

MATERIAL DE APOIO

Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Primeira Emissão da Classe Única do

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

NO VALOR DE, INICIALMENTE,

R\$ 305.000.000,00

(Trezentos e cinco milhões de reais)



Administrador e Coordenador líder

hedge.
INVESTMENTS

Co-gestor

hedge.
INVESTMENTS

Co-gestor

JHSF
CAPITAL

Tipo ANBIMA: Tijolo Renda Gestão Ativa



Disclaimer: O investimento no Fundo trata-se de investimento de risco. A apresentação se trata de material publicitário, não devendo se confundir com o prospecto.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, É RECOMENDADA A LEITURA INTEGRAL DO REGULAMENTO, EM ESPECIAL AS DISPOSIÇÕES SOBRE OS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ SUJEITO

HEDGE JHSF CONTINENTAL TOWER FII

Aquisição de unidades no Cidade Jardim Continental Tower

SUMÁRIO DA OPERAÇÃO

ATIVO ALVO

Torre: Cidade Jardim Continental Tower
 Preço de Compra: R\$ 260,1 milhões
 ABL: 23.759 m² | do 14º ao 27º andar, exceto conjuntos 181 e 262
 Vacância (%): 7,8%
 Receita Aluguel Mês (atual): R\$ 1,6 mn

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Tipo de Fundo Imobiliário: Tijolo
 Gestão: JHSF Capital e Hedge
 Administração: Hedge DTVM
 Ticker: HJCT11
 Taxa de Administração (%): 0,20%
 Taxa de Gestão (%): 1,00%
 Taxa de Performance (%): 20% do que exceder IPCA+8,00%

OFERTA

Valor da Oferta: **R\$ 305 milhões**

- Aquisição Lajes: R\$ 260,1 milhões
- Correção monetária parcelas: R\$ 14 milhões
- Capex/Outros: R\$ 31,0 milhões

RETORNO ESPERADO (%)

TIR Nominal Desalavancada Líquida para o investidor (%): **20,2%**

PREMISSAS

Prazo Saída (Meses): 48 meses
 Cap Rate de Entrada* (%): 8,9%
 Cap Rate de Saída: 8,00%
 Valor Real de Venda/m²: R\$ 14.766/m²
*(considerando ocupação total do imóvel)

DRIVERS DE RETORNO

- ✓ Aluguel médio atual (R\$ 74/m²) abaixo do praticado pelo mercado (R\$100/m²)
- ✓ Redução de vacância
- ✓ Andares mais altos da Torre com aluguel menor que andares mais baixos, oportunidade clara nas revisionais
- ✓ Complexo do Cidade Jardim em expansão agregando mais valor ao ecossistema (expansão Shopping, Reserva e etc)

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, É RECOMENDADA A LEITURA INTEGRAL DO REGULAMENTO, EM ESPECIAL AS DISPOSIÇÕES SOBRE OS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ SUJEITO

AGENDA

JHSF Capital

- Hedge Investments
- Mercado de Escritórios em São Paulo
- Complexo Cidade Jardim
- Cidade Jardim Corporate Center
- Hedge JHSF Continental Tower FII
- Case CJCT11 – FII Gestão Hedge



hedge.
INVESTMENTS

JHSF
CAPITAL

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, É RECOMENDADA A LEITURA INTEGRAL DO REGULAMENTO,
EM ESPECIAL AS DISPOSIÇÕES SOBRE OS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ SUJEITO



JHSF CAPITAL

UNIDADE DE NEGÓCIOS COM O OBJETIVO DE DESENVOLVER SOLUÇÕES FINANCEIRAS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

- **Gestão profissional de investimentos** imobiliários no Brasil e no mundo
- **Oportunidade de co-investimento** em novos desenvolvimentos imobiliários junto com a JHSF
- **Pipeline de +R\$ 10 bi** com fundos de **desenvolvimento residencial** e de **hospitalidade, renda residencial, crédito imobiliário, shoppings** e parcerias com fundos de **private equity** de luxo
- **R\$ 2,7 Bilhões de Ativos Sob Gestão**

LIDERANÇA

JHSF



José Auriemo Neto



Augusto Martins

JHSF Capital:



Paulo Gonçalves, Diretor Geral e Sócio

Paulo possui mais de 21 anos de experiência prioritariamente nos mercados financeiros e imobiliário. Nos últimos 13 anos, foi Diretor de Finanças e Relações com Investidores da Cyrela, co-fundador e CEO da CashMe (fintech do Grupo Cyrela) e co-fundador e CEO da Working Capital.

Formado em Engenharia de Produção pela USP, possui também MBA em negócios pela Kellogg School e Mestrado em Finanças e Economia pela FGV.



Victor Arakaki, Diretor Geral e Sócio

Victor possui ampla atuação no mercado financeiro atuando como executivo, com 20 anos de experiência em grandes empresas como: HSBC Global Asset Management, Deutsche Asset Management e, nos últimos 6 anos, como responsável pela Asset do Morgan Stanley no Brasil.

Formado em Economia pela USP, possui também MBA em finanças pelo Insper.



Tulio Miranda, Head de Operações

Túlio construiu sua carreira no mercado financeiro, atuando com M&A, Fundos Estruturados e no mercado de Real Estate, em grandes empresas como Banco Modal e BTG Pactual.

Formado em Direito pela FGV-RJ.



Cristiano Borrelli, Relações com Investidores (RI)

Cristiano possui grande experiência no mercado financeiro no Brasil e em Nova Iorque, com forte relacionamento com investidores. Liderou as áreas comerciais e de novos negócios do Family Office CARLU, da Mint Capital e da JLP Asset.

É formado em Administração de Empresas, com MBA em Finanças e Executive Education pela Harvard Business School.



Matheus Motta Zini, CFA, Portfolio Manager

Formado em Economia, atua há mais de 10 anos no mercado de investimentos, com foco em gestão de portfólios e análise de investimentos.

Ao longo da carreira, passou por empresas como Drýs Capital e Credit Suisse, onde atuou na gestão de fundos e no relacionamento com investidores institucionais



Steven Shieh, CFA, CGA, Portfolio Manager

Formado em Engenharia de Produção, atua há mais de 15 anos no mercado de investimentos imobiliários, com foco em gestão de portfólios e análise de investimentos.

Ao longo da carreira, passou por empresas como Hines, Bresco Investimentos e Tivio Capital, onde atuou na gestão de fundos e no relacionamento com investidores institucionais.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, É RECOMENDADA A LEITURA INTEGRAL DO REGULAMENTO, EM ESPECIAL AS DISPOSIÇÕES SOBRE OS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ SUJEITO

FUNDOS ATUAIS



FASANO LONDRES

Fundo que oferece a oportunidade de investir em um ativo operado pela marca Fasano, sinônimo de excelência hospitalidade de luxo



FASANO MIAMI

Fundo que oferece a oportunidade de investir em um ativo operado pela marca Fasano, sinônimo de excelência hospitalidade de luxo



EB JHSF CAPITAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL ALTO PADRÃO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Fundo para aquisição, desenvolvimento e venda de residências de alta renda, visando ganho de capital e devolução dos recursos ao cotista na venda de cada ativo



JHSF CAPITAL GLOBAL LIFESTYLE

Fundo de Private Equity voltado para investir em teses de luxo, estilo de vida de luxo e moda ao redor do mundo



JHSF CAPITAL GLOBAL OPPORTUNITIES

Fundo de renda fixa para operacionalização de investimentos do Grupo no mundo



FII SHOPPING CIDADE JARDIM

Fundo que detém 33% do Shopping Cidade Jardim

AGENDA

- JHSF Capital

Hedge Investments

- Mercado de Escritórios em São Paulo
- Complexo Cidade Jardim
- Cidade Jardim Corporate Center
- Hedge JHSF Continental Tower FII
- Case CJCT11 – FII Gestão Hedge



hedge.
INVESTMENTS

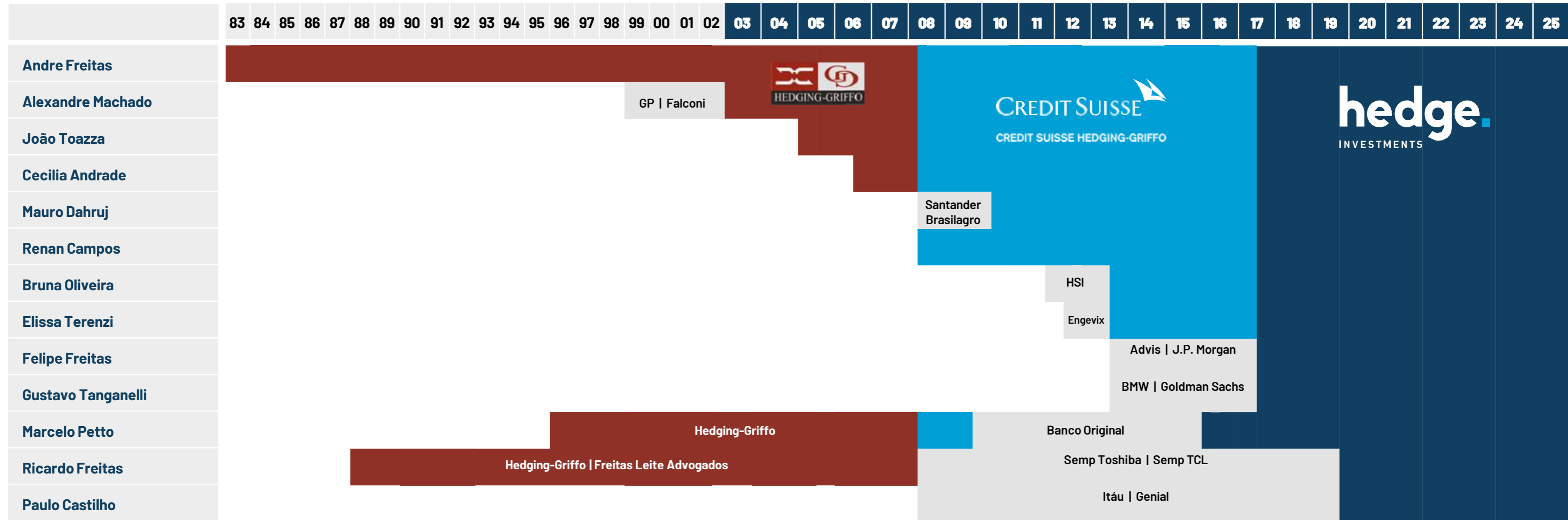
JHSF
CAPITAL

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, É RECOMENDADA A LEITURA INTEGRAL DO REGULAMENTO,
EM ESPECIAL AS DISPOSIÇÕES SOBRE OS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ SUJEITO

LIDERANÇA

Equipe atua há 22 anos no mercado imobiliário

Estratégia de Real Estate

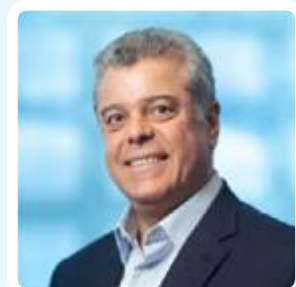


Fonte: Hedge Investments

ESTRUTURA ORGANIZACIONAL

Equipe de Gestão

Comitê de Investimentos



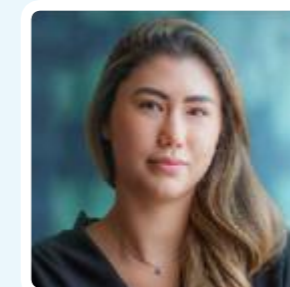
André Freitas CEO e CIO

- 42 anos de carreira
- Fundador Hedging-Griffo (1983)
- Criou área de Real Estate (2003)
- Fundador Hedge (2016)



João Toazza Sócio fundador

- 20 anos de carreira
- Ingresso na equipe: 2005
- Engenharia de Produção (USP)
- Pós em Finanças (FGV)



Elissa Terenzi Sócia

- 15 anos de carreira
- Ingresso na equipe: 2012
- Dupla graduação em Engenharia Civil e Arquitetura (USP)

Equipe

Gabriella Torres Engenharia

- 15 anos de carreira
- Ingresso na equipe: 2016
- Engenharia Civil (USP)

Rafael Pini Engenharia

- 16 anos de carreira
- Ingresso na equipe: 2021
- Engenharia Civil (USP)
- Pós em Infraestrutura (FGV)

Marina Cury Financeiro

- 14 anos de carreira
- Ingresso na equipe: 2019
- Economia (PUC)

Mateus Guillén Engenharia

- 7 anos de carreira
- Ingresso na equipe: 2022
- Engenharia Civil (PUC/RJ)

Beatriz Dionizio Engenharia

- 7 anos de carreira
- Ingresso na equipe: 2022
- Engenharia Civil (PUC/Camp)

Guilherme Romaris Financeiro

- 2 anos de carreira
- Ingresso na equipe: 2024
- Economia (Mackenzie)

Ken Aniya Engenharia

- 2,5 anos de carreira
- Ingresso na equipe: 2024
- Dupla graduação em Engenharia Civil e Arquitetura (USP)

Fonte: Hedge Investments e LinkedIn

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, É RECOMENDADA A LEITURA INTEGRAL DO REGULAMENTO, EM ESPECIAL AS DISPOSIÇÕES SOBRE OS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ SUJEITO

GRADE DE FUNDOS

Hedge Investments | R\$ 9,9 bi

Real Estate | R\$ 9,2 bi

Alternative | R\$ 0,6 bi

Shopping Centers

Valores Mobiliários

Logística

Corporativo | Residencial

Multimercado/Agro

R\$ 4,1 bi

R\$ 2,4 bi

R\$ 1,5 bi

R\$ 1,3 bi

R\$ 0,6 bi

HGBS11
Hedge Brasil Shopping

ATSA11
Atrium Shop. Sto André

FIGS11
General Shopping

WPLZ11
Shopping West Plaza

HPDP11
Shop. Parque D. Pedro

FLRP11
Hedge Floripa Shopping

HFOF11
Hedge TOP FOFII 3

HREC11
Recebíveis Imobiliários

SEED11
Hedge Seed FII

TOP FOF FIM
FoF Imobiliário

HLOG11
Hedge Logística

HGBL11
Hedge Brasil Logístico

PQAG11
Parque Anhanguera

HDEL11
Desenv. Logístico¹

HRDF11
Hedge Realty

HAAA11
Hedge AAA

CJCT11
Cidade Jd. Cont. Tower

HOFC11
Hedge Office Income

PRSV11
Presidente Vargas

HDOF11
Hedge Design Offices¹

YEES11
Habitações Econômicas

HAI FIM CP
Alternative Investments

PREV REAL ESTATE FIM
Prev Icatu

HCRA11
Direitos Creditórios

FIAGRO PART
Multiestratégia

Fonte: Hedge Investments | Data Base: set/25 | Considera valores patrimoniais.

ESTRUTURA ORGANIZACIONAL*

Escopo de Atuação da Equipe



Gestão de Contratos

- **Relação direta e/ou indireta com locatários** para acompanhamento de questões contratuais
- **Controle de documentos**, verificação de **garantias** contratadas para assegurar valores, prazos e cláusulas adequados
- Acompanhamento de prazos para eventuais **revisões e renovação** dos contratos

Engenharia

- Visita técnica periódica
- Estudos de viabilidade técnica e legal
- Estudo de retrofit, reformas e ampliações
- Apoio ao gerenciamento de projetos e obras
- Gerenciamento de riscos (diligência técnica e ambiental)



Operação

- **Supervisão** na gestão dos documentos legais
- Representação em **assembleias de condomínio**
- **Apreciação das contas** do condomínio
- Intervenção para **mudança de sindicância e administradora predial**
- Gestão do **seguro patrimonial**

Comercialização

- Desenvolvimento de **estratégia e prospecção** de novos locatários
- **Supervisão e/ou negociação** para a elaboração de contratos
- Relacionamento com empresas de comercialização imobiliária e corretores parceiros

Fonte: Hedge Investments

*AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM DA ESTRUTURA ORGANIZACIONAL DESENVOLVIDA PELAS GESTORAS COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, É RECOMENDADA A LEITURA INTEGRAL DO REGULAMENTO, EM ESPECIAL AS DISPOSIÇÕES SOBRE OS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ SUJEITO

AGENDA

- JHSF Capital
- Hedge Investments

Mercado de Escritórios em São Paulo

- Complexo Cidade Jardim
- Cidade Jardim Corporate Center
- Hedge JHSF Continental Tower FII
- Case CJCT11 – FII Gestão Hedge



