

**JHSF**  
CAPITAL

**hedge.**  
INVESTMENTS

# Hedge JHSF Capital Prime Offices FII

HJCT11



JANEIRO DE 2026

## Relatório Gerencial

| SUMÁRIO NAVEGÁVEL                       | pág.      |
|-----------------------------------------|-----------|
| OBJETIVO DO FUNDO                       | <b>3</b>  |
| INFORMAÇÕES GERAIS                      | <b>3</b>  |
| PRINCIPAIS DESTAQUES                    | <b>5</b>  |
| CARTEIRA DE INVESTIMENTOS               | <b>6</b>  |
| ED. CONTINENTAL TOWER                   | <b>9</b>  |
| EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES | <b>12</b> |
| DOCUMENTOS                              | <b>13</b> |



## OBJETIVO DO FUNDO

O **Hedge JHSF Capital Prime Offices FII** tem como objetivo auferir ganhos pelo investimento no Edifício Continental Tower, localizado no empreendimento denominado Cidade Jardim Corporate Center, na Cidade de Estado do São Paulo.

## INFORMAÇÕES GERAIS

### COTA PATRIMONIAL

**R\$ 88,98**

### COTA DE MERCADO

**R\$ 99,75**

### VALOR DE MERCADO

**R\$ 98,9 mi**

### QUANTIDADE DE COTAS

**991.249**

### QUANTIDADE DE COTISTAS

**151**

### ABL PRÓPRIA

**23.759 m<sup>2</sup>**

### INÍCIO DAS ATIVIDADES

Novembro de 2025

### ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

### GESTORAS

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.  
JHSF Capital Ltda.

### TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

1,20% ao ano sobre PL ou valor de mercado, caso o Fundo integre o IFIX

### TAXA DE PERFORMANCE

20% sobre o que exceder o benchmark

### OFERTAS CONCLUÍDAS

Uma emissão de cotas realizada

### CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HJCT11

### TIPO ANBIMA

Tijolo Renda Gestão Ativa – Lajes Corporativas

### PRAZO

Indeterminado

### PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

## FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING



### Cadastre-se

Cadastre-se para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

## RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para [ri@hedgeinvest.com.br](mailto:ri@hedgeinvest.com.br) e [ricapital@jhsf.com.br](mailto:ricapital@jhsf.com.br).

Fonte: Hedge. Data base: janeiro-26.

## PALAVRA DAS GESTORAS

Prezado Investidor,

É com grande satisfação que produzimos o relatório gerencial mensal do Hedge JHSF Capital Prime Offices FII de Responsabilidade Ltda ("Fundo" ou "HJCT") sob a administração da Hedge Investments e cogestão da JHSF Capital e Hedge Investments.

Conforme publicado em Fato Relevante, no dia 13 de novembro de 2025 o Fundo celebrou a assinatura da "Escritura Pública de Venda e Compra" de 25 unidades autônomas localizadas na Torre 3 – Continental Tower, integrantes do "Condomínio Cidade Jardim Corporate Center", situado na Avenida Magalhães de Castro nº 4.800, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto de matrículas próprias perante o 18º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP ("Imóvel"), que totalizam 23.758,97 m<sup>2</sup>.

O valor da transação é de R\$ 260.100.000,00 (duzentos e sessenta milhões e cem mil reais) ("Preço"), equivalente a R\$ 10.947,44 (dez mil, novecentos e quarenta e sete reais e quarenta e quatro centavos) por m<sup>2</sup>, dos quais: (i) R\$ 78.030.000,00 (setenta e oito milhões e trinta mil reais) foram pagos nesta data, por meio de transferência eletrônica; e (ii) o saldo de R\$ 182.070.000,00 (cento e oitenta e dois milhões e setenta mil reais) será pago em 5 (cinco) parcelas, conforme fluxo apresentado abaixo, devidamente corrigidas pela variação positiva do IPCA/IBGE, a partir desta data, conforme estabelecido na "Escritura Pública de Novação, Confissão de Dívida e Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia" também assinada nesta data ("Operação").

| Parcela | Data      | Valor             |
|---------|-----------|-------------------|
| 1ª      | 12-mai-26 | R\$ 26.010.000,00 |
| 2ª      | 09-nov-26 | R\$ 26.010.000,00 |
| 3ª      | 07-mai-27 | R\$ 26.010.000,00 |
| 4ª      | 03-nov-27 | R\$ 26.010.000,00 |
| 5ª      | 02-mai-28 | R\$ 78.030.000,00 |

Criada em outubro de 2022, a JHSF Capital é a unidade de negócios de produtos financeiros da JHSF. Seu objetivo é entregar soluções de financiamento, serviços e investimentos imobiliários a seus clientes. Com mais de R\$ 10,2 bilhões de ativos sob gestão, a JHSF Capital oferece oportunidades exclusivas de investimento atrelados ao ecossistema da JHSF, com veículos ligados a desenvolvimento residencial, hospitalidade, renda residencial, crédito imobiliário, shopping centers e fundos de private equity, tanto no Brasil quanto no exterior.

A Hedge Investments é um grupo independente formado por uma equipe com ampla experiência e reconhecimento no mercado. Fundada em 2017 pelo time responsável pela estruturação da área de investimentos imobiliários da Hedging-Griffo, posteriormente Credit Suisse Hedging-Griffo (CSHG), a Hedge reúne profissionais que atuaram juntos por 14 anos e construíram um sólido track record de sucesso antes de sua constituição. A equipe é composta por profissionais exclusivamente dedicados à administração e à gestão ativa de produtos imobiliários. Atualmente, a Hedge possui aproximadamente R\$ 10,8 bilhões em ativos sob gestão, dos quais R\$ 10,1 bilhões estão alocados em fundos de real estate, com atuação nos segmentos de shopping centers, valores imobiliários, logística, corporativo e desenvolvimento residencial.

A parceria entre a JHSF Capital e a Hedge Investments é resultado da oportunidade de co-investimento no empreendimento Condomínio Cidade Jardim Corporate Center, composto por três torres corporativas que somam mais de 189 mil m<sup>2</sup> de área construída e que integra o complexo Parque Cidade Jardim, o qual inclui shopping center e 9 torres residenciais.

Ambos os gestores possuem amplo conhecimento do empreendimento, uma vez que a JHSF é a desenvolvedora do complexo Parque Cidade Jardim e, desde julho de 2020, a Hedge Investments atua como administradora e gestora do Fundo de Investimento Imobiliário Cidade Jardim Continental Tower FII ("CJCT"), proprietário de 19 unidades autônomas localizadas na Torre 3 – Continental Tower do Condomínio Cidade Jardim Corporate Center.

## PRINCIPAIS DESTAQUES

### COMERCIALIZAÇÃO E LOCAÇÕES

No mês de janeiro de 2026, o Fundo firmou contrato de locação para os conjuntos 141 e 142 do 14º andar da Torre Continental Tower, com área locável de 1.852,67 m². O contrato terá início em 01 de fevereiro de 2026 e possui prazo de 60 meses.

Com a nova locação, a taxa de ocupação do Fundo atingirá 100%.

### ENGENHARIA E OPERAÇÃO

O Fundo atua no dia a dia operacional e técnico do imóvel, tanto no suporte aos locatários como na interface com a administração do Condomínio. Nesse sentido, foram feitas vistorias em todas as áreas privativas e comuns do imóvel, a fim de levantar as necessidades de melhorias e manutenções. Os temas voltados para manutenção recorrente foram endereçados na aprovação do orçamento condominial para 2026, já aprovado em Assembleia Geral realizada em dezembro de 2025. Já as demandas de investimento estão sendo aprofundadas ao longo do primeiro trimestre de 2026, com objetivo de viabilizar a aprovação para os itens prioritários junto aos demais condôminos em Assembleia Geral prevista para março.

## DESEMPENHO DO FUNDO

### RESULTADO

O Fundo divulgou o rendimento de R\$ 1,22 por cota referente ao mês de janeiro de 2026, considerando as 991.249 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 13 de fevereiro de 2026, aos detentores de cotas em 30 de janeiro de 2026.

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo e despesas de imóveis.

A tabela abaixo demonstra o fluxo de caixa do Fundo (em R\$).

| Resultado                    | Janeiro-26       | R\$/Cota      | Semestre Anterior | R\$/Cota      |
|------------------------------|------------------|---------------|-------------------|---------------|
| <b>Receita Imobiliária</b>   | <b>1.515.766</b> | <b>1,53</b>   | <b>909.763</b>    | <b>0,92</b>   |
| Receitas de Locação          | 1.364.290        | 1,38          | 818.574           | 0,83          |
| Receitas de Áreas Comuns     | 151.477          | 0,15          | 91.189            | 0,09          |
| <b>Outras Receitas</b>       | <b>14.659</b>    | <b>0,01</b>   | <b>96.473</b>     | <b>0,10</b>   |
| Fundos de Renda Fixa         | 14.659           | 0,01          | 96.473            | 0,10          |
| <b>Total de Receitas</b>     | <b>1.530.425</b> | <b>1,54</b>   | <b>1.006.236</b>  | <b>1,02</b>   |
| <b>Total de Despesas</b>     | <b>(197.636)</b> | <b>(0,20)</b> | <b>(228.205)</b>  | <b>(0,23)</b> |
| Despesas Operacionais        | (97.293)         | (0,10)        | (71.049)          | (0,07)        |
| Despesas Imobiliárias        | (100.342)        | (0,10)        | (157.156)         | (0,16)        |
| <b>Resultado Operacional</b> | <b>1.332.790</b> | <b>1,34</b>   | <b>778.031</b>    | <b>0,78</b>   |
| <b>Lucro Operações</b>       | <b>-</b>         | <b>-</b>      | <b>-</b>          | <b>-</b>      |
| Imóveis                      | -                | -             | -                 | -             |
| <b>Resultado Total</b>       | <b>1.332.790</b> | <b>1,34</b>   | <b>778.031</b>    | <b>0,78</b>   |
| <b>Rendimento HJCT</b>       | <b>1.209.324</b> | <b>1,22</b>   | <b>743.437</b>    | <b>0,75</b>   |

