

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DAS SUBCLASSES SÊNIOR E SUBORDINADA DA CLASSE ÚNICA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DO

HEDGE PALADIN DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 60.195.941/0001-50

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO: 6144125SN1 e 6144125SB1

TIPO ANBIMA: Tijolo Desenvolvimento Gestão Ativa

SEGMENTO ANBIMA: Residencial

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB OS Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/125 E CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/126, EM 23 DE MAIO DE 2025*

*concedido por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”).

A **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade e 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 habilitada para a prestação de serviços de administração de carteira de valores mobiliários perante a CVM conforme ato declaratório nº 16.388 de 5 de julho de 2018 (“**Administradora**”), na qualidade de instituição administradora do **HEDGE PALADIN DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob nº 60.195.941/0001-50 (“**Fundo**”), e 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, 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 administração profissional de carteiras de valores mobiliários, nos termos do ato declaratório CVM nº 15.790, de 21 de julho de 2017 (“**HRE**”) e a **PRPARTNERS BRASIL CONSULTORIA E GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Augusta, nº 2.840, 5º andar, conjunto 52, sala 02, Cerqueira César, CEP 01412-100, inscrita no CNPJ sob o nº 36.953.856/0001-29, devidamente autorizada pela CVM para a administração profissional de carteiras de valores mobiliários, nos termos do ato declaratório CVM nº 19.389, de 15 de dezembro de 2021 (“**PRP**”, em conjunto com a HRE, simplesmente “**Cogestoras**”), na qualidade de cogestoras do Fundo (Cogestoras em conjunto com o Fundo e a Administradora, os “**Ofertantes**”), comunicam o início, na presente data, da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, (i) até 1.350.000 (um milhão e trezentas e cinquenta mil) Cotas da subclasse sênior da classe única da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo (“**Cotas Seniores**”) e (ii) até 450.000 (quatrocentas e cinquenta mil) Cotas da subclasse subordinada da classe única da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo (“**Cotas Subordinadas**” e, quando em conjunto com as Cotas Seniores, “**Cotas**”) (“**1ª Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão equivalente a R\$100,00 (cem reais) por Cota (“**Preço por Cota**”), considerando a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido no Prospecto Definitivo), sob a coordenação da Administradora (“**Coordenador Líder**”) e da **ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.**, sociedade limitada, devidamente registrada como coordenadora de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob o nº 000002-7, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, 15º andar, conjunto 142, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.754.034/0001-35 (“**Coordenador**”, quando em conjunto com o Coordenador Líder, os “**Coordenadores**”) no regime de melhores esforços de colocação, e submetida ao rito de registro automático de distribuição, a ser realizada nos termos da Resolução CVM 160.

A Oferta das Cotas Seniores será realizada no montante de, inicialmente, até R\$ 135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais) considerando o Preço por Cota, (“**Montante Total da Oferta da Subclasse de Cotas Seniores**”), correspondente a até 1.350.000 (um milhão, trezentas e cinquenta mil) Cotas Seniores, podendo ser diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta da Subclasse de Cotas Seniores (conforme abaixo definido).

A Oferta das Cotas Subordinadas será realizada no montante de, inicialmente, até R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais) considerando o Preço por Cota, (“**Montante Total da Oferta da Subclasse de Cotas Subordinadas**”), correspondente a 450.000 (quatrocentas e cinquenta mil) Cotas Subordinadas, podendo ser diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta da Subclasse de Cotas Subordinadas (conforme abaixo definido).

O Preço por Cota já considera um custo unitário de distribuição em montante equivalente a R\$ 2,95 (dois reais e noventa e cinco centavos) do Preço por Cota, a ser paga pelo Fundo (“**Custo Unitário de Distribuição**”), cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos e despesas da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta, bem como demais encargos e despesas regulatórias no âmbito da Oferta, sendo certo que, caso o Custo Unitário de Distribuição seja (i) insuficiente para cobrir os custos e despesas da Oferta, referidos custos serão arcados pelo Fundo, (ii) superior ao montante necessário para cobrir todos os custos e despesas da Oferta, o saldo remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio do Fundo.

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas (“**Distribuição Parcial**”), desde que respeitado o seguinte: a realização da Oferta para as Cotas Seniores está condicionada à subscrição de, no mínimo 262.500 (duzentas e sessenta e duas mil e quinhentas) Cotas Seniores, totalizando R\$ 26.250.000,00 (vinte seis milhões, duzentos e cinquenta mil reais), considerando o Preço por Cota (“**Montante Mínimo da Oferta da Subclasse de Cotas Seniores**”). Por sua vez, a realização da Oferta para as Cotas Subordinadas está condicionada à subscrição de, no mínimo,

87.500 (oitenta e sete mil e cinquenta) Cotas Subordinadas, totalizando R\$ 8.750.000,00 (oito milhões, setecentos e cinquenta mil reais), considerando o Preço por Cota (“**Montante Mínimo da Oferta da Subclasse de Cotas Subordinadas**” e, quando denominado em conjunto e indistintamente com o Montante Mínimo da Oferta da Subclasse de Cotas Seniores, tão somente o “**Montante Mínimo das Ofertas**”). Atingidos tais montantes, as demais Cotas Seniores ou Cotas Subordinadas que não forem efetivamente subscritas durante o respectivo Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta respectiva, a Administradora e as Cogestoras, de comum acordo com os Coordenadores, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

As Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida a rito de registro automático de distribuição perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VI, “b” da Resolução CVM 160 e distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta sob a coordenação dos Coordenadores.

O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”)**, convidadas a participar da Oferta (“**Participantes Especiais**” e, em conjunto com os Coordenadores, as “**Instituições Participantes da Oferta**”).

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública Primária de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas das Subclasses Sênior e Subordinada da Classe Única do Hedge Paladin Desenvolvimento Residencial Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*” (“**Prospecto Definitivo**” ou “**Prospecto**” sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência).

I. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início, do Prospecto Definitivo e da Lâmina Início de apresentação para potenciais Investidores	23/05/2025
2	Início do Período de Exercício do Período de Coleta de Intenções de Investimento	30/05/2025
3	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	21/07/2025
4	Data de realização do Procedimento de Alocação	22/07/2025
5	Divulgação do Comunicado de Resultado do Procedimento de Alocação	24/07/2025
6	Data de Liquidação da Primeira Chamada de Capital	25/07/2025
7	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	19/11/2025

⁽¹⁾ As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério dos Coordenadores. 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 nos Meios de Divulgação, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto e da Lâmina.

II. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto aos Coordenadores, à Administradora, às Cogestoras, à CVM e à B3, nos endereços indicados neste Anúncio de Início.

Todos os anúncios, comunicados ou informações relativas à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, da Administradora, da CVM e da B3, nos *websites* abaixo indicados:

Administradora: www.hedgeinvest.com.br/HPDR (neste *website* procurar “Prospecto e Emissão” e então, localizar o documento desejado);

HRE: www.hedgeinvest.com.br/HPDR/ (neste *website* procurar “Prospecto e Emissão” e então, localizar o documento desejado);

PRP: <https://www.paladinrp.com.br/> (neste *website* procurar “Prospecto e Emissão” e então, localizar o documento desejado);

Coordenador Líder: www.hedgeinvest.com.br/HPDR/ (neste *website* procurar “Prospecto e Emissão” e então, localizar o documento desejado);

Coordenador: <https://www.orizpartners.com.br/ofertas-publicas/> (neste *website* em “2025”, clicar em “FII Hedge Paladin - 1ª Emissão” e então em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina da Oferta” ou a opção desejada);

CVM: 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”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “HEDGE PALADIN DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA”, e, então, localizar a opção desejada);

B3: www.b3.com.br (neste *website* e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “HEDGE PALADIN DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA” e, então, localizar a opção desejada); e

Participantes Especiais: Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

III. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

A OFERTA FOI REGISTRADA PERANTE A CVM EM 23 DE MAIO DE 2025, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/125 E CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/126.

OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVEM LER ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO E A ÍNTEGRA DOS FATORES DE RISCO ATUALIZADOS A QUE O FUNDO E OS COTISTAS ESTÃO SUJEITOS, DESCRITA NO INFORME ANUAL ELABORADO EM CONFORMIDADE COM A REGULAMENTAÇÃO VIGENTE.

A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DO FUNDO E O REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS NÃO IMPLICAM, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA ADMINISTRADORA OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

Ao considerar a aquisição das Cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação sobre o Fundo. É recomendada a leitura cuidadosa do Regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao Objetivo e Política de Investimento do Fundo, bem como as que tratem dos Fatores de Risco a que o Fundo e a Oferta estão expostos.

O investimento no Fundo apresenta riscos para o investidor. Ainda que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Qualquer rentabilidade obtida pelo Fundo não representa garantia de rentabilidade futura. O Fundo não conta com garantia da Administradora, dos Coordenadores, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

A data deste Anúncio de Início é 23 de maio de 2025, rerepresentado em 03 de junho de 2025.



COORDENADOR LÍDER

hedge.
INVESTMENTS

COORDENADOR

ORIZ
ASSESSORIA

COGESTORAS

hedge.
INVESTMENTS

paladin
realty

ADMINISTRADORA

hedge.
INVESTMENTS

ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

FREITASLEITE ✓