

COMUNICADO AO MERCADO

TERCEIRA MODIFICAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO

HEDGE CRÉDITO CDI RENDA MAIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 62.252.669/0001-28

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BR0P89CTF008

CÓDIGO DAS COTAS NO BALCÃO B3: 6290025UN1

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/PRI/2025/237, EM 21 DE AGOSTO DE 2025*

*concedido pela CVM por meio do rito de registro automático de distribuição, observado o Convênio CVM-ANBIMA (conforme abaixo definido), nos termos da Resolução CVM 160.

A CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO HEDGE CRÉDITO CDI RENDA MAIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 62.252.669/0001-28 (“Classe” e “Fundo”, respectivamente), a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22250-911, inscrito no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, credenciado pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de administradora do Fundo (“Administradora”), em conjunto com a HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, conjunto 112, Itaim Bibi, CEP 04538-906, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, devidamente autorizada pela CVM como administradora de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 15.790, de 21 de julho de 2017, na qualidade de gestora do Fundo (“Gestora” e, em conjunto com o Fundo e com a Administradora, “Ofertantes”), em conjunto com a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., conforme acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“Coordenador Líder”), vêm a público COMUNICAR, nos termos do §2º do artigo 67 da Resolução CVM 160 e do presente comunicado, a modificação da Oferta, de forma a (i) reduzir a Taxa de Performance a ser paga para a Gestora, bem como reduzir a Taxa Global (conforme definidas no Regulamento); (ii) reduzir o prazo de duração do Fundo; (iii) alterar o Estudo de Viabilidade da Oferta; e (iv) alterar o cronograma indicativo da Oferta, que constou no “Prospecto Definitivo de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única de Responsabilidade Limitada do Hedge Crédito CDI Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário” (“Prospecto Definitivo”), disponibilizado em 01 de setembro de 2025, de modo a (iv.1) incluir as datas referentes ao Período de Desistência (conforme abaixo definido); (iv.2) postergar a data do Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento; (iv.3) postergar a data de realização do Procedimento de Alocação, e consequentemente postergar a Data de Liquidação da Oferta; e (iv.4) incluir a data da disponibilização da nova versão do Prospecto Definitivo e da Lâmina (“Terceira Modificação da Oferta” e “Terceiro Comunicado ao Mercado” ou “Terceiro Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta”, respectivamente).

Considerando a constituição do Fundo em classe única, para os fins do presente Terceiro Comunicado ao Mercado, toda e qualquer referência ao Fundo também deverá ser interpretada como uma referência à Classe, bem como toda e qualquer referência à Classe também deverá ser interpretada como uma referência ao Fundo.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Terceiro Comunicado ao Mercado, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no Prospecto Definitivo.

Nos termos do §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, considerando que o Período de Coleta de Intenções de Investimento já foi iniciado, será aberto o período de desistência para os Investidores que já tenham aderido à Oferta.

MODIFICAÇÃO DO CRONOGRAMA DA OFERTA

Em atendimento ao disposto no artigo 69 da Resolução CVM 160, será disponibilizado aos Investidores da Oferta, nesta data, este Terceiro Comunicado ao Mercado, contemplando a modificação do cronograma indicativo da Oferta, de forma a (a) incluir as datas referentes ao Período de Desistência (conforme abaixo definido); (b) postergar a data do Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento; (c) postergar a data de realização do Procedimento de Alocação, e consequentemente postergar a Data de Liquidação da Oferta; e (d) incluir a data da disponibilização da nova versão do Prospecto Definitivo e da Lâmina. Tendo em vista o acima exposto, o cronograma indicativo da Oferta passa a vigorar da seguinte forma:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na ANBIMA	04/08/2025
2	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início e da Lâmina Disponibilização do Prospecto Definitivo	21/08/2025
3	Início das apresentações a potenciais Investidores	22/08/2025
4	Divulgação do Primeiro Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta Nova disponibilização do Prospecto Definitivo	25/08/2025

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾
5	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento ⁽²⁾	28/08/2025
6	Divulgação do Segundo Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta Nova disponibilização do Prospecto Definitivo	01/09/2025
7	Início do Período de Desistência em decorrência da Segunda Modificação da Oferta	02/09/2025
8	Encerramento do Período de Desistência em decorrência da Segunda Modificação da Oferta	08/09/2025
9	Divulgação deste Terceiro Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta Nova disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina	26/09/2025
10	Início do Período de Desistência em decorrência da Terceira Modificação da Oferta	29/09/2025
11	Encerramento do Período de Desistência em decorrência da Terceira Modificação da Oferta	03/10/2025
12	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	30/10/2025
13	Data de realização do Procedimento de Alocação	31/10/2025
14	Data da Liquidação da Oferta	04/11/2025
15	Data Limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	17/02/2026

⁽¹⁾ As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina.

⁽²⁾ Attingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder.

REDUÇÃO DA TAXA DE PERFORMANCE E DA TAXA GLOBAL

O Regulamento do Fundo foi alterado a fim de contemplar **(i)** a redução da Taxa de Performance, anteriormente equivalente a 20% (vinte por cento) para 10% (dez por cento); e **(ii)** a redução da Taxa Global, anteriormente correspondente a 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) para 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe.

ALTERAÇÃO DO PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO

Os documentos da Oferta foram alterados de modo a contemplar a alteração do prazo de duração do Fundo, anteriormente previsto para 7 (sete) anos, sendo composto por um Período de Investimento de 2 (dois) anos, contados da data da primeira integralização das cotas do Fundo, seguido de um Período de Desinvestimento de 5 (cinco) anos, que passará a ser de 5 (cinco) anos, sendo composto por um Período de Investimento de 3 (três) anos, contados da data da primeira integralização das cotas do Fundo, seguido de um Período de Desinvestimento de 2 (dois) anos.

ALTERAÇÃO DO CRONOGRAMA DA OFERTA E ABERTURA DE NOVO PERÍODO DE DESISTÊNCIA

O cronograma indicativo da Oferta que constou no Comunicado de Modificação da Oferta, divulgado em 01 de setembro de 2025, foi alterado de modo a **(i)** postergar a data de Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento, antes previsto para 29 de setembro de 2025, para 30 de outubro de 2025; **(ii)** postergar a Data de realização do Procedimento de Alocação, antes prevista para 30 de setembro de 2025, para 31 de outubro de 2025; **(iii)** postergar a Data de Liquidação da Oferta, antes prevista para 02 de outubro de 2025, para 04 de novembro de 2025; e **(iv)** incluir as datas referentes ao novo Período de Desistência em decorrência da presente Modificação da Oferta, que terá início em 29 de setembro de 2025 até às 16:00 horas do dia 03 de outubro de 2025.

Adicionalmente, em cumprimento ao disposto no §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta, mediante envio de Documento de Aceitação da Oferta (conforme definido no Prospecto Definitivo), serão comunicados diretamente pelo Coordenador Líder nos termos deste Terceiro Comunicado ao Mercado, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis subsequentes à data de recebimento da referida comunicação, ou seja, até às 16:00 horas do dia 03 de outubro de 2025 (“Período de Desistência”), o seu interesse em revogar sua aceitação à oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão de retratação junto ao Coordenador Líder por meio de mensagem eletrônica ou correspondência, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Qualquer comunicação enviada ao Coordenador Líder após o prazo de manifestação mencionado acima será desconsiderada, sendo mantida a aceitação do investidor à Oferta. O Período de Desistência foi devidamente acrescido ao cronograma da Oferta, conforme ilustrado acima.

ALTERAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE

O Estudo de Viabilidade que constou no Prospecto Definitivo, conforme divulgado em 01 de setembro de 2025, foi modificado a fim de refletir a redução das Taxas Global e de Performance, conforme acima mencionado.

DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO E DA LÂMINA

Este Terceiro Comunicado ao Mercado, o Prospecto Definitivo e a Lâmina foram, assim como os demais anúncios e comunicados da Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora, da CVM e Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nos *websites* indicados abaixo:

- **Administradora:** <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/index.html> (neste *website* clicar em “Fundos de Investimento”, buscar por “Hedge Crédito CDI Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar na opção desejada);
- **Coordenador Líder:** www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas do Hedge Crédito CDI Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar na opção desejada);
- **Gestora:** hedgeinvest.com.br/HGPR (neste *website* procurar “Prospecto e Emissão” e então, localizar o documento desejado);
- **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”, preencher o campo “Emissor” com “Hedge Crédito CDI Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, clicar no documento desejado); e
- **Fundos.NET, administrado pela B3:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “Hedge Crédito CDI Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou a CVM, nos endereços indicados neste Terceiro Comunicado e no Prospecto Definitivo.

As Cotas não contam com classificação de risco conferida por agência classificadora de risco em funcionamento no país.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS DISTRIBUÍDAS.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA DETENTOR DE COTAS É LIMITADA AO VALOR DAS COTAS SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 18 DA PARTE GERAL DA RESOLUÇÃO CVM 175, OBSERVADO O FATOR DE RISCO “RISCO DE O FUNDO VIR A TER PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO E DE OS COTISTAS TEREM QUE EFETUAR APORTES DE CAPITAL” DESCRITO NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PRÉVIA PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE TERCEIRO COMUNICADO AO MERCADO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS NOVAS COTAS, A OFERTA E O PROSPECTO DEFINITIVO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, GESTORA, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NO PROSPECTO DEFINITIVO.

A data deste Terceiro Comunicado ao Mercado é de 26 de setembro de 2025.



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

CESCON
BARRIEU
ADVOGADOS



GESTORA



ASSESSOR LEGAL DA GESTORA



ADMINISTRADORA

