

ANÚNCIO DE INÍCIO

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

JHSF CAPITAL MALLS - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 50.701.686/0001-16

Tipo ANBIMA: FII Multiestratégia Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Shoppings

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/354, EM 12 DE NOVEMBRO DE 2025*

*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 ("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"), comunicam, na data deste anúncio de início ("Anúncio de Início"), o início da oferta pública primária de distribuição de até 2.485.030 (duas milhões, quatrocentas e oitenta e cinco mil e trinta) cotas da subclasse B da 2ª (segunda) emissão da Classe ("Cotas Subclasse B"), 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 o custo unitário de distribuição devido pelos investidores quando da subscrição e integralização das Cotas Subclasse B, equivalente a R\$ 0,06 (seis centavos) por Cota Subclasse B ("Custo Unitário de Distribuição"), perfazendo o montante total de até

R\$ 415.000.010,00

(quatrocentos e quinze milhões e dez reais)*

*sem considerar o Custo Unitário de Distribuição

Será admitida a distribuição parcial das Cotas Subclasse B, nos termos do Artigo 73 da Resolução CVM 160, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da Oferta equivalente a R\$ 9.999.960,00 (nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta reais), considerando o Preço de Emissão, mas não o Custo Unitário de Distribuição. As Cotas Subclasse B 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. Não será admitido lote adicional, nos termos do parágrafo único do Artigo 50 da Resolução CVM 160.

As Cotas Subclasse B 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, sendo destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Profissionais" e "Resolução CVM 30", respectivamente).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Realização do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início	12/11/2025
2	Início do Período de Subscrição	13/11/2025
3	Encerramento do Período de Subscrição	17/11/2025
4	Data de Realização do Procedimento de Alocação	17/11/2025
5	Data da Liquidação da Oferta	17/11/2025
6	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.

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

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a Oferta podem ser obtidas nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, 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” 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).

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 B 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 B 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 IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, NEM SOBRE AS COTAS SUBCLASSE B DA SEGUNDA EMISSÃO DISTRIBUÍDAS.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, O FUNDO, AS COTAS SUBCLASSE B 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 12 DE NOVEMBRO DE 2025



ADMINISTRADORA



GESTORA



COORDENADOR LÍDER

