

COMUNICADO AO MERCADO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS SUBCLASSE A
DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DOJHSF 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: “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”), 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. 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 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 intermediária líder (“Coordenador Líder”), vêm a público, por meio do presente comunicado (“Segundo Comunicado ao Mercado” ou “Comunicado”), **COMