

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS SUBCLASSE A DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DA CLASSE
ÚNICA DOJHSF CAPITAL MALLS – FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 50.701.686/0001-16

CÓDIGO ISIN DAS COTAS SUBCLASSE A DA CLASSE Nº BRJCCJCTF002

CÓDIGO DO ATIVO NO MERCADO DE BOLSA B3: JCCJ11

Tipo ANBIMA: FII Multiestratégia Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Shoppings

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/252, EM 02 de setembro de 2025*

*concedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) por meio do
Rito de Registro Automático de distribuição nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022,
conforme alterada (“Resolução CVM 160”).

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, a classe única do **JHSF CAPITAL MALLS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 50.701.686/0001-16 (“Classe” e “Fundo”, respectivamente), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, sociedade anônima com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de administrador da Classe (“Administradora”), a **JHSF CAPITAL LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Alcides Sangirardi, s/nº, setor 301, Usina SP, Anexo Espaço C.01, Parte, bairro Cidade Jardim, CEP 05672-015, inscrita no CNPJ sob o nº 07.311.643/0001-03, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 9.575, expedido em 23 de outubro de 2007, na qualidade de gestora da carteira de ativos da Classe (“Gestora” e, em conjunto com a Classe e a Administradora, os “Ofertantes”), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de instituição líder da Oferta (conforme definida abaixo) (“Coordenador Líder”), e determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”)**, convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder mediante formalização de termo de adesão ao Contrato de Distribuição, para efetuar esforços de colocação das Cotas Subclasse A (conforme abaixo definidas) junto aos investidores (“Participantes Especiais” e quando, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”), comunicam, na data deste anúncio de início (“Anúncio de Início”), o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 1.197.604 (um milhão, cento e noventa e sete mil, seiscentos e quatro) cotas da subclasse A da 2ª (segunda) emissão Classe (“Cotas Subclasse A”), nominativas e escriturais, (“Oferta”), todas com preço de emissão de R\$ 167,00 (cento e sessenta e sete reais) (“Preço de Emissão”), o qual não considera a taxa de distribuição primária devida pelos investidores, equivalente a até 4,65% (quatro inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) do Preço de Emissão, correspondente ao valor de R\$ 7,76 (sete reais e setenta e seis centavos), perfazendo o montante total de, sem considerar as Cotas Subclasse A do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto), inicialmente,

R\$ 199.999.868,00*

(cento e noventa e nove milhões, novecentos e noventa
e nove mil, oitocentos e sessenta e oito reais)

*observado que o Montante Inicial da Oferta poderá ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido no Prospecto), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Prospecto).

As Cotas Subclasse A serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, realizada nos termos da Resolução da CVM 160 e da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “*Prospecto da Oferta Pública de Distribuição de Cotas Subclasse A da 2ª (Segunda) Emissão da Classe Única do JHSF Capital Malls – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“**Prospecto**” sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2) (3)}
1	Realização do Registro Automático da Oferta na CVM	
	Divulgação do Anúncio de Início	02/09/2025
	Disponibilização do Prospecto e da Lâmina	
2	Início das Apresentações de <i>Roadshow</i> para Potenciais Investidores	03/09/2025
3	Data-Base para Identificação dos Cotistas com Direito de Preferência	05/09/2025
4	Encerramento das Apresentações de <i>Roadshow</i> para Potenciais Investidores	08/09/2025
5	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	09/09/2025
	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	22/09/2025
7	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	23/09/2025
8	Data de Liquidação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	24/09/2025
9	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	25/09/2025
10	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	29/09/2025
11	Data de Realização do Procedimento de Alocação	30/09/2025
12	Data da Liquidação da Oferta	02/10/2025
13	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	01/03/2026

⁽¹⁾ As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com os Ofertantes. 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 nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto e deste Anúncio de Início.

⁽²⁾ Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder.

⁽³⁾ O Coordenador Líder, de comum acordo com os Ofertantes, poderá modificar a Oferta para que haja novo Período de Coleta de Intenções de Investimento, e, consequentemente, nova data de Realização do Procedimento de Alocação e nova Data de Liquidação da Oferta.

DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA

O Prospecto, a Lâmina e este Anúncio de Início foram divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, da Gestora, do Fundos.NET e da B3, nos *websites* indicados abaixo:

- Administradora:** www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste *website*, no campo “Fundos de Investimentos Administrados e/ou distribuídos pela BTG Pactual Serviços Financeiros”, acessar a barra “Pesquisar” e procurar por “JHSF Capital Malls - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, selecionar “Anúncio de Início”, “Prospecto”, “Lâmina” ou outra opção desejada);
- Gestora:** <https://jhsfcapital.com.br/> (neste *website*, clicar em “Governança”, em seguida procurar por “FII JHSF Capital Malls”, e, então, clicar na opção desejada);
- Coordenador Líder:** www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, em seguida clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “JHSF Capital Malls – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);

- **CVM:** <https://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 Rito Automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “JHSF Capital Malls – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar na opção desejada);
- **Fundos.NET, administrado pela B3:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “JHSF Capital Malls – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada); e
- 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).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto às Instituições Participantes da Oferta ou a CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto.

AS COTAS SUBCLASSE A NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DO FUNDO POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS SUBCLASSE A E À OFERTA NÃO FORAM NEM SERÃO OBJETO DE REVISÃO PRÉVIA PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, NEM SOBRE AS COTAS SUBCLASSE DA SEGUNDA EMISSÃO DISTRIBUÍDAS.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, O FUNDO, AS COTAS SUBCLASSE A E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO FUNDO, À ADMINISTRADORA, À GESTORA, AO COORDENADOR LÍDER E/OU À CVM.

A DATA DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO É 02 DE SETEMBRO DE 2025



ADMINISTRADORA



GESTORA



COORDENADOR LÍDER



ASSESSORES LEGAIS DA OFERTA



ASSESSOR LEGAL-IMOBILIÁRIO



**JHSF CAPITAL MALLS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**