Receita Imobiliária: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. Outras Receitas: compreende rendimentos com investimentos em Renda Fixa. Total de Despesas: Inclui despesas imobiliárias, aquelas diretamente relacionadas aos imóveis, tais como condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, reembolso de despesas imobiliárias, entre outros; e despesas operacionais, aquelas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, contábil e imobiliária, taxas CVM e B3. Lucro Operações: diferença entre valor de venda e valor de aquisição dos ativos, incluindo custos relacionados. Fonte: Hedge.

## COMPOSIÇÃO RECEITA IMOBILIÁRIA (CAIXA JANEIRO/26)



Fonte: Hedge.

O gráfico acima apresenta os detalhes da composição da receita imobiliária do caixa do mês, considerando os aluguéis contratados, períodos de carência, descontos, bem como eventuais atrasos, recuperações, adiantamentos e pagamentos de multa. A receita imobiliária também inclui as receitas provenientes das áreas comuns, que, no caso do Continental Tower, referem-se principalmente aos repasses de estacionamento.

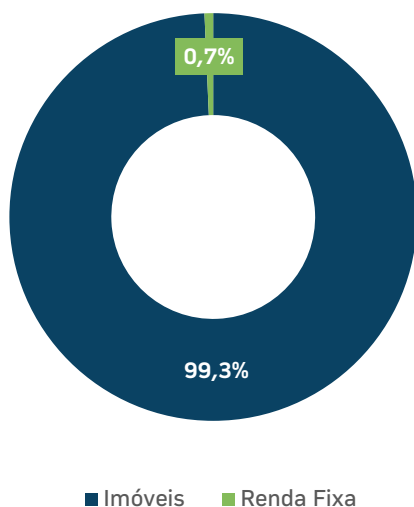
Em janeiro de 2026, a receita de áreas comuns do Continental Tower não ficou retida no caixa do Condomínio. Já as receitas de aluguel registradas no caixa de dezembro de 2025, relativas à competência de novembro de 2025, foram repassadas ao Fundo de forma híbrida, em função da data de aquisição do ativo, ocorrida em 13 de novembro de 2025.

O Fundo encerrou o mês com R\$ 1.864.378,63 em aplicações em renda fixa.

## CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

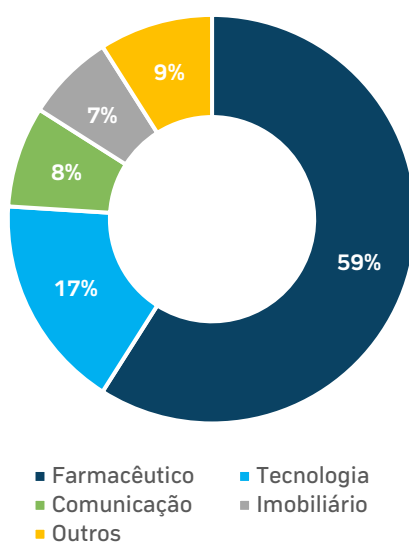
### DIVERSIFICAÇÃO

#### DIVERSIFICAÇÃO CARTEIRA (% de Ativos)



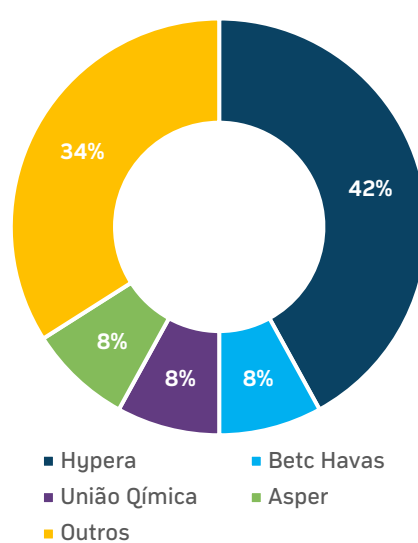
Fonte: Hedge.

#### SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% da ABL Locada)



Fonte: Hedge.

#### LOCATÁRIOS (% da ABL Locada)



Fonte: Hedge.

## CARTEIRA DE IMÓVEIS

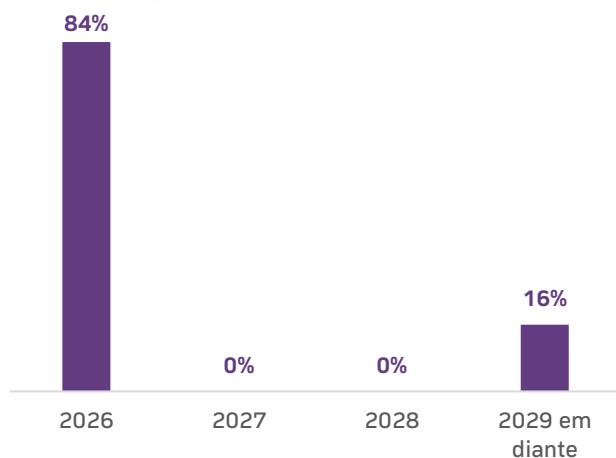
| Imóveis | Área bruta locável    | Vacância física |
|---------|-----------------------|-----------------|
| 1       | 23,759 m <sup>2</sup> | 7,8%*           |

\*Considera áreas vagas e conjuntos em fase de obras de responsabilidade do Fundo que ainda não iniciaram a vigência do contrato.  
Fonte: Hedge.

