

# ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DO

## HEDGE JHSF CAPITAL PRIME OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.082.124/0001-10

REGISTRO NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/295, EM 6 DE OUTUBRO DE 2025.

A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, c/pto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 (“Administradora”), HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA. (“HRE”), 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, e JHSF CAPITAL LTDA., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na 301 Usina - Av. Alcides Sangirardi, s/n - Espaço C - Cidade Jardim, São Paulo - SP, CEP 05672-015, inscrita no CNPJ sob o nº 07.311.643/0001-03, devidamente autorizada pela CVM para a administração profissional de carteiras de valores mobiliários, nos termos do ato declaratório CVM nº 9.575, de 23 de outubro de 2007 (“JHSE”, em conjunto com a HRE, simplesmente “Cogestoras”), na qualidade de instituição Administradora e Cogestoras, respectivamente, da Classe Única do HEDGE JHSF CAPITAL PRIME OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 62.082.124/0001-10 (“Fundo” e, em conjunto com a Administradora e as Cogestoras, os “Ofertantes”), comunicam o início, na presente data, da oferta pública de distribuição primária de cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo (“Oferta”, “Cotas” e “1ª Emissão”, respectivamente), sob a coordenação da Administradora (“Coordenador Líder”), sob o regime de melhores esforços de colocação, e submetida ao rito de registro automático de distribuição, a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”). A Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.

A Oferta será de até R\$ 295.000.000,00 (duzentos e noventa e cinco milhões de reais) considerando o Preço por Cota, e de até R\$ 305.915.000,00 (trezentos e cinco milhões, novecentos e quinze mil reais), considerando o Preço por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida). Será devido pelos investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização das Cotas da 1ª Emissão, o custo unitário de estruturação e distribuição equivalente a um percentual fixo de 3,70% (três inteiros e setenta centésimos por cento) sobre o valor unitário da Cota da 1ª Emissão (“Custo Unitário da Oferta”).

Será admitida, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, desde que respeitado o montante mínimo da Oferta de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), considerando o Preço por Cota, e de R\$ 103.700.000,00 (cento e três milhões e setecentos mil reais), considerando o Preço por Cota e o Custo Unitário de Distribuição (“Montante Mínimo da Oferta”), de forma que, caso sejam subscritas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, mediante sugestão do Coordenador Líder e em comum acordo com a Administradora e a Gestora, com a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta (“Distribuição Parcial”). Considerando que a Oferta é destinada a investidores profissionais, a Distribuição Parcial não está sujeita à hipótese de condições de adesão, nos termos do art. 75 da Resolução CVM 160.

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 JHSF Capital Prime Offices Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*”, celebrado em 05 de agosto de 2025, conforme aditado em [o] de [o] de 2025 (“*Ato de Aprovação da Oferta*”).

## 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	Registro da Oferta na CVM	6 out 25
2	Divulgação do Início da Oferta (Fato Relevante/Divulgação do Anúncio de Início na CVM)	6 out 25
3	Início do Período de Exercício do Período de Coleta de Intenções de Investimento	6 out 25
4	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	31 out 25
5	Data de realização do Procedimento de Alocação	4 nov 25
6	Divulgação do Comunicado de Resultado do Procedimento de Alocação	5 nov 25
7	Data de Liquidação da Primeira Chamada de Capital	11 nov 25
8	Data Limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início

<sup>(1)</sup> Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Coordenador Líder ou de acordo com os regulamentos da B3, incluindo, mas não se limitando à possibilidade de encerramento da Oferta em data anterior ao término do período indicado acima. Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

## II. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder, à Administradora, 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 do Coordenador Líder, da Administradora, da CVM e da B3, nos *websites* abaixo indicados:

ADMINISTRADORA/HRE/COORDENADOR LÍDER

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo - SP

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

JHSF

Av. Alcides Sangirardi, s/n - Espaço C - Cidade Jardim, São Paulo - SP, CEP 05672-015, São Paulo - SP

*Website:* [0].

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ; ou Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo - SP

*Website:* <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Regulados”, “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em seguida em “Consulta de Informações” sob “Ofertas rito automático Resolução CVM 160”, pesquisar por “HEDGE JHSF CAPITAL PRIME OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA” no campo “Emissor”, e, então, localizar o documento requerido).

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antônio Prado, nº 48, CEP 01010-901, São Paulo - SP

*Website:* [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (na página principal, clicar em “Produtos e Serviços”, clicar “Soluções para Emissores”, clicar em “Ofertas Públicas de renda variável”, clicar em “Oferta em Andamento”, clicar em “Fundos”, selecionar “HEDGE JHSF CAPITAL PRIME OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA” e, então, localizar o documento requerido).

FUNDOS.NET

*Website:* <http://www.cvm.gov.br> (na página principal, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, buscar por “HEDGE JHSF CAPITAL PRIME OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA”, acessar “HEDGE JHSF PRIME OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar o documento requerido).

**III. REGISTRO DA OFERTA NA CVM**

A OFERTA FOI REGISTRADA PERANTE A CVM EM 6 DE OUTUBRO DE 2025, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/295

OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVEM LER ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO E A ÍNTEGRA DOS FATORES DE RISCO ATUALIZADOS A QUE A CLASSE ÚNICA 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 de 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, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DA OFERTA, NOS TERMOS DO INCISO I DO ARTIGO 9º DA RESOLUÇÃO CVM 160.

A data deste Anúncio de Início é 6 de outubro de 2025.



Administradora /  
Coordenador Líder

Cogestora

Cogestora

hedge.  
INVESTMENTS

hedge.  
INVESTMENTS

JHSF  
CAPITAL