

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS
DA SUBCLASSE SÊNIOR E DA SUBCLASSE SUBORDINADA DA CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO

HEDGE OPPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.064.773/0001-99

CÓDIGO ISIN DAS COTAS SENIORES DO FUNDO Nº BR0P2ICTF001

CÓDIGO DO ATIVO DAS COTAS SENIORES NA B3: 6267425SN1

Registro da Oferta das Cotas Seniores na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/217 em 08 de agosto de 2025*

CÓDIGO ISIN DAS COTAS SUBORDINADAS DO FUNDO Nº BR0P2ICTF019

CÓDIGO DO ATIVO DAS COTAS SUBORDINADAS NA B3: 6267425SB1

Registro da Oferta das Cotas Subordinadas na CVM sob o nº CVM/SRE/ATU/FII/PRI/2025/218 em 08 de agosto de 2025*

Classificação ANBIMA: Multiestratégia | Gestão Ativa | Multicategoria

*concedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

A Oferta e as Cotas não contarão com classificação de risco conferida por agência classificadora de risco em funcionamento no país.

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, a classe única de responsabilidade limitada do **HEDGE OPPORTUNITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 62.064.773/0001-99 ("Classe" e "Fundo", respectivamente), a **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório sob o nº 16.388, de 05 de julho de 2018, na qualidade de administradora da Classe ("Administradora") e a **HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 15.790, de 21 de julho de 2017 ("Gestora" e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, as "Ofertantes"), em conjunto com o **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta, enquanto instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), comunicam, na data deste anúncio de início ("Anúncio de Início"), o início da oferta pública de distribuição de 5.000.000 (cinco milhões) de cotas, observado que tal quantidade corresponde a (i) 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) de cotas da subclasse sênior ("Cotas Seniores", "Subclasse Sênior" e "Oferta Sênior", respectivamente) e (ii) 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) de cotas da subclasse subordinada ("Cotas Subordinadas", "Subclasse Subordinada" e "Oferta Subordinada", respectivamente, sendo as Cotas Subordinadas quando mencionadas em conjunto com as Cotas Seniores, simplesmente "Cotas", a Subclasse Subordinada quando mencionada em conjunto com a Subclasse Sênior, simplesmente "Subclasse", e a Oferta Subordinada quando mencionada em conjunto com a Oferta Sênior, simplesmente "Oferta"), todas nominativas e escriturais, da 1ª (primeira) emissão da Classe ("Emissão"), com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante total de:

R\$ 500.000.000,00*

(quinhentos milhões de reais)

*observado que: (i) R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) correspondem à Oferta Sênior, dos quais R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) serão colocadas em garantia firme pelo Coordenador Líder ("Garantia Firme") e R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), serão colocados sob o regime de melhores esforços, pelo Coordenador Líder ("Montante Total Oferta Sênior"); e (ii) R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) correspondem à Oferta Subordinada ("Montante Total Oferta Subordinada" e, quando referido em conjunto com o Montante Total Oferta Sênior, o "Montante Total da Oferta").

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, observado o montante mínimo da Oferta, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja subscrição e integralização da totalidade das Cotas o âmbito da Oferta. Atingido o montante mínimo da Oferta, as Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de distribuição deverão ser canceladas pela Administradora.

As Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime misto de melhores esforços e garantia firme de colocação, a qual foi submetida a rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e realizada sob a coordenação do Coordenador Líder.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “*Instrumento Particular de Constituição do Hedge Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*”, celebrado em 04 de agosto de 2025, conforme aditado em 06 de agosto de 2025 (“**Ato de Aprovação da Oferta**”).

A Oferta será objeto de registro automático na CVM, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea “a”, da Resolução CVM 160, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor, da Resolução CVM 175 e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes.

A Oferta será registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”), nos termos do artigo 15 das “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*”, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“**Anúncio de Encerramento**”).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Protocolo de Registro Automático Divulgação deste Anúncio de Início	08/08/2025
2	1ª Data de Subscrição da Oferta	08/08/2025
3	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	30/01/2025

(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 deste Anúncio de Início.

DIVULGAÇÃO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E DOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos *websites* indicados abaixo:

- **Administradora**
www.hedgeinvest.com.br/HOPP/ (neste *website* procurar “Prospecto e Emissão” 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 “Hedge Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);
- **Gestora**
www.hedgeinvest.com.br/HOPP/ (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 Públicas de Distribuição”, em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “Hedge Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada); 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 Opportunities Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada”. 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 Anúncio de Início.

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO REGULAMENTO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, O FUNDO, AS COTAS E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO FUNDO, À ADMINISTRADORA, À GESTORA, AO COORDENADOR LÍDER E/OU A CVM.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

A data deste Anúncio de Início é de 08 de agosto de 2025.



COORDENADOR LÍDER

GESTORA

ADMINISTRADORA

