

COMUNICADO AO MERCADO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO

JHSF CAPITAL MALLS - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 50.701.686/0001-16

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO 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 nos artigos 13 e 69 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), e das demais disposições legais aplicáveis, o **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 ("Fundo"), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de administradora do Fundo ("Administradora") e 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 do Fundo ("Gestora" e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, os "Ofertantes"), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), vêm a público, por meio do presente comunicado ("Comunicado ao Mercado" ou "Comunicado"), **COMUNICAR** a modificação da Oferta, na forma do artigo 67, §2º e §8º, da Resolução CVM 160, em virtude da (i) substituição do Anexo IV do Prospecto Definitivo (conforme definido abaixo); e (ii) incluir no "Cronograma Indicativo da Oferta", previsto na seção "5. Cronograma" do Prospecto ("Cronograma") a data de divulgação deste Comunicado ao Mercado e a data da nova disponibilização do Prospecto Definitivo atualizado.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Comunicado ao Mercado, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no "Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição da 2ª (Segunda) Emissão de Cotas da Classe Única do JHSF Capital Malls - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", divulgado nesta data ("Prospecto Definitivo" ou "Prospecto").

I. NOVO CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Em virtude do disposto acima, o Cronograma foi modificado, de forma que o novo Cronograma da Oferta encontra-se abaixo reproduzido:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2) (3) (4)}
1	Realização do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina	02/09/2025
2	Divulgação deste Comunicado ao Mercado Nova Disponibilização do Prospecto Definitivo	03/09/2025

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

⁽³⁾ 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 Procedimento de Alocação e nova Data de Liquidação.

⁽⁴⁾ Cronograma alterado em decorrência do Comunicado ao Mercado, divulgado em 03 de setembro de 2025, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3 indicados no Prospecto.

II. PERÍODO DE DESISTÊNCIA

Nos termos do §1º e §2º do artigo 69 da Resolução CVM 160, considerando que o Período de Coleta de Intenções de Investimento não foi iniciado e, portanto, não houve até a presente data o envio de Documentos de Aceitação e ordens de investimento por Investidores, não será aberto o período de desistência da adesão à Oferta.

III. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Seguem inalterados os demais termos e condições da Oferta, salvo naquilo em que forem afetados pelos fatos aqui comunicados. O Prospecto atualizado contém informações adicionais e complementares a este Comunicado que possibilitarão aos Investidores uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes.

IV. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO E INFORMAÇÕES DA OFERTA

Este Comunicado, o Prospecto Definitivo, a Lâmina da Oferta, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta foram ou serão, conforme o caso, disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora, da CVM e da B3, por meio do Fundos.NET, indicadas 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”, “Anúncio de Encerramento” ou outra opção desejada);

Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “JHSF Capital Malls - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na 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);

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); e

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).

V. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

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.

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

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

A OFERTA FOI REGISTRADA SOB RITO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, SEM ANÁLISE PRÉVIA DA CVM.

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

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, O FUNDO, AS COTAS, A OFERTA E O PROSPECTO DEFINITIVO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, GESTORA, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NO PROSPECTO DEFINITIVO.

A data deste Comunicado é 03 de setembro de 2025.



ADMINISTRADORA



GESTORA



COORDENADOR LÍDER



ASSESSORES LEGAIS DA OFERTA



ASSESSOR LEGAL-IMOBILIÁRIO



JHSF CAPITAL MALLS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA