[Bernardes Arquitetura](#)

**Obra:**

Prevista para abril de 2023

### LOCALIZAÇÃO



O Fundo finalizou a compra da área total do projeto e a demolição do último imóvel será concluída em janeiro de 2023.

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.

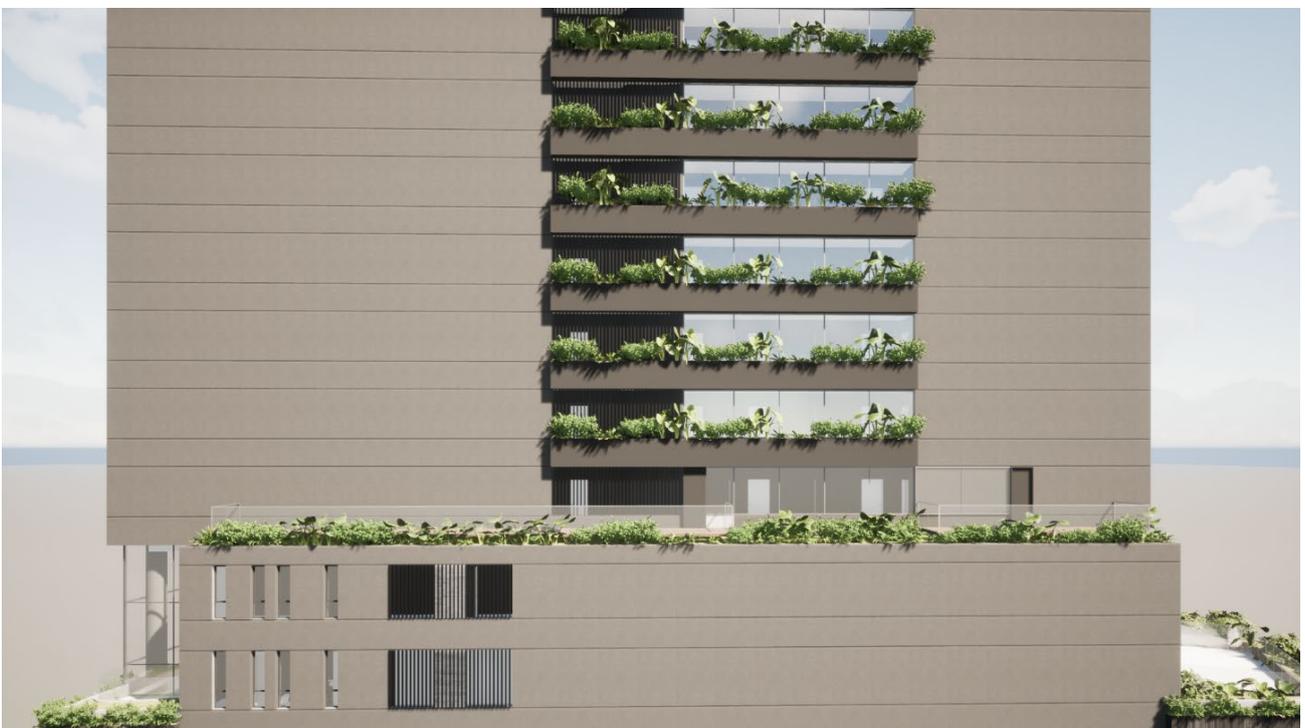
O projeto foi aprovado na prefeitura em dezembro de 2022 e em seguida foi protocolado o processo de doação de calçada. O Alvará de Construção tem expectativa de ser emitido no segundo trimestre de 2023.

De forma análoga ao que foi feito para o projeto da Alameda Franca, foi solicitado em setembro de 2022 o Alvará de Movimento de Terra à prefeitura, com o objetivo de iniciar a primeira etapa da obra, com escavação e contenção dos subsolos, no menor prazo possível.

A gerenciadora Planservice também foi contratada para realizar a licitação da construtora e gerenciamento desta obra. A construtora deverá ser contratada no primeiro trimestre de 2023, enquanto se aguarda a emissão do Alvará de Movimento de Terra, com início dos trabalhos em abril de 2023. Desde o quarto trimestre de 2022, no entanto, já foram iniciados estudos de reengenharias para 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

Projeto Pré Executivo – Em andamento

**Aprovação:**

Aprovação do Projeto na Prefeitura –

Prevista para janeiro de 2023

Alvará de Movimento de Terra – Previsto para janeiro de 2023

Alvará de Construção – Previsto para o segundo trimestre de 2023

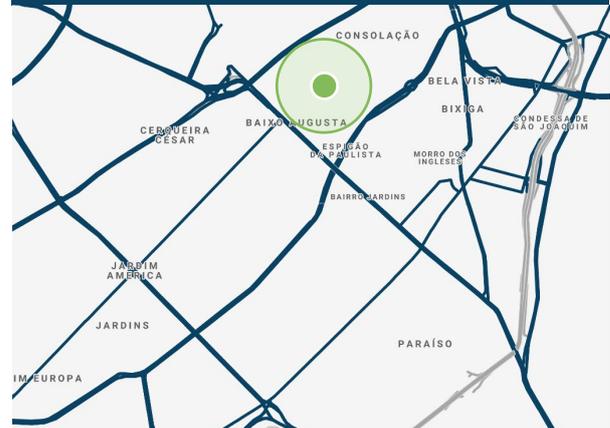
**Arquiteto:**

[Metro Arquitetos](#)

**Obra:**

Prevista para março 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 janeiro de 2023. Em seguida, passará para o processo de doação de calçada, com expectativa finalização e conseqüente obtenção do Alvará de Construção no segundo trimestre de 2023. Da mesma forma que os demais projetos, foi protocolado o pedido de Alvará de Movimento de Terra em junho de 2022 e esperava-se obtê-lo até outubro de 2022. Porém esse processo tomou um prazo maior que o previsto e agora espera-se que seja concluído em janeiro de 2023.

Em paralelo, também 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, ocorrerá em janeiro de 2023, mesmo mês em que se espera obter o Alvará de Movimento de Terra. A mobilização dos trabalhos em campo deve ocorrer na seqüência, no primeiro trimestre de 2023. Devido à espera pelo Alvará, o processo de licitação da construtora foi mais longo e permitiu um grande aprofundamento no planejamento da obra e o desenvolvimento de reengenharias para otimização das soluções técnicas, o que sempre gera melhores resultados para o produto final.



\*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 m<sup>2</sup>

**Área de Terreno:**

1.896 m<sup>2</sup>

**Aquisição**

100% concluído e escriturado.

**Projeto:**

Projeto Conceitual – Concluído

Projeto Pré Executivo – Em andamento

**Aprovação:**

Aprovação do Projeto na Prefeitura –

Prevista para março de 2023

Alvará de Movimento de Terra –

Previsto para o segundo trimestre de 2023

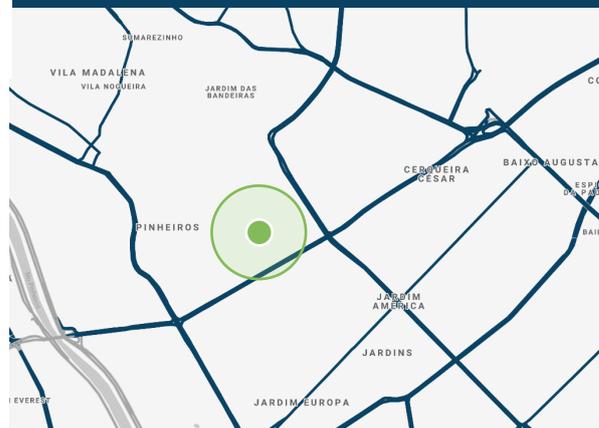
**Arquiteto:**

[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 segue 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

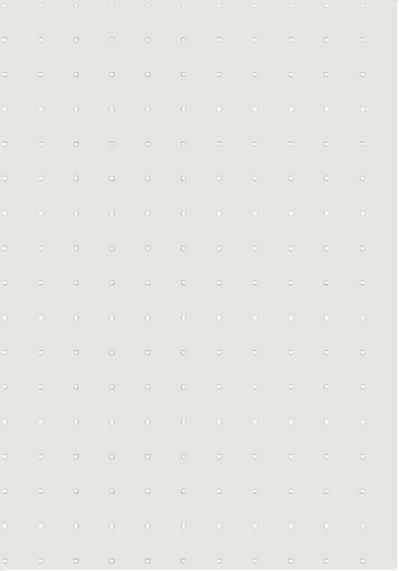
Em **28 de setembro de 2022**, HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição 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](mailto: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](http://www.cvm.gov.br)) e B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) e no website da Administradora ([www.hedgeinvest.com.br/HDOF/](http://www.hedgeinvest.com.br/HDOF/)).

## 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](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)