hedge.
INVESTMENTS

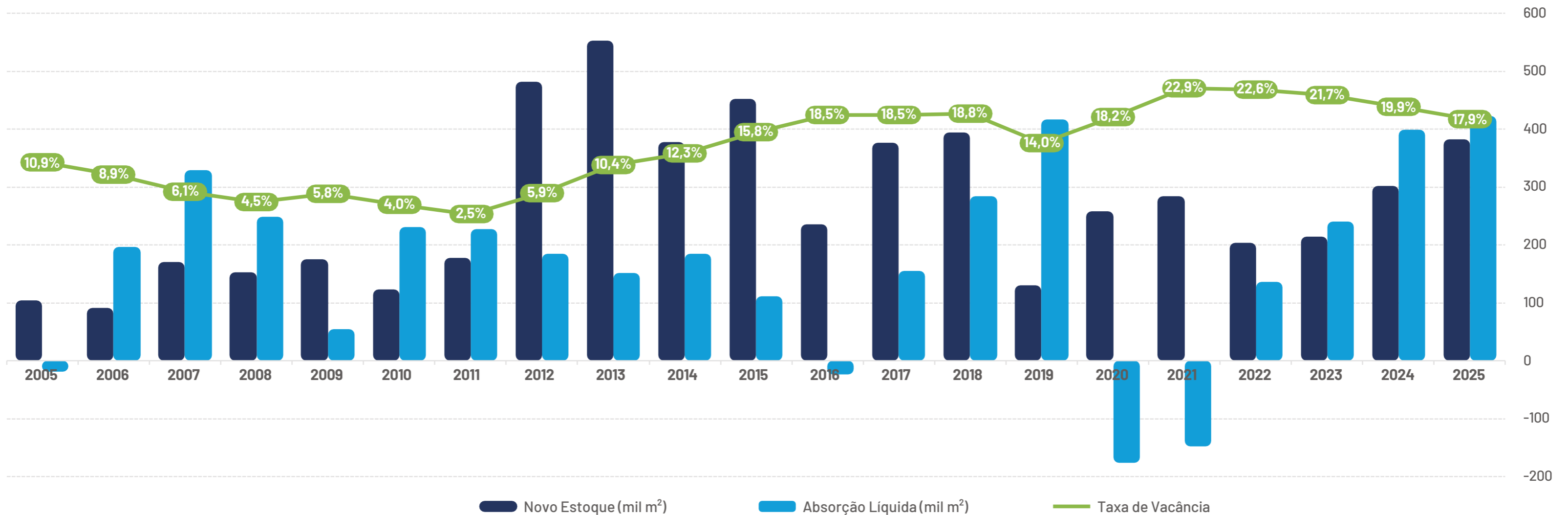
JHSF
CAPITAL

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, É RECOMENDADA A LEITURA INTEGRAL DO REGULAMENTO,
EM ESPECIAL AS DISPOSIÇÕES SOBRE OS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ SUJEITO

MERCADO DE ESCRITÓRIOS CORPORATIVOS EM SÃO PAULO

Histórico de Novo Estoque, Absorção Líquida e Taxa de Vacância

Mercado de Escritórios Corporativos em São Paulo

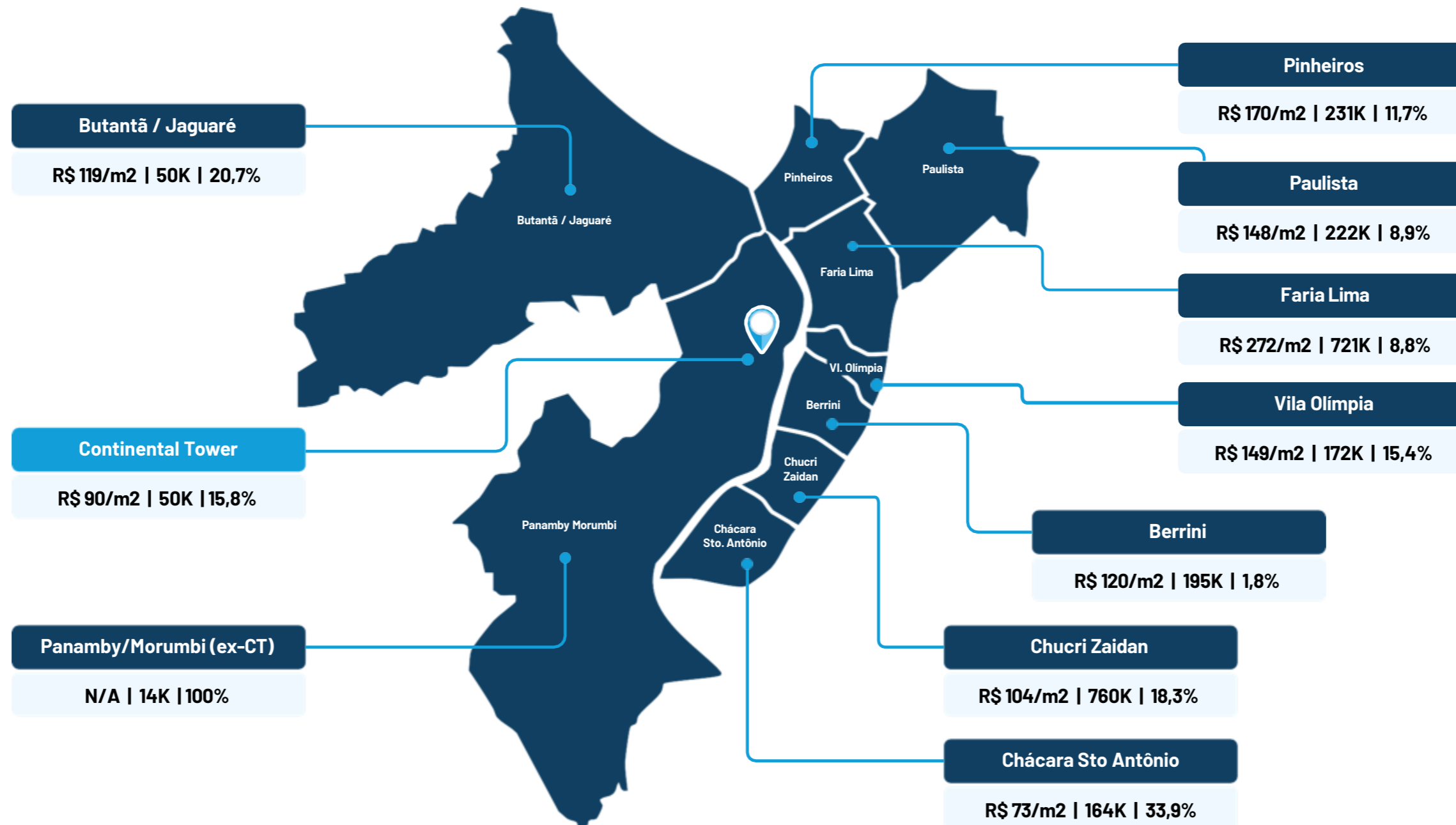


Fonte: Buildings.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, É RECOMENDADA A LEITURA INTEGRAL DO REGULAMENTO, EM ESPECIAL AS DISPOSIÇÕES SOBRE OS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ SUJEITO

PREÇO PEDIDO | ESTOQUE | VACÂNCIA – ESCRITÓRIOS AA E AAA EM SÃO PAULO

Mercado de Escritórios Corporativos



Fonte: Buildings.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, É RECOMENDADA A LEITURA INTEGRAL DO REGULAMENTO, EM ESPECIAL AS DISPOSIÇÕES SOBRE OS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ SUJEITO

AGENDA

- JHSF Capital
- Hedge Investments
- Mercado de Escritórios em São Paulo

Complexo Cidade Jardim

- Cidade Jardim Corporate Center
- Hedge JHSF Continental Tower FII
- Case CJCT11 – FII Gestão Hedge