## CONTRATOS DE LOCAÇÃO

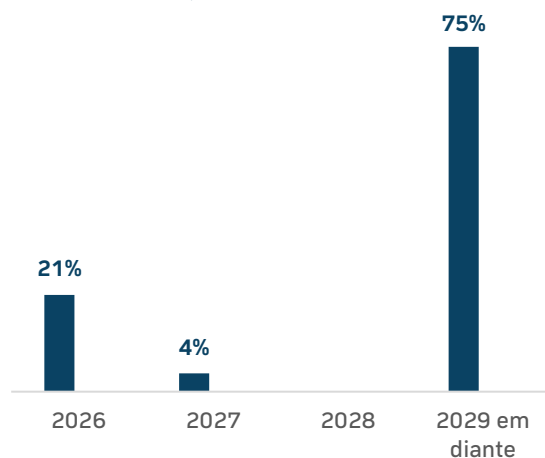
### REVISIONAL

(% da ABL Locada)



### TÉRMINO DOS CONTRATOS

(% da ABL Locada)

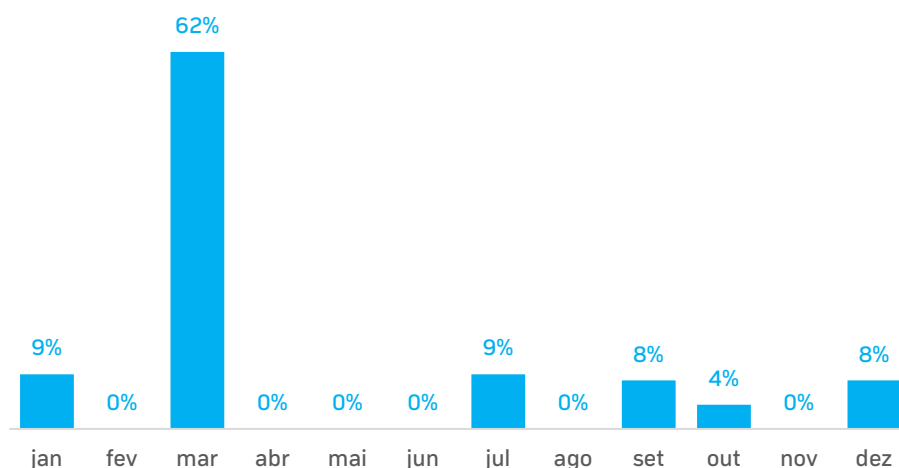


Fonte: Hedge. \*Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. \*\*Para os contratos cuja data da revisional é posterior ao término da vigência, a data considerada para revisional é a mesma do término.

Fonte: Hedge.

### MÊS DATA-BASE DOS CONTRATOS

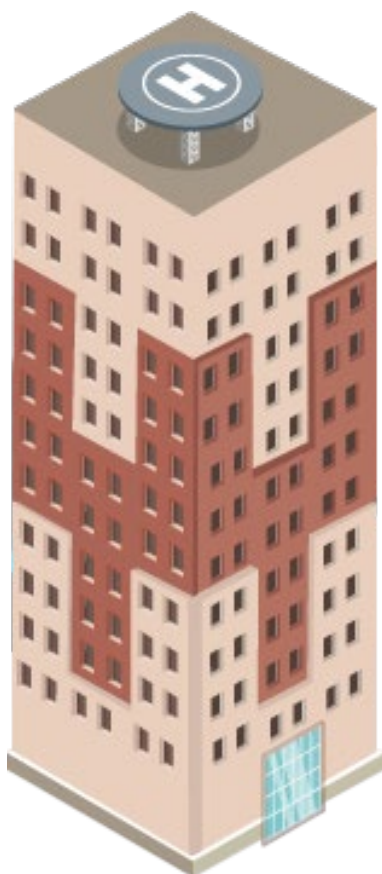
(% da ABL Locada)



Fonte: Hedge. \*Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. \*\*Para os contratos cuja data-base é posterior ao término da vigência, considera-se a renovação do contrato com a manutenção da data-base.

## ED. CONTINENTAL TOWER

Os andares objeto do fundo estão localizados entre o 14º e o 27º pavimentos do edifício Continental Tower (Torre 3), com exceção dos conjuntos 181 e 262, e somam área locável de 23.758,97 m<sup>2</sup>, conforme mapa de locação e quadro de áreas abaixo.

