

**ANÚNCIO DE INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS COTAS DA 1ª (PRIMEIRA)  
EMIÇÃO DE COTAS DO JHSF CAPITAL BELA VISTA FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 53.294.563/0001-04

no montante de

**R\$ 178.000.000,00 (cento e setenta e oito milhões de reais)**

**REGISTRO AUTOMÁTICO CVM Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/004 EM 02 DE  
JANEIRO DE 2024**

**1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO EMISSOR**

**REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17º andar, conjunto 1.702, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 18.073, de 02 de setembro de 2020, inscrita sob o CNPJ/MF sob o nº 34.829.992/0001-86, neste ato representado na forma de seu estatuto social, na qualidade de instituição administrador (“**Administradora**”) do **JHSF CAPITAL BELA VISTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 53.294.563/0001-04 (“**Emissor**”), comunica, nos termos do artigo 57 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**Resolução CVM 160**”), que foi apresentado à Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), nesta data, o pedido de registro sob rito automático, nos termos do artigo 26, VII, “a”, da Resolução CVM 160, de distribuição pública de até 1.780.000 (um milhão e setecentas e oitenta mil) cotas, em série e classe únicas (“**Cotas**”), no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada (“**Valor Nominal Unitário**” ou “**Preço de Emissão**”), perfazendo o montante total de até R\$ 178.000.000,00 (cento e setenta e oito milhões de reais) (“**Montante da Oferta**”), da 1ª (primeira) emissão do Emissor, a ser realizada em conformidade com a Resolução CVM 160 (“**Oferta**”). Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das cotas da Primeira Emissão no montante equivalente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (“**Distribuição Parcial**” e “**Montante Mínimo da Oferta**”), de forma que, caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e o comunicado de encerramento será informado à CVM. A estruturação, coordenação e distribuição da Oferta será feita pela Administradora, na qualidade de instituição líder (“**Coordenador Líder**”).

**2. PROSPECTO PRELIMINAR E LÂMINA DA OFERTA**

Em função de seu público-alvo, foi dispensada divulgação de prospecto e da lâmina da Oferta para a realização desta Oferta, nos termos do art. 23, §1º da Resolução CVM 160.

**3. RITO DE REGISTRO E DISTRIBUIÇÃO**

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática por se tratar de oferta destinada a Investidores Profissionais (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 26, inciso VII, alínea “a”, da Resolução CVM 160.

As Cotas serão distribuídos publicamente aos Investidores Profissionais. Serão considerados “Investidores Profissionais” os investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas no artigo 11 da Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 30**” e “**Investidores Profissionais**”).

A Oferta foi registrada automaticamente perante a CVM em 02 de janeiro de 2024, sob o nº CVM/SER/AUT/FII/PRI/2023/004.

#### 4. CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA

---

| Evento                                                 | Data       |
|--------------------------------------------------------|------------|
| Concessão do registro automático da Oferta             | 02/01/2024 |
| Publicação do Anúncio de Início                        | 02/01/2024 |
| Início do Período de Subscrição                        | 02/01/2024 |
| Data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento | 29/06/2024 |

#### 5. MAIORES INFORMAÇÕES E ESCLARECIMENTOS

Este Anúncio de Início foi divulgado nas seguintes páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da CVM e da B3, nos termos dos artigos 13 da Resolução CVM 160. O Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, pela Administradora/Coordenador Líder por meio de seu website ([www.reag.com.br](http://www.reag.com.br)), e por meio da CVM, no website CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no **FUNDOS.NET** (<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM#>)

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

**A OFERTA FOI REGISTRADA SOB RITO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, SEM ANÁLISE PRÉVIA DA CVM POR SER DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS.**

**AS COTAS NÃO ESTÃO ADMITIDAS A NEGOCIAÇÃO EM BOLSA E TAMPOUCO DEPOSITADAS EM MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. AS COTAS ESTÃO SUJEITAS ÀS RESTRIÇÕES DE NEGOCIAÇÃO PREVISTAS NO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160.**

**O REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM**

**JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDOS.**

A data deste Anúncio de Início é 02 de janeiro de 2024.

**REAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**