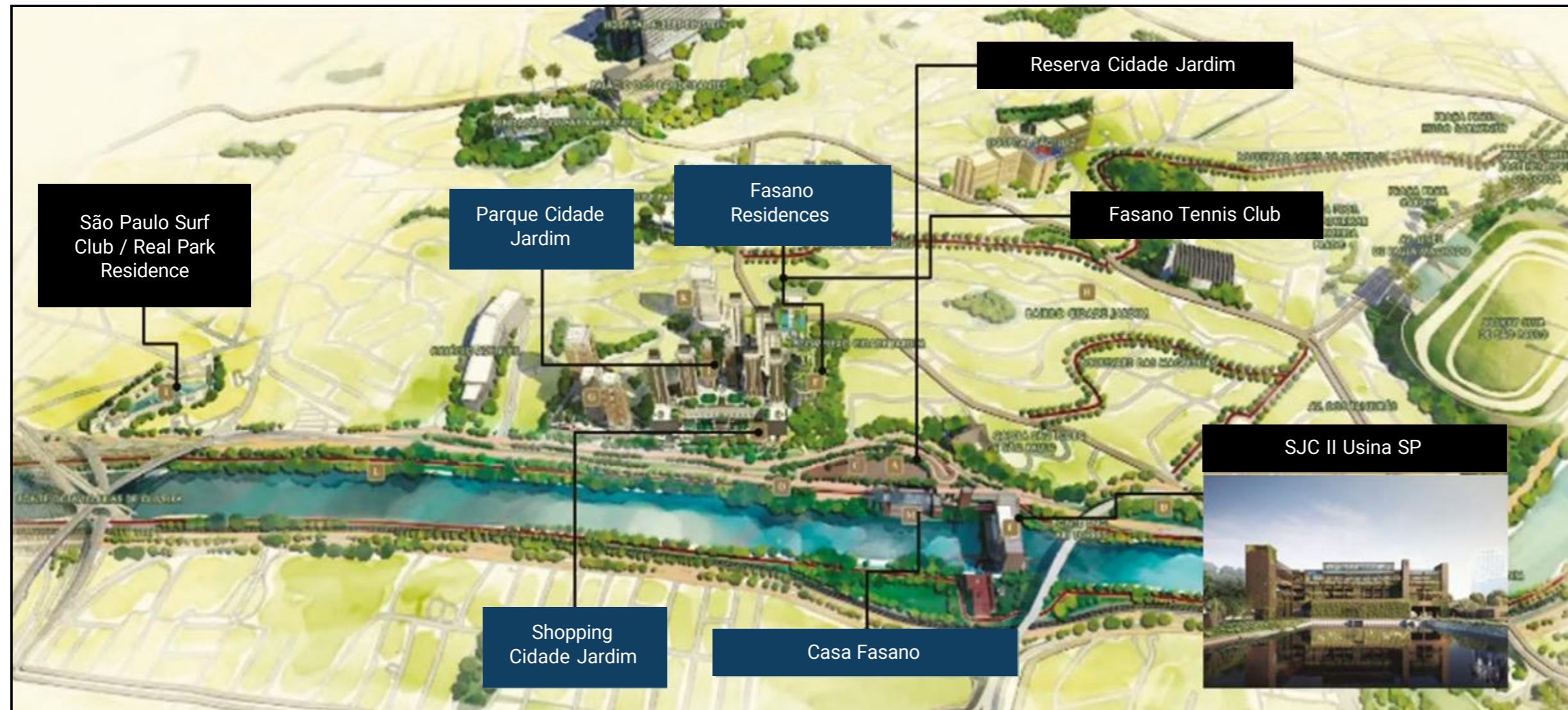
hedge.
INVESTMENTS

JHSF
CAPITAL

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, É RECOMENDADA A LEITURA INTEGRAL DO REGULAMENTO,
EM ESPECIAL AS DISPOSIÇÕES SOBRE OS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ SUJEITO

COMPLEXO CIDADE JARDIM

MasterPlan JHSF (Usina SP, Fasano Cidade Jardim, Reserva Cidade Jardim, Surf Club & Residences)



Ativos Existentes

Área total (m2)

- Parque Cidade Jardim : 9 torres
- SCJ (ABL total): 46.939
- Fasano Residences: 31.833
- Usina São Paulo - Casa Fasano: 2.000 ABL

Projetos Greenfield/Brownfield

Área total do projeto (m2)

- Reserva Cidade Jardim : 136.000
- Real Park Residences: 132.000
- Usina São Paulo - outras fases: 5.425 ABL

■ Projetos em desenvolvimento/expansão

■ Ativos Lançados/em operação

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, É RECOMENDADA A LEITURA INTEGRAL DO REGULAMENTO, EM ESPECIAL AS DISPOSIÇÕES SOBRE OS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ SUJEITO

EDIFÍCIO CONTINENTAL TOWER

Características do Empreendimento



	Inaugurado em 2011 com certificação AQUA		Ar condicionado central com sistema VRV
	Pintura texturizada e tijolos maciços		Gerador com atendimento para áreas comuns e privativas
	27 pavimentos corporativos		CFTV, controle de acesso, cancelas, sensores de porta e segurança 24h
	Plantas de 125 a 1.852 m ² de área privativa		Rede de hidrante e sprinklers, pressurização forçada, extintores, detectores e extração de fumaça
	Pé direito livre de 2,80 m		Heliponto
	2.669 vagas (52 a 53 por andar) 7 Pisos de subsolo		14 elevadores sociais, 1 elevadores de serviço, 1 privativo, 4 elevadores do 7º subsolo ao térreo
	Piso elevado com estrutura metálica		Forro modular termo acústico e antichama

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, É RECOMENDADA A LEITURA INTEGRAL DO REGULAMENTO, EM ESPECIAL AS DISPOSIÇÕES SOBRE OS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ SUJEITO

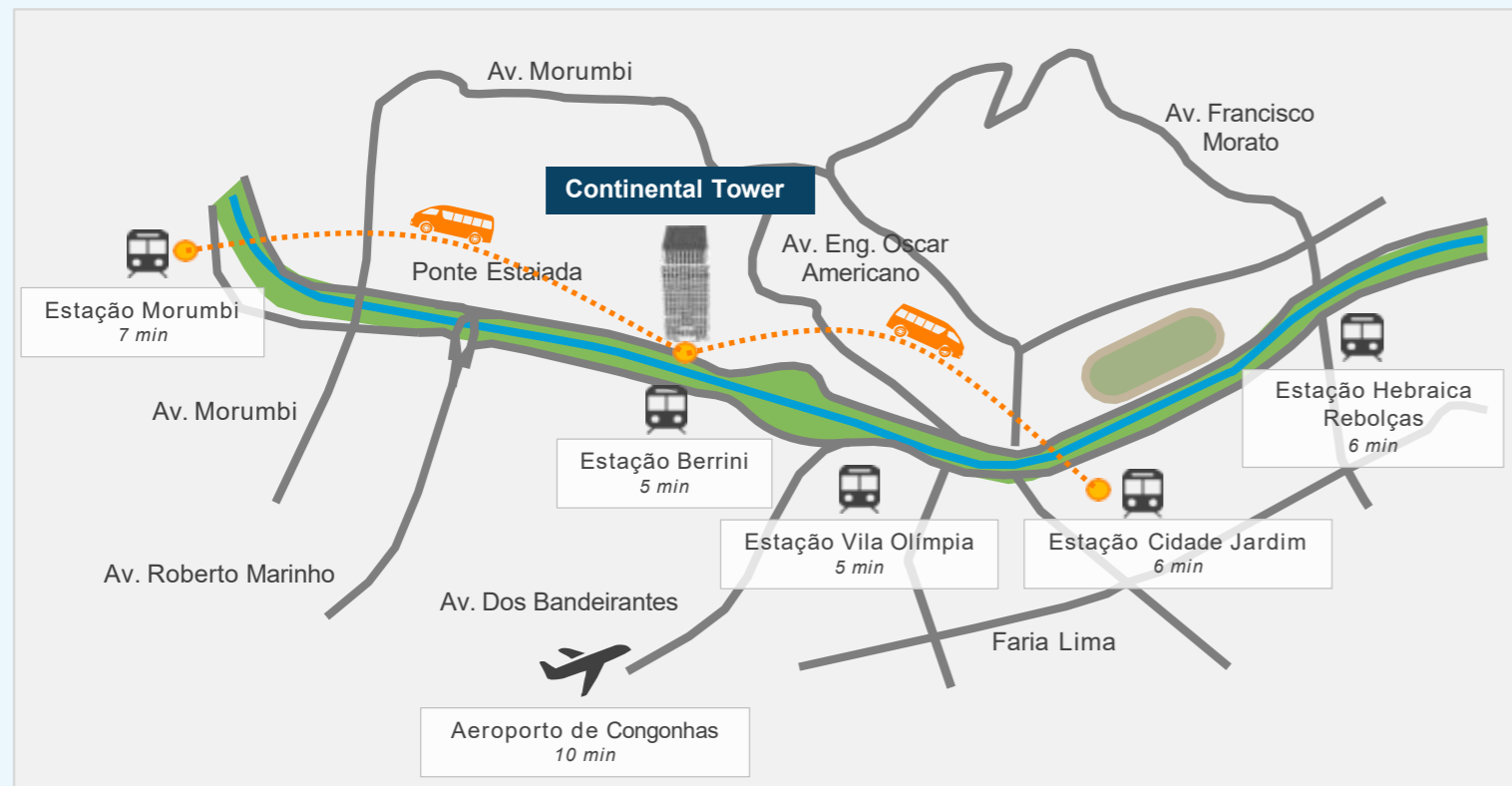
MOBILIDADE E TRANSPORTE

Melhorias no acesso para Transporte Público e de Veículos



Serviço de Vans Interligado ao Transporte Público

Serviço de vans interligado às estações Morumbi e Cidade Jardim, para aqueles que utilizam transporte público. Operação de segunda à sexta entre 5h e 22h, a cada 15 minutos.



Reconfiguração Geométrica da Marginal Pinheiros

Quatro pistas inauguradas na Marginal Pinheiros, sentido Interlagos, na altura da Cidade Jardim, junto com uma saída de acesso à Usina, ao novo espaço de eventos da Casa Fasano e ao Parque Bruno Covas.



