

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS
DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DA SUBCLASSE A DA CLASSE ÚNICA DO

JHSF 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/2026/109, EM 07 DE ABRIL DE 2026*

*concedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) por meio do
Rito de Registro Automático de distribuição nos termos da Resolução 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 e de instituição líder da Oferta (conforme definida abaixo) (“Administradora” e “Coordenador Líder”), 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 da Classe (“Gestora” e, em conjunto com a Classe e a Administradora, os “Ofertantes”), comunicam, na data deste anúncio de início (“Anúncio de Início”), o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 103.189 (cento e três mil e cento e oitenta e nove) cotas da subclasse A da 4ª (quarta) emissão Classe (“Cotas Subclasse A”), nominativas e escriturais, todas com preço de emissão de R\$ 193,82 (cento e noventa e três reais e oitenta e dois centavos) (“Preço de Emissão”), o qual não considera a taxa de distribuição primária devida pelos investidores correspondente ao valor de R\$ 0,71 (setenta e um centavos) por Cota Subclasse A (“Taxa de Distribuição Primária”) (“Oferta”), perfazendo o montante total de, sem considerar as Cotas Subclasse A do Lote Adicional (conforme definidas abaixo), inicialmente,

R\$ 20.000.091,98

(vinte milhões e noventa e um reais e noventa e oito centavos)*

*sem considerar a Taxa de Distribuição Primária

Caso haja excesso de demanda, a quantidade inicial de Cotas Subclasse A poderá ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no Artigo 50 da Resolução CVM 160, equivalente a até 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas Subclasse A inicialmente ofertadas, ou seja, em até R\$ 4.999.974,54 (quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos), equivalente a até 25.797 (vinte e cinco mil e setecentas e noventa e sete) Cotas Subclasse A, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas Subclasse A inicialmente ofertadas (“Cotas Subclasse A do Lote Adicional”), perfazendo o montante máximo da Oferta de até 128.986 (cento e vinte e oito mil e novecentas e oitenta e seis) Cotas Subclasse A, o que corresponde até R\$ 25.000.066,52 (vinte e cinco milhões e sessenta e seis reais e cinquenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

Será admitida a distribuição parcial das Cotas Subclasse A, nos termos do Artigo 73 da Resolução CVM 160, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da Oferta equivalente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), considerando o Preço de Emissão, mas não a Taxa de Distribuição Primária. As Cotas Subclasse A excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante a Oferta, conforme seus termos e condições, deverão ser canceladas quando do encerramento da Oferta junto à CVM.

As Cotas Subclasse A serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, realizada nos termos da Resolução 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 regulamento do Fundo.

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Realização do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início	07/04/2026
2	Data-Base para Identificação dos Cotistas com Direito de Preferência	10/04/2026
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	14/04/2026
4	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	27/04/2026
5	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	28/04/2026

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾
6	Data de Liquidação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	28/04/2026
7	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	29/04/2026
8	Período de Subscrição	29/04/2026
9	Data da Liquidação da Oferta	04/05/2026
10	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 dias contados da data de divulgação deste Anúncio de Início

⁽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 deste Anúncio de Início.

DIVULGAÇÃO DOS DOCUMENTOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início foi divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da CVM, da Gestora, do Fundos.NET e da B3, nos websites indicados abaixo:

- **Administradora e Coordenador Líder:** 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”, 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);
- **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.

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

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DA OFERTA.

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 DESTA ANÚNCIO DE INÍCIO É 07 DE ABRIL DE 2026



ADMINISTRADORA E COORDENADOR LÍDER



GESTORA



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA



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