

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas da Classe Única
Responsabilidade Limitada do



HEDGE CRÉDITO CDI RENDA MAIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (HGPR)

Classificação ANBIMA: Papel | CRI | Gestão Ativa | Multicategoria

Termos e condições da oferta

Coordenador líder: XP Investimentos
Público alvo: Investidores em geral
Volume base: R\$ 300.000.000,00

Valor unitário da cota: R\$ 100,00
Investimento mínimo: R\$ 1.000,00
Rateio: Ordem de chegada

A gestora

A Hedge é uma gestora referência no mercado imobiliário¹, com R\$ 9,8 bilhões de patrimônio líquido sob gestão, a qual a equipe atua há 22 anos no mercado imobiliário. Conta com 13 sócios atuando em todas as linhas de negócios

Fonte: Hedge Investments

¹Segundo ranking Anbima (https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/gestores.htm [anbima.com.br])

O Fundo

 Segmento	 Público-alvo	 Perfil de operações	 Estrutura
Certificado de recebíveis imobiliários	Investidores em geral	High grade	Portfólio renda +

Taxa de administração: 0,9% a.a.

Taxa de performance: 10% sobre o excedente a 100% do CDI

Fonte: Hedge Investments

Administrador: XP Investimentos

Prazo: 5 anos (3 anos de investimento e 2 anos desinvestimento)

Pipeline base*

 Taxa média da carteira	 Número de ativos	 Localização	 Garantia
CDI + 3,9% a.a	15	Região sul e sudeste	Real imobiliária

Fonte: Hedge Investments

*NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES



Volatilidade reduzida¹

100% da alocação será realizada em ativos com retorno atrelado ao CDI, o que reduz a sensibilidade a oscilações na curva de juros e favorece a estabilidade do valor unitário dos ativos investidos, na visão da gestora

Fonte: Hedge Investments

¹As Análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação a desempenhos de tendências macroeconômicas, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro

²O HISTÓRICO DA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA DO FUNDO



Histórico da gestora²

Até o presente momento, nenhum certificado de recebível imobiliário gerido pela Hedge Investments registrou atraso ou inadimplência

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas da Classe Única
Responsabilidade Limitada do



HEDGE CRÉDITO CDI RENDA MAIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (HGPR)

Classificação ANBIMA: Papel | CRI | Gestão Ativa | Multicategoria

Cronograma

Evento	Data Prevista
Período de Coleta de Intenções de Investimento:	28/08/2025 a 30/10/2025
Procedimento de Alocação	31/10/2025
Data de Liquidação da Oferta	04/11/2025

O Prospecto Definitivo, a Lâmina, o Anúncio de Início e o Comunicado ao Mercado foram divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, da Administradora, da Gestora, da CVM, da Gestora e do Fundos.NET, administrado pela B3, 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 "Fundos", em seguida 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).

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DO FUNDO POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

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.

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 PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

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

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

ESTA MENSAGEM É DESTINADA APENAS A VOCÊ. NÃO A REENCAMINHE. SE VOCÊ NÃO A RECEBEU DIRETAMENTE DO COORDENADOR LÍDER, POR FAVOR DESCONSIDERE.

A OFERTA E O INVESTIMENTO NAS COTAS DO FUNDO CONSISTEM EM UM INVESTIMENTO DE RISCO.



Principais Fatores de Risco do Fundo:

1. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos;
2. Risco de mercado dos Ativos da Classe;
3. Risco jurídico e regulatórios;
4. Risco de não materialização das perspectivas no Prospecto;
5. Riscos de crédito.



**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE
ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**