AGENDA

- JHSF Capital
- Hedge Investments
- Mercado de Escritórios em São Paulo
- Complexo Cidade Jardim
- Cidade Jardim Corporate Center
- Hedge JHSF Continental Tower FII
- Case CJCT11 – FII Gestão Hedge



hedge.
INVESTMENTS

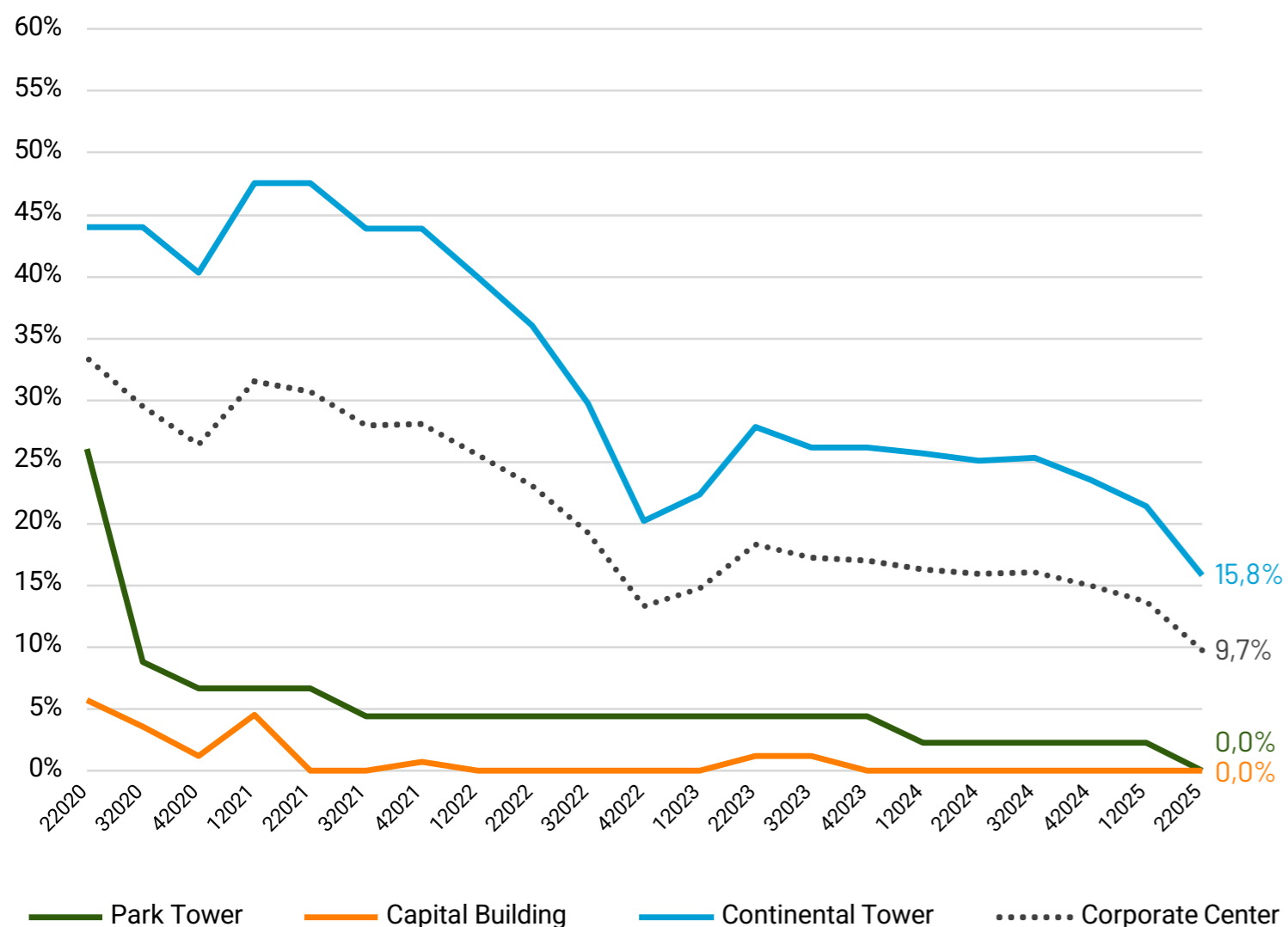
JHSF
CAPITAL

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, É RECOMENDADA A LEITURA INTEGRAL DO REGULAMENTO,
EM ESPECIAL AS DISPOSIÇÕES SOBRE OS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ SUJEITO

CIDADE JARDIM CORPORATE CENTER

Histórico Vacância

Vacância Cidade Jardim Corporate Center



Vacância Continental Tower

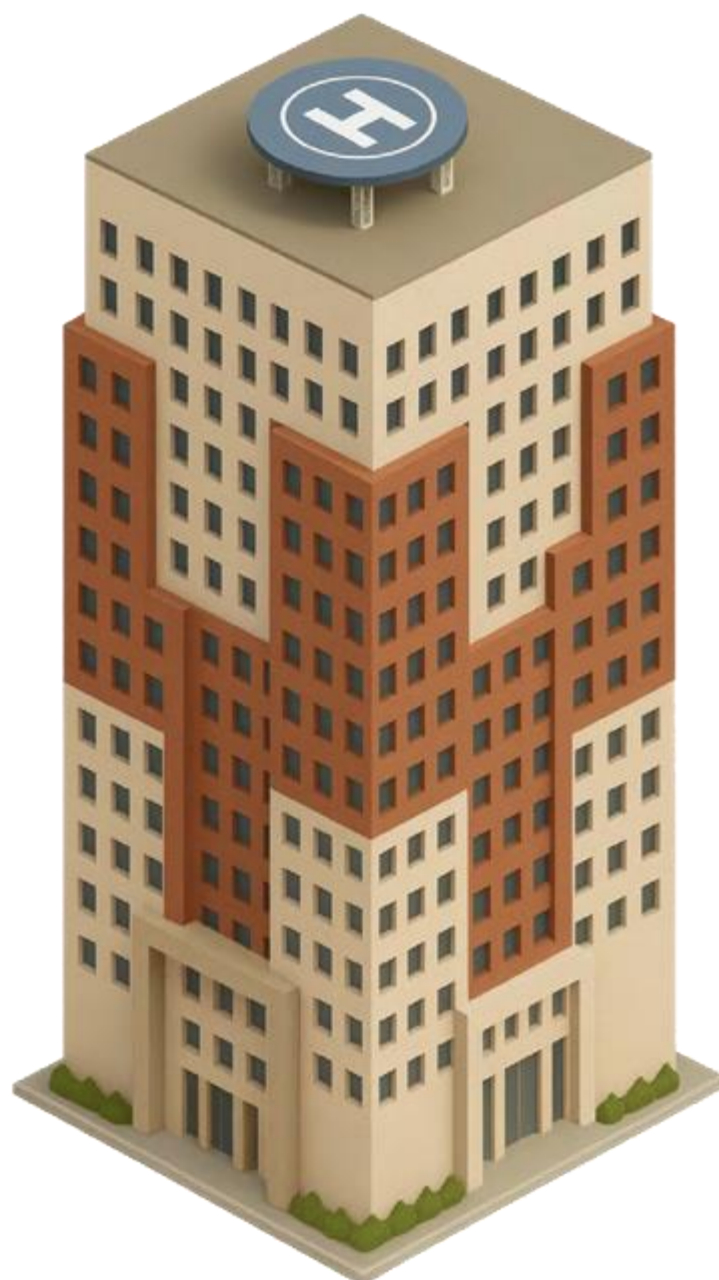


Fonte: Buildings.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, É RECOMENDADA A LEITURA INTEGRAL DO REGULAMENTO, EM ESPECIAL AS DISPOSIÇÕES SOBRE OS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ SUJEITO

CIDADE JARDIM CORPORATE CENTER

Histórico transações Continental Tower



	Andar	Data	Área (m ²)	Valor Histórico (R\$)	Valor histórico em R\$/m ²	Valor em R\$ / m ² atualizado pelo IPCA
JHSF para Fundação	14º ao 27º	3T2012	25.523	234.883.470	9.202	19.191
JHSF para BBVJ (CJCT)	1º ao 13º	1T2013	24.790	265.686.274	10.717	21.603
Fundação para Ocupante A	18º (181)	3T2022	898	11.509.532	12.810	14.632
Fundação para Ocupante B	26º (262)	3T2022	866	12.610.000	14.566	16.747
CJCT para Ocupante C	7º, 8º e 13º	4T2022	5.650	65.000.000	11.503	13.225
HJCT	14º ao 27º*	4T2025	23.759	260.100.000	10.900	10.900

*Exceto conjuntos 181 e 262.

AGENDA

- JHSF Capital
- Hedge Investments
- Mercado de Escritórios em São Paulo
- Complexo Cidade Jardim
- Cidade Jardim Corporate Center
- Hedge JHSF Continental Tower FII
- Case CJCT11 – FII Gestão Hedge



hedge.
INVESTMENTS

JHSF
CAPITAL

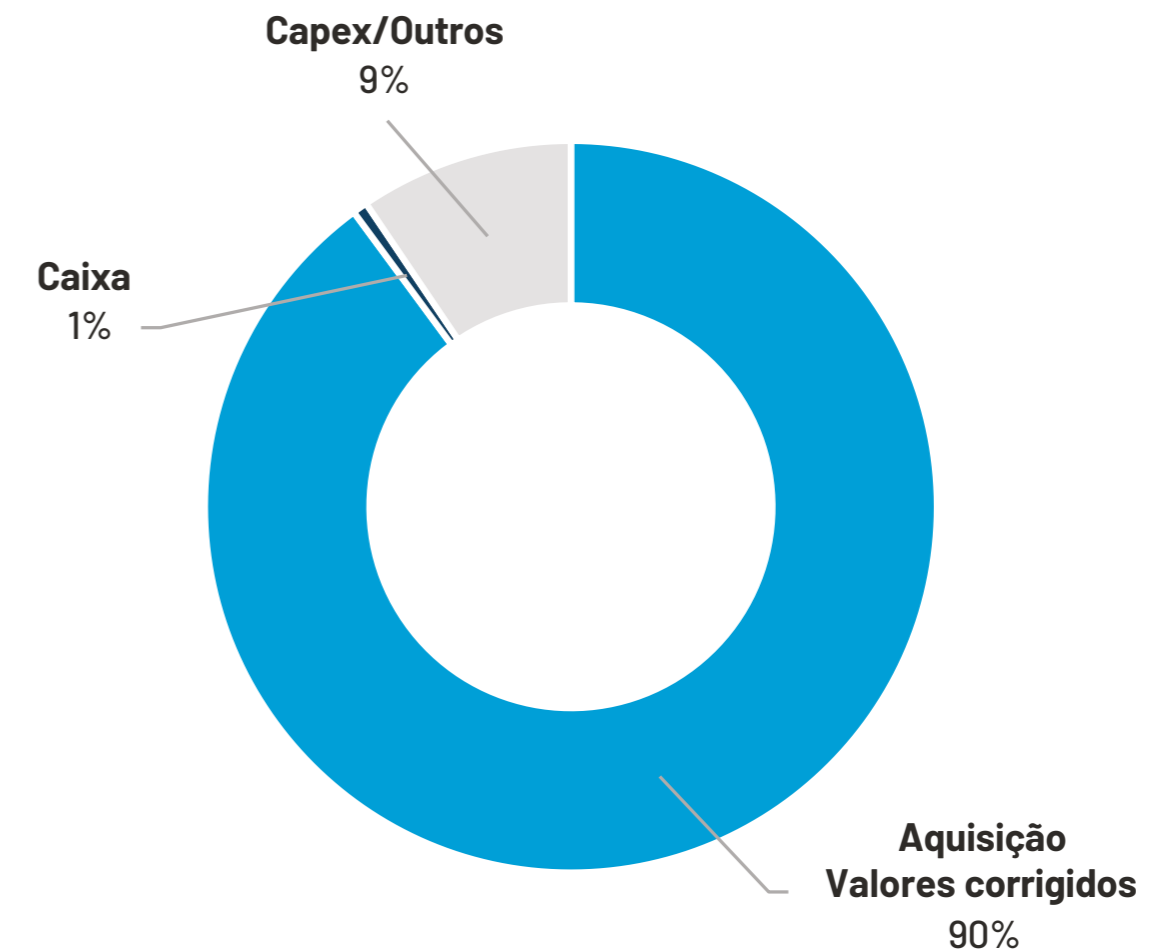
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, É RECOMENDADA A LEITURA INTEGRAL DO REGULAMENTO,
EM ESPECIAL AS DISPOSIÇÕES SOBRE OS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ SUJEITO

HEDGE JHSF CAPITAL PRIME OFFICES FII

Cronograma da Aquisição

Mês	Aquisição	Parcela (R\$) Contratual	Parcela (R\$) Nominal	Parcela (R\$) VPL @ IPCA+7,5%
Mês 1	30%	78.030.000	78.030.000	78.030.000
Mês 7	10%	26.010.000	26.591.516	25.086.272
Mês 13	10%	26.010.000	27.155.914	24.341.608
Mês 19	10%	26.010.000	27.697.680	23.619.049
Mês 25	10%	26.010.000	28.232.619	22.917.938
Mês 31	30%	78.030.000	86.278.238	66.712.918
TOTAL	100%	260.100.000	273.985.968	238.278.895
	R\$/m ²	10.947	11.532	10.029

Uso dos Recursos da Oferta - R\$ 305 mn



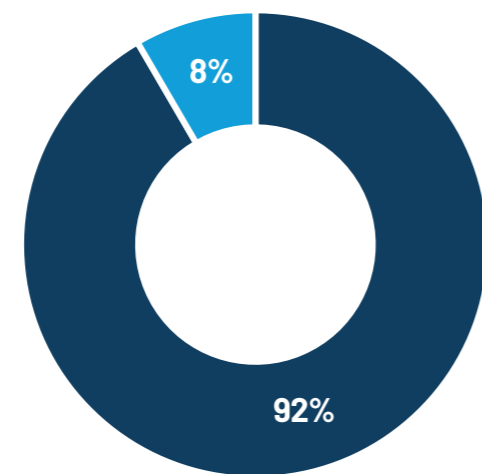
*Todas as parcelas serão reajustadas pelo IPCA a partir da assinatura do contrato.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, É RECOMENDADA A LEITURA INTEGRAL DO REGULAMENTO, EM ESPECIAL AS DISPOSIÇÕES SOBRE OS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ SUJEITO

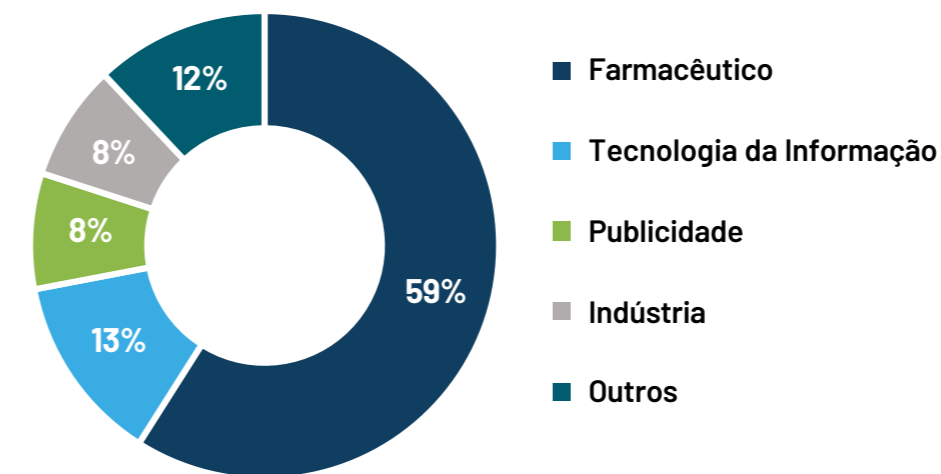
HEDGE JHSF CAPITAL PRIME OFFICES FII

Contratos de Locação

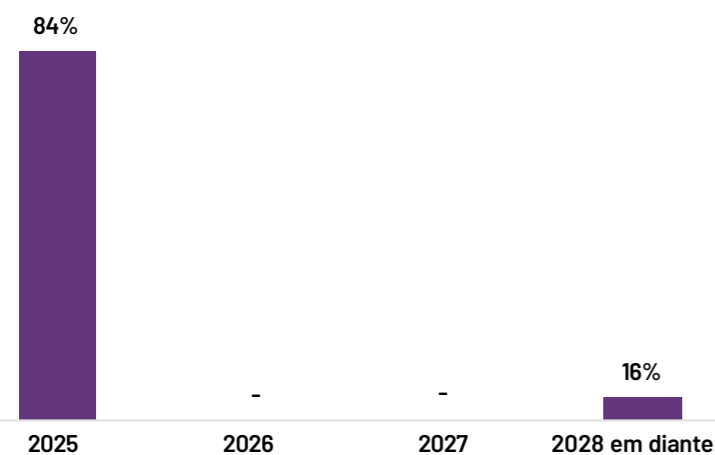
VACÂNCIA FÍSICA



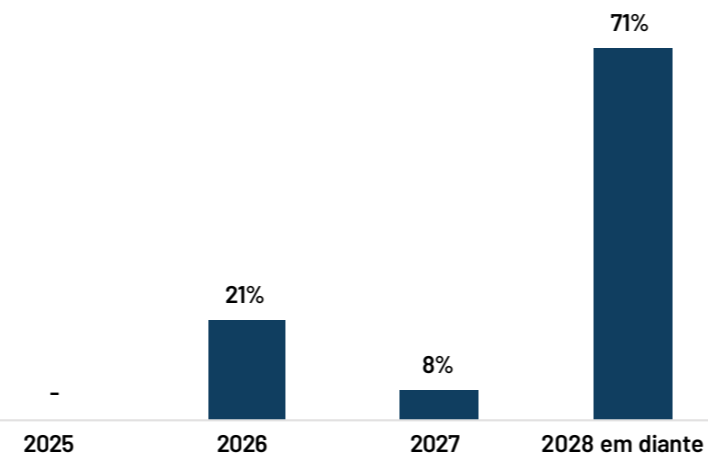
SETOR ATUAÇÃO LOCATÁRIOS (% da ABL Locada)