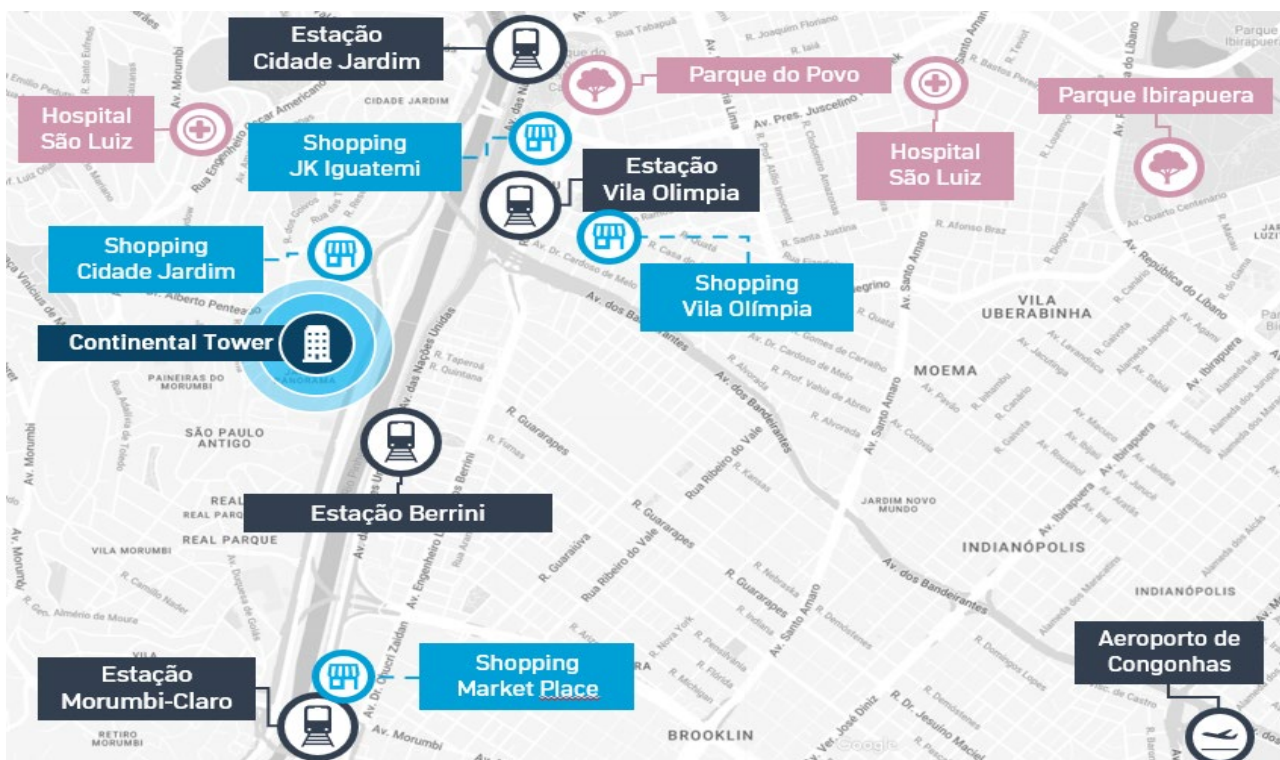


| Pavimento | Conjunto | Área Privativa | Área Comum | Área Total | Área BOMA |
|-----------|----------|----------------|------------|------------|-----------|
| 14º       | 141      | 809,96         | 1.168,27   | 1.978,23   | 898,47    |
| 14º       | 142      | 866,52         | 1.249,83   | 2.116,35   | 954,20    |
| 15º       | 151      | 809,96         | 1.168,27   | 1.978,23   | 898,47    |
| 15º       | 152      | 866,52         | 1.249,83   | 2.116,35   | 954,20    |
| 16º       | 161      | 809,96         | 1.168,27   | 1.978,23   | 898,47    |
| 16º       | 162      | 866,52         | 1.249,83   | 2.116,35   | 954,20    |
| 17º       | 171      | 809,96         | 1.168,27   | 1.978,23   | 898,47    |
| 17º       | 172      | 866,52         | 1.249,83   | 2.116,35   | 954,20    |
| 18º       | 182      | 866,52         | 1.249,83   | 2.116,35   | 954,20    |
| 19º       | 191      | 809,96         | 1.168,27   | 1.978,23   | 898,47    |
| 19º       | 192      | 866,52         | 1.249,83   | 2.116,35   | 954,20    |
| 20º       | 201      | 809,96         | 1.168,27   | 1.978,23   | 898,47    |
| 20º       | 202      | 866,52         | 1.249,83   | 2.116,35   | 954,20    |
| 21º       | 211      | 1.676,48       | 2.418,16   | 4.094,64   | 1.841,37  |
| 22º       | 221      | 829,45         | 1.196,38   | 2.025,83   | 916,69    |
| 22º       | 222      | 866,52         | 1.249,83   | 2.116,35   | 942,96    |
| 23º       | 231      | 829,45         | 1.196,38   | 2.025,83   | 916,69    |
| 23º       | 232      | 866,52         | 1.249,83   | 2.116,35   | 942,96    |
| 24º       | 241      | 829,45         | 1.196,38   | 2.025,83   | 916,69    |
| 24º       | 242      | 866,52         | 1.249,83   | 2.116,35   | 942,96    |
| 25º       | 251      | 785,60         | 1.133,16   | 1.918,76   | 859,12    |
| 25º       | 252      | 812,15         | 1.171,46   | 1.983,61   | 874,45    |
| 26º       | 261      | 785,60         | 1.133,16   | 1.918,76   | 859,12    |
| 27º       | 271      | 785,60         | 1.133,16   | 1.918,76   | 858,87    |
| 27º       | 272      | 751,51         | 1.083,51   | 1.835,02   | 816,87    |
| TOTAL     |          | 21.610,25      | 31.169,67  | 52.779,92  | 23.758,97 |

