

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO
DE COTAS SENIORES DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DOJHSF CAPITAL SCJ
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 67.091.763/0001-66

CÓDIGO ISIN DAS COTAS SENIORES DO FUNDO Nº BRJCSCTF037

CÓDIGO DO ATIVO NA B3: JCSC11

Tipo ANBIMA: "Tijolo Renda", "Gestão Definida"

Segmento ANBIMA: Shoppings

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/198, EM 11 DE JUNHO DE 2026*

*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 DE COTAS DO JHSF CAPITAL SCJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo"), classe única de cotas de fundo de investimento imobiliário, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 67.091.763/0001-66 ("Classe"), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição, 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 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", de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de administradora do Fundo ("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, na categoria "gestor de recursos", nos termos do Ato Declaratório CVM nº 9.575, expedido em 23 de outubro de 2007, na qualidade de gestora do Fundo ("Gestora" e, em conjunto com a Classe e a Administradora, os "Ofertantes"), em conjunto com o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-5, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("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 Seniores (conforme abaixo definido) 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, 2.350.000 (duas milhões e trezentas e cinquenta mil) cotas da subclasse sênior da 1ª emissão da Classe ("Cotas Seniores"), nominativas e escriturais, em série única ("Oferta"), perfazendo o montante total de, sem considerar as Cotas Seniores do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo) e considerando o preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) ("Preço de Emissão"), inicialmente,

R\$ 235.000.000,00*

(duzentos e trinta e cinco milhões de 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 Definitivo); (ii) aumentado em virtude do Preço de Integralização Subsequente (conforme definido abaixo); ou (iii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido no Prospecto Definitivo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Prospecto Definitivo).

Os Ofertantes poderão, a seu critério, de comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas Seniores, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas Seniores originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional"), ou seja, em até 587.500 (quinhentas e oitenta e sete mil e quinhentas) Cotas Seniores, equivalente a R\$ 58.750.000,00 (cinquenta e oito milhões e setecentos e cinquenta mil reais), considerando o Preço de Emissão.



Após a Data da Primeira Liquidação até o encerramento da Oferta, as Cotas Seniores serão subscritas pelo valor correspondente ao Preço de Emissão, e integralizadas pelo Preço de Emissão acrescido da rentabilidade equivalente à variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA projetado para o período, acrescida de 8,75% (oito inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, desde a data da realização do registro automático das Oferta até a Data da Segunda Liquidação da Oferta, calculada de forma exponencial (“**Preço de Integralização Subsequente**”).

As Cotas Seniores serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, observado o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, 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 Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Cotas Seniores da 1ª (Primeira) Emissão da Classe Única do JHSF Capital SCJ Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada*” (“**Prospecto Definitivo**” ou “**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) (4) (5)}
1	Realização do Registro Automático da Oferta na CVM	
	Divulgação deste Anúncio de Início	11/06/2026
	Disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina	
2	Divulgação de Comunicado ao Mercado	15/06/2026
	Nova Disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina	
3	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	18/06/2026
4	Data de Realização do Primeiro Procedimento de Alocação	26/06/2026
5	Data da Primeira Liquidação da Oferta	30/06/2026
6	Data Máxima de Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	25/08/2026
7	Data Máxima de Realização do Segundo Procedimento de Alocação	26/08/2026
8	Data Máxima da Segunda Liquidação da Oferta	31/08/2026
9	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 dias da divulgação do 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 do Prospecto e deste Anúncio de Início.

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

⁽³⁾ Caso a Data da Segunda Liquidação ocorra em qualquer data anterior à Data Máxima da Segunda Liquidação, tal antecipação não será considerada modificação da Oferta, dispensando, portanto, a abertura de prazo de desistência.

⁽⁴⁾ 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.

⁽⁵⁾ Comunicado ao Mercado, divulgado em 15 de junho de 2026, responsável por comunicar ao mercado sobre (i) retificação do Código do Ativo no Mercado de Bolsa B3; (ii) retificação do Código ISIN das Cotas Seniores; e (iii) determinados ajustes na documentação da Oferta, realizadas exclusivamente para fins de atendimento a exigências de caráter meramente formal e operacional, enviadas pela B3, e que, portanto, não configuraram modificações substanciais ou materiais da Oferta.

DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA

O Prospecto Definitivo, 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.btgactual.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 SCJ Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, selecionar “Anúncio de Início”, “Prospecto”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou outra opção desejada);

- **Coordenador Líder:** <https://www.itaubba-pt/ofertas-publicas> (neste *website*, clicar em “JHSF Capital SCJ 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 SCJ”, 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 SCJ 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 SCJ 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 Definitivo.

AS COTAS SENIORES 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 SENIORES 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 SENIORES 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 DA CLASSE, NEM SOBRE AS COTAS SENIORES DISTRIBUÍDAS.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, O FUNDO, AS COTAS SENIORES 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 11 DE JUNHO DE 2026.



COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADORA



GESTORA



ASSESSORES LEGAIS DA OFERTA

MATTOS FILHO

TAUIL | CHEQUER
MAYER | BROWN