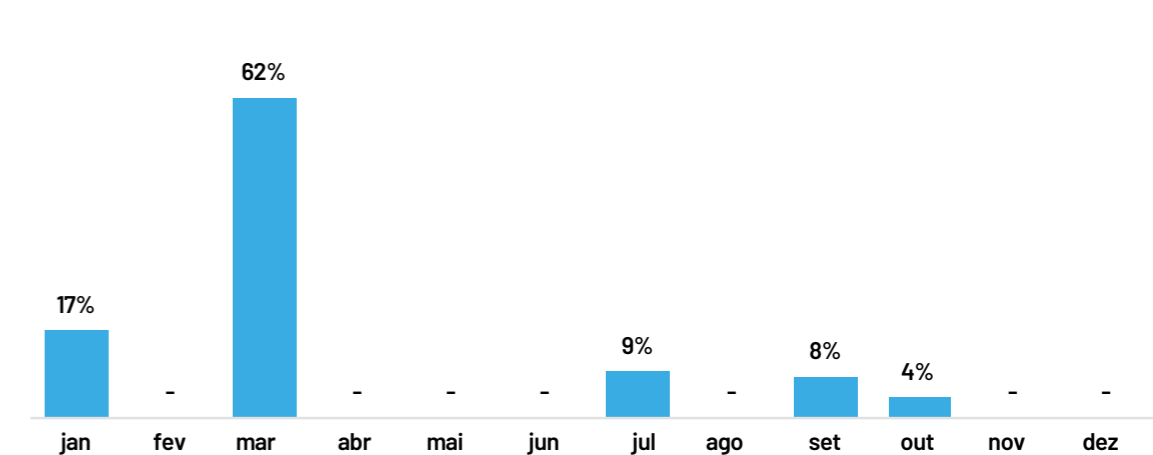
REVISIONAL (% da ABL Locada)



TÉRMINO DOS CONTRATOS (% da ABL Locada)



MÊS DATA-BASE DOS CONTRATOS (% da ABL Locada)



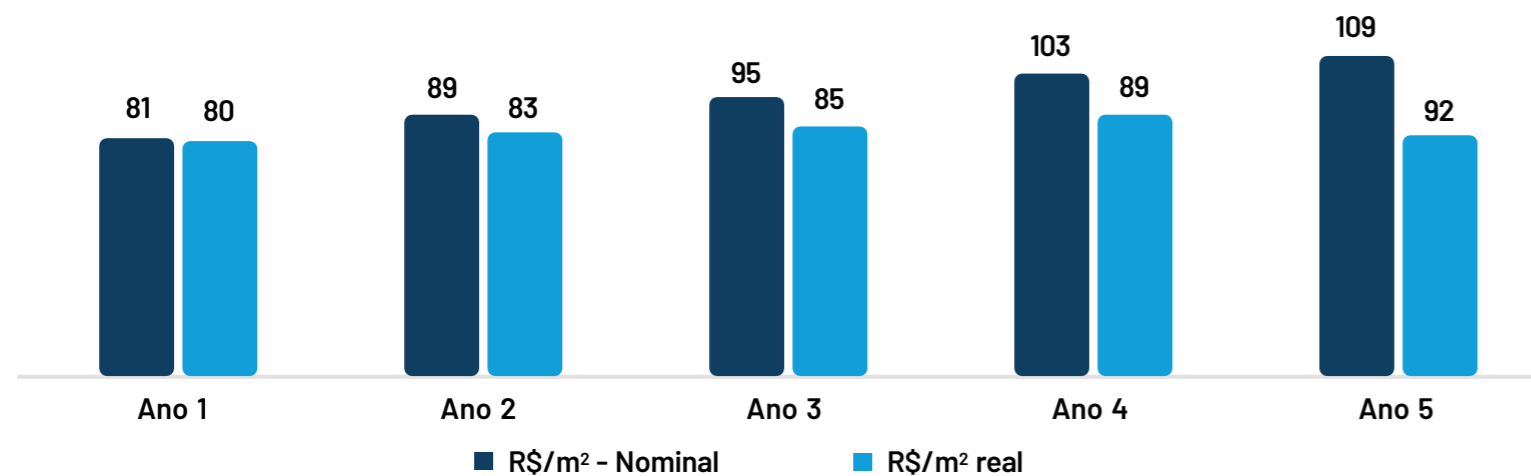
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, É RECOMENDADA A LEITURA INTEGRAL DO REGULAMENTO, EM ESPECIAL AS DISPOSIÇÕES SOBRE OS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ SUJEITO

HEDGE JHSF CAPITAL PRIME OFFICES FII

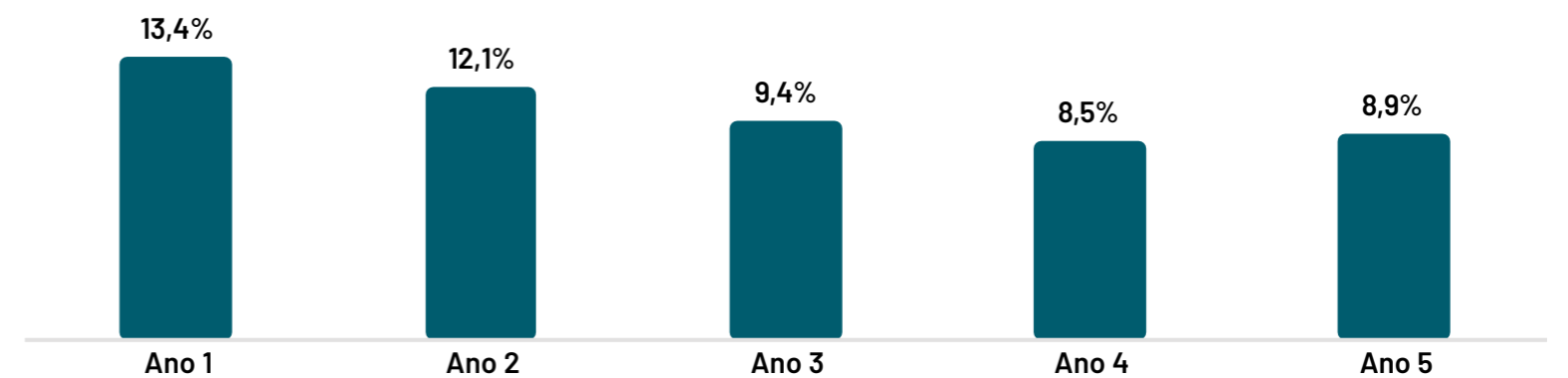
Expectativa de valorização dos aluguéis

Projeção	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Receita de Aluguel ¹²	21.423.820	24.159.405	26.968.153	29.262.617	31.130.978
(-) Custo áreas Vagas	-1.137.121	-433.439	0	0	0
(-) Carência/Descontos ¹	-1.943.568	-197.702	-84.812	0	0
NOI	18.343.131	23.528.264	26.883.340	29.262.617	31.130.978

Projeção Aluguel Médio - R\$/m²



Yield Anual (%)



¹Carência de 1 ano (até Abril 2026) no aluguel do 19º andar e Carência de 1 ano (até Abril) + Desconto de 15% no 2º ano e 10% no 3º ano no aluguel do 27º andar

²Estimativa de renovação de aluguel a R\$90,00/m² na revisional (20º, 22º, 23º, 24º e 25º, que possui desconto de 10%) e R\$ 100,00/m² nas áreas vagas

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Datas	HJCT
Nome do fundo	Hedge JHSF Capital Prime Offices FII de Responsabilidade Limitada
Emissão	1ª emissão de cotas
Público alvo	Profissional
Coordenador líder	Hedge DTVM
Regime de distribuição	Melhores esforços de colocação / Rito automático / RCVM 160
Administrador	Hedge DTVM
Gestor	Hedge Investments Real Estate / JHSF Capital
Ambiente de negociação	B3
Prazo do fundo	Indeterminado
Quantidade total de Cotas	3.050.000
Valor unitário da cota	R\$ 100,00
Volume base	R\$ 305.000.000 (trezentos e cinco milhões de reais)
Investimento mínimo	2.000 cotas (R\$ 200.000,00)
Custos	Por dentro da cota (R\$ 3,70 ou 3,70%)
Taxa de administração e gestão	1,2% a.a. sobre o patrimônio líquido, ou sobre o valor de mercado caso o fundo faça parte do IFIX
Taxa de performance	20% sobre o que exceder 8% a.a. acrescido do IPCA
Montante mínimo da oferta	1.000.000 cotas (R\$ 100.000.000,00)
Datas de liquidação	6 chamadas de capital - à vista + 180 dias + 360 dias + 540 dias + 720 dias + 900 dias

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, É RECOMENDADA A LEITURA INTEGRAL DO REGULAMENTO, EM ESPECIAL AS DISPOSIÇÕES SOBRE OS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ SUJEITO

CRONOGRAMA

Datas	HJCT
06/10/2025	Fato Relevante e Início do Período de Reservas
10/10/2025	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta
06/11/2025	Fim do Período de Reservas e Encerramento da Oferta
11/11/2025	Liquidação 1a chamada de capital - 32,50% do capital comprometido

AGENDA

- JHSF Capital
- Hedge Investments
- Mercado de Escritórios em São Paulo
- Complexo Cidade Jardim
- Cidade Jardim Corporate Center
- Hedge JHSF Continental Tower FII

Case CJCT11 – FII Gestão Hedge



hedge.
INVESTMENTS

JHSF
CAPITAL

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, É RECOMENDADA A LEITURA INTEGRAL DO REGULAMENTO,
EM ESPECIAL AS DISPOSIÇÕES SOBRE OS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ SUJEITO

CASE CJCT11 – FII GESTÃO HEDGE

Linha do tempo

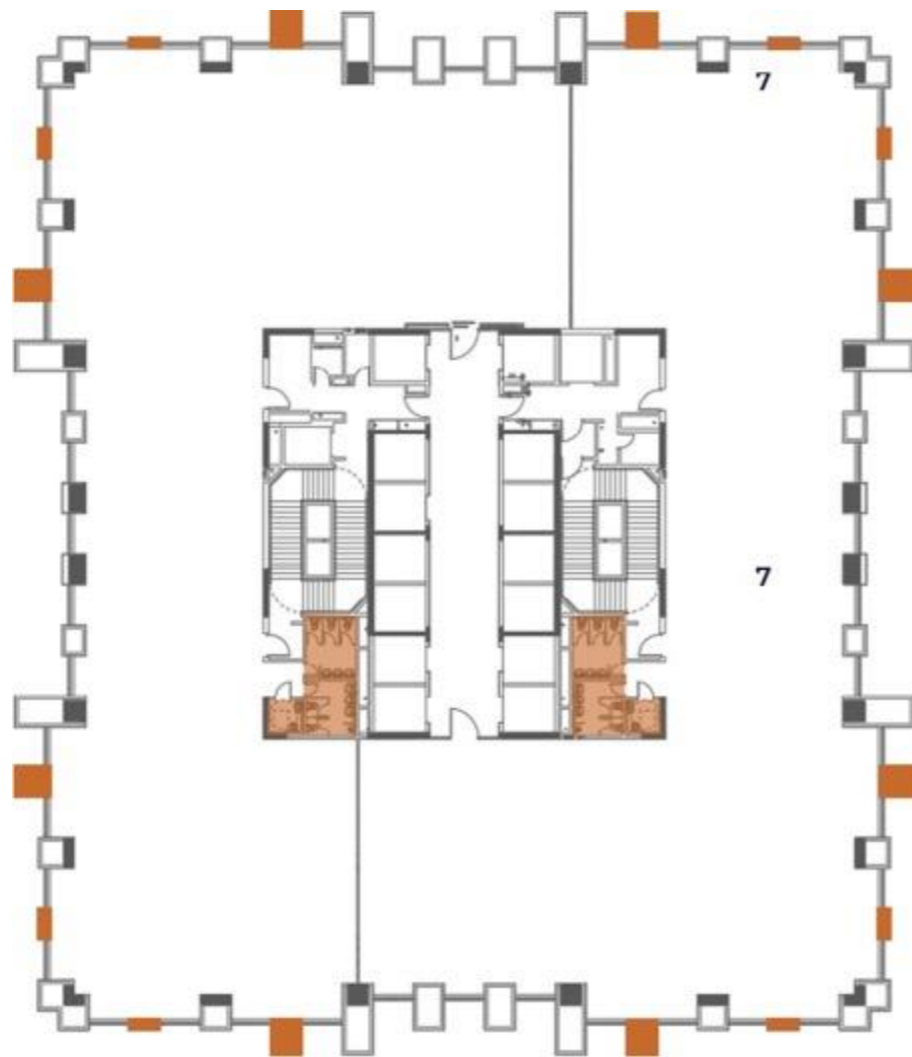


Fonte: Hedge Investments.

CASE CJCT11 – FII GESTÃO HEDGE

Andares remodelados 1, 2, 3, 5 e 6

Modelo da planta antes da redistribuição do espaço



Modelo da planta após a redistribuição do espaço

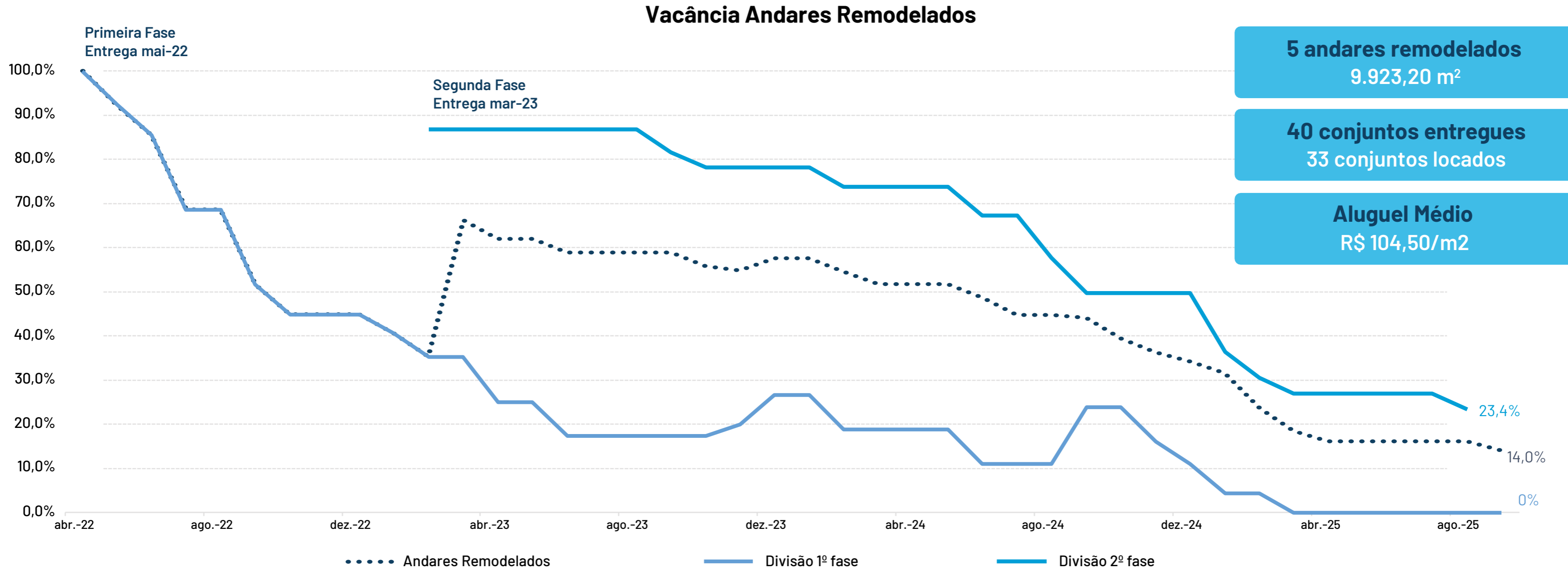


Fonte: Hedge Investments.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, É RECOMENDADA A LEITURA INTEGRAL DO REGULAMENTO, EM ESPECIAL AS DISPOSIÇÕES SOBRE OS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ SUJEITO

CASE CJCT11- FII GESTÃO HEDGE

Evolução das locações (remodelados)



Fonte: Hedge Investments.

DISCLAIMER

Este material foi preparado pela Hedge Investments, 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. 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 não se responsabiliza 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. Relação com Investidores: ri@hedgeinvest.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 ou pelo telefone 0800 761 6146.

**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, É RECOMENDADA A LEITURA INTEGRAL DO REGULAMENTO,
EM ESPECIAL AS DISPOSIÇÕES SOBRE OS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ SUJEITO**

FATORES DE RISCO

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
<p>Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos-Alvo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>Risco de crédito O Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos Ativos-Alvo que compõem a carteira do Fundo. Encerrado cada contrato de locação, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos Imóveis.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>Risco de não materialização das perspectivas contidas no Estudo de Viabilidade O Estudo de Viabilidade contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, que envolvem riscos e incertezas.</p>	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>Risco de mercado das Cotas do Fundo As Cotas do Fundo poderão ter liquidez baixa quando em comparação com outras modalidades de investimento, enfrentando, ainda, certa dificuldade para possível venda de cotas, mesmo sendo estas admitidas para negociação no mercado de balcão organizado, no mercado secundário, de modo que no curto prazo podem, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota, de modo que o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.</p>	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>Riscos relacionados a Fatores macroeconômicos relevantes O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

MATERIAL DE APOIO



hedge.
INVESTMENTS

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11º andar (cj 112)

Itaim Bibi - São Paulo - SP, 04538-132

hedgeinvest.com.br

JHSF
CAPITAL

301 Usina - Av. Alcides Sangirardi, s/n - Espaço C

Cidade Jardim, São Paulo - SP, 05672-015

jhsfcapital.com.br

**ANTES DE ACEITAR A OFERTA, É RECOMENDADA A LEITURA INTEGRAL DO REGULAMENTO,
EM ESPECIAL AS DISPOSIÇÕES SOBRE OS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ SUJEITO**