## ED. CONTINENTAL TOWER (99,33% DA CARTEIRA)

|                                        |                                      |                                  |
|----------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|
| PARTICIPAÇÃO DO FUNDO<br><b>46,80%</b> | LOCALIZAÇÃO<br><b>São Paulo - SP</b> | ÁREA LOCÁVEL<br><b>23.579 m²</b> |
|----------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO



### SOBRE O ATIVO

O edifício Continental Tower está localizado no empreendimento Cidade Jardim Corporate Center, situado à Av. Magalhães de Castro, 4.800, em São Paulo. O complexo abriga mais duas torres corporativas, Park Tower e Capital Building. O empreendimento soma mais de 189 mil m² de área construída e é parte do complexo Parque Cidade Jardim, que inclui ainda Shopping Center e 9 torres residenciais.

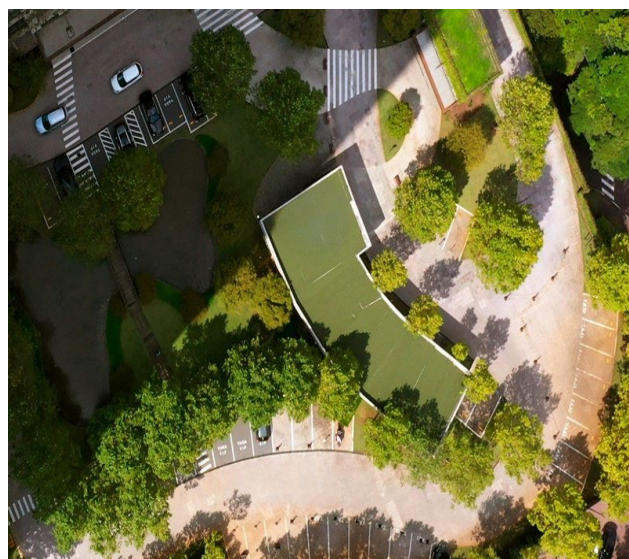
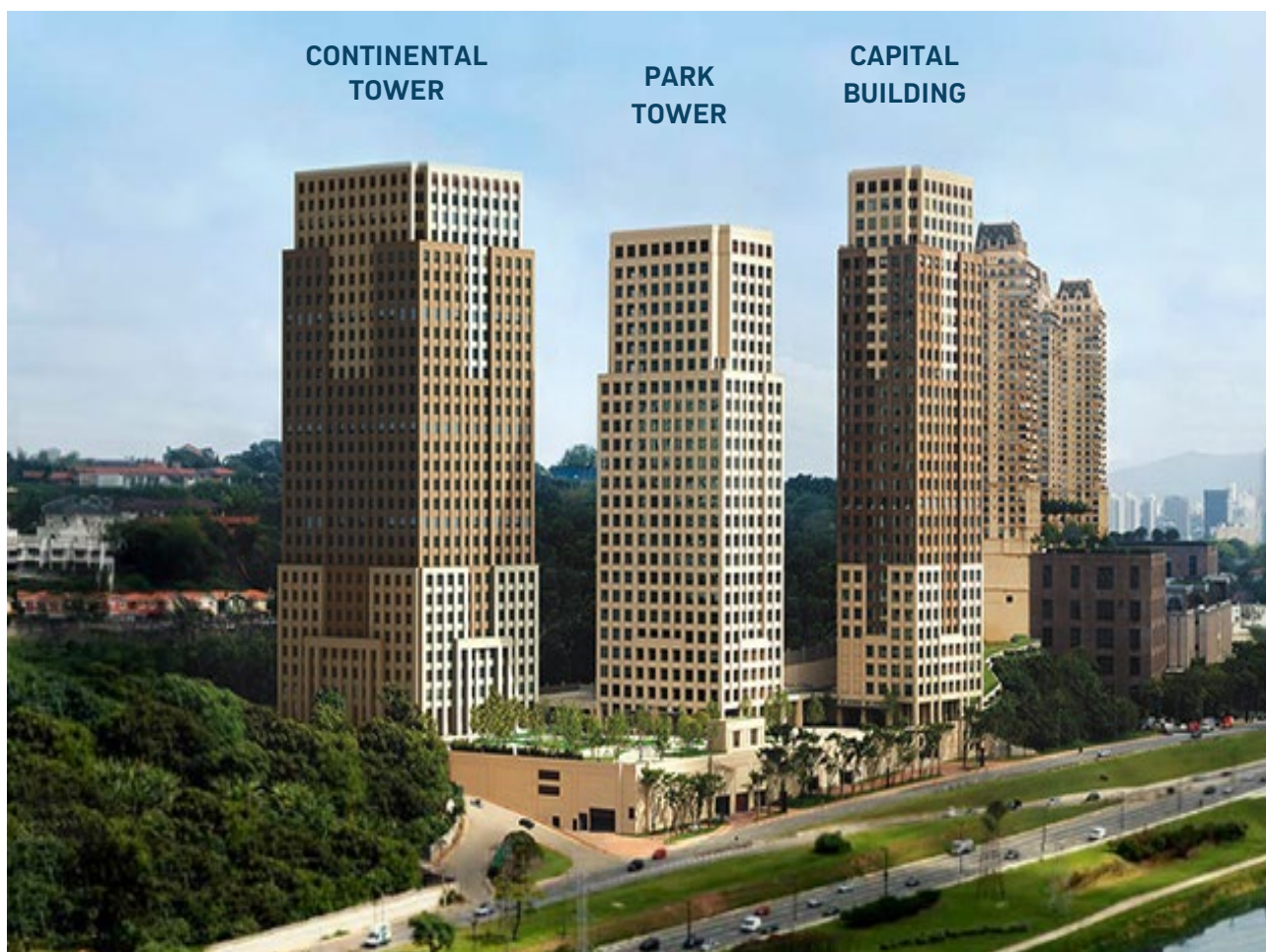
A área comum do Condomínio Corporativo conta com restaurante, café Bauducco, ampla área verde e acesso interno exclusivo para o Shopping Cidade Jardim. O complexo oferece ainda um Business Center com salas de reunião e auditório com capacidade para 150 pessoas, área de foyer, amplo estacionamento com valet e self parking, lava-rápido, ambulatório médico para primeiros socorros, acesso independente de serviço com docas e heliponto homologado. A infraestrutura elétrica do empreendimento é bastante robusta, de modo que os geradores atendem 100% da carga dos edifícios, inclusive áreas privativas. O empreendimento encontra-se no mercado livre de energia, gerando economia significativa nas despesas em relação ao mercado cativo.

Em localização nobre na cidade de São Paulo, o edifício tem fácil acesso pela Marginal Pinheiros, próximo à Ponte Estaiada e à Avenida dos Bandeirantes. O estacionamento tem capacidade para 2.579 veículos. O complexo é atendido por 8 linhas de ônibus e há ainda duas estações da CPTM próximas, Vila Olímpia e Morumbi, conectadas ao condomínio por um serviço de vans que funciona entre 5h e 22h, garantindo facilidade e conforto para aqueles que utilizam o metrô/CPTM. O acesso à Estação Morumbi busca também oferecer mais opções de alimentação aos colaboradores, pela proximidade com os shoppings Morumbi e Market Place.

## FICHA TÉCNICA

| FICHA TÉCNICA                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fachada                                | Revestimento com pintura texturizada e tijolos aparentes                                                                                                                                                                                                                                                |
| Lobby de Entrada                       | Lobby com pé-direito duplo de 5,91 m                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Pé-Direito                             | Pé-Direito livre de 2,79 m                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Forro                                  | Área de escritório com forro suspenso modular retangular termoacústico e antichama                                                                                                                                                                                                                      |
| Energia                                | Entrada de energia em média tensão para as áreas comuns e as áreas de escritórios, com disponibilidade de carga de até 50 W/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                              |
| Piso Elevado                           | Área de escritório com piso elevado a uma altura livre de 15 cm                                                                                                                                                                                                                                         |
| Sanitários                             | 6 sanitários masculinos e 6 sanitários femininos por andar - Há infraestrutura para instalação de banheiros adicionais                                                                                                                                                                                  |
| Salas Técnicas                         | Salas técnicas de elétrica, logística e telefonia em todos os andares para equipamentos e passagem de cabeamento                                                                                                                                                                                        |
| Iluminação                             | Área de escritório preparada para receber luminárias fluorescentes de alto rendimento, com 450 lâmpadas de 16 W.                                                                                                                                                                                        |
| Carga de Piso                          | 300 kgf/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Subsolo                                | 7 níveis de subsolo com 2.579 vagas (total para as 3 torres do condomínio) – 52 a 53 vagas, além de duas vagas VIP, por andar                                                                                                                                                                           |
| Docas para carga, descarga e expedição | Área de docas isolada destinada exclusivamente a receber carga e descarga de materiais, correspondências, malotes, entre outros                                                                                                                                                                         |
| Sky Lobby e Heliponto                  | Heliponto com dimensão de 30 x 30 m e capacidade para 10 toneladas e sala VIP                                                                                                                                                                                                                           |
| Automação e Supervisão Predial         | Central de controle dos sistemas de ar-condicionado, gerenciamento energético, elevadores, bombas, subestações elétricas, sistemas de prevenção e combate a incêndios e CFTV                                                                                                                            |
| Ar-Condicionado Central                | Sistema de ar-condicionado central composto por 12 evaporadoras com capacidade total de 64 TR por andar já com dutos de distribuição instalados – Há espaço disponível para instalação de sistema adicional privativo                                                                                   |
| Elevadores                             | 14 elevadores sociais, 1 elevadores de serviço, 1 privativo, 4 elevadores do 7º subsolo ao térreo – Elevadores sociais equipados com Sistema de Antecipação de Chamada e de Gerenciamento de Tráfego                                                                                                    |
| Telecomunicações                       | Gestor de telecomunicações oferecendo cabeamento estruturado em shafts independentes para distribuição de voz, dados e imagem em alta velocidade, fibra óptica e internet 24h                                                                                                                           |
| Geradores                              | 4 geradores que atendem 100% da carga, inclusive áreas privativas – 3 equipamentos 2500 kVA e 1 equipamento 1941 kVA                                                                                                                                                                                    |
| Segurança Contra Incêndio              | Sistema de detecção de incêndio composto de hidrantes, extintores e sprinklers, sistemas sonoros e visuais de aviso, detectores de fumaça, escadas de segurança pressurizadas, portas corta-fogo para 2 horas, dampers, sistema manual de alarme, sistema de comunicação e sensores de CO2 nos subsolos |
| Segurança Pessoal e Patrimonial        | CFTV, cartões magnéticos de controle de acesso, cancelas, sensores de porta, segurança 24h e centro médico de primeiros socorros                                                                                                                                                                        |
| Serviços Adicionais                    | Auditório com capacidade para 150 pessoas, restaurante, café e acesso ao shopping                                                                                                                                                                                                                       |

## FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Hedge.

## EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **13 de novembro de 2025**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, a HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., empresa com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 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 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 ("JHSF Capital"), na qualidade de administradora e cogestoras, respectivamente, 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"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo celebrou, na presente data, a assinatura da "Escritura Pública de Venda e Compra" ("Escritura Definitiva") de 25 (vinte e cinco) unidades autônomas localizadas na Torre 3 – Continental Tower, integrantes do "Condomínio Cidade Jardim Corporate Center", situado na Avenida Magalhães de Castro nº 4.800, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto de matrículas próprias perante o 18º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP ("Imóvel"), que totalizam 23.758,97 m². O valor da transação é de R\$ 260.100.000,00 (duzentos e sessenta milhões e cem mil reais) ("Preço"), equivalente a R\$ 10.947,44 (dez mil, novecentos e quarenta e sete reais e quarenta e quatro centavos) por m², dos quais: (i) R\$ 78.030.000,00 (setenta e oito milhões e trinta mil reais) foram pagos nesta data, por meio de transferência eletrônica; e (ii) o saldo de R\$ 182.070.000,00 (cento e oitenta e dois milhões e setenta mil reais) será pago em 5 (cinco) parcelas, conforme fluxo apresentado abaixo, devidamente corrigidas pela variação positiva do IPCA/IBGE, a partir desta data, conforme estabelecido na "Escritura Pública de Novação, Confissão de Dívida e Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia" também assinada nesta data ("Operação").

| Parcela | Data      | Valor         |
|---------|-----------|---------------|
| 1ª      | 12/mai/26 | 26.010.000,00 |
| 2ª      | 09/nov/26 | 26.010.000,00 |
| 3ª      | 07/mai/27 | 26.010.000,00 |
| 4ª      | 03/nov/27 | 26.010.000,00 |
| 5ª      | 02/mai/28 | 78.030.000,00 |

## DOCUMENTOS

[Regulamento Vigente](#)[Informe Mensal](#)

Este material foi preparado pela Hedge Investments e pela JHSF Capital, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments ou pela JHSF Capital. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Hedge Investments e a JHSF Capital não se responsabilizam por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments e da JHSF Capital. Relação com Investidores: [ri@hedgeinvest.com.br](mailto:ri@hedgeinvest.com.br) e [ri@jhsfcapital.com.br](mailto:ri@jhsfcapital.com.br). Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. [ouvidoria@hedgeinvest.com.br](mailto:ouvidoria@hedgeinvest.com.br) ou pelo telefone da Hedge que é o 0800 761 6146 ou pelo telefone da JHSF Capital que é o 0800 377 8019.

**JHSF**  
**CAPITAL**

**hedge.**  
**INVESTMENTS**

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600  
11º andar cj 112 04538-132  
Itaim Bibi São Paulo SP

**[hedgeinvest.com.br](http://hedgeinvest.com.br)**

Siga-nos nas redes sociais:

