ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING CIDADE JARDIM RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 15.447.110/0001-73

("**Classe**" e "**Fundo**")

Registro da Oferta sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/256, concedido em 28 de Julho de 2026*

*concedido por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**")

Nos termos do Artigo 59, §3º da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais aplicáveis, o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade anônima, com sede no município e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria "administrador fiduciário", nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora da Classe e instituição intermediária líder da Oferta (conforme abaixo definida) ("**Administrador**" ou "**Coordenador Líder**"), **JHSF CAPITAL LTDA.**, sociedade limitada, com sede no município e Estado de São Paulo, na Avenida Alcides Sangirardi, S/N, setor 301, Usina SP, Espaço C.01, parte, Cidade Jardim, CEP 05672-015, inscrita no CNPJ nº 07.311.643/0001-03 e devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria "gestor de recursos", nos termos do Ato Declaratório da CVM nº 9.575, de 23 de outubro de 2007, na qualidade de instituição gestora da Classe ("**Gestor**"), comunicam, por meio deste anúncio ("**Anúncio de Início**"), o início da oferta pública de distribuição primária de cotas da 5ª (quinta) emissão da Classe, todas nominativas e escriturais, conforme as características constantes do regulamento do Fundo ("**Regulamento**"), com valor unitário de emissão de R$ 2,28 (dois reais e vinte e oito centavos) ("**Preço de Emissão**" e "**Novas Cotas**", respectivamente), submetida ao rito de registro automático perante a CVM, nos termos do Artigo 26, inciso VII, alínea "a" da Resolução CVM 160 ("**Oferta**"), perfazendo a Oferta o montante total de até:

R$ 100.000.002,00

(cem milhões e dois reais)

Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial das Novas Cotas, a manutenção da Oferta não está condicionada à subscrição de quantidade mínima de Novas Cotas, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, pelo Coordenador Líder, mediante solicitação do Gestor.

A Oferta não contará com a possibilidade de emissão de Cotas do lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.

No âmbito da Oferta, haverá a cobrança de taxa de distribuição primária, a ser custeada pelos novos investidores, nos termos do instrumento que aprovou a Nova Emissão.

As Novas Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida a rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, e distribuídas pelo Coordenador Líder.

Cronograma da Oferta e Prazo de Distribuição: a Oferta inicia-se nesta data e encerrar-se-á com a publicação do anúncio de encerramento, nos termos do Artigo 76 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento"). O Anúncio de Encerramento será publicado no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados desta data, ou quando da distribuição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, o que ocorrer primeiro, nos termos do Artigo 76 da Resolução CVM 160.

DIVULGAÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO DA OFERTA

Este Anúncio de Início foi, e os demais documentos da Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM e do Gestor, nos *websites* indicados abaixo:

Administradora e Coordenador Líder: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste *website,* buscar por "SHOPPING CIDADE JARDIM FII" e, então, clicar na opção desejada);

Gestora: https://jhsfcapital.com.br/governanca/ (neste *website* clicar em "FII SHOPPING CIDADE JARDIM", e depois clicar na opção desejada);

CVM: https://web.cvm.gov.br/sre-publico-cvm/#/consulta-oferta-publica (neste *website,* no campo "Emissor", buscar por "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING CIDADE JARDIM RESPONSABILIDADE LIMITADA", e, então, clicar na opção desejada); e

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e nos demais documentos da Oferta.

A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DA OFERTA, NOS TERMOS DO ARTIGO 9º, INCISO I, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AO FUNDO, À CLASSE E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, O REGULAMENTO 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 DA CLASSE, DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Rio de Janeiro, 28 de Julho de 2026.

ADMINISTRADOR E COORDENADOR LÍDER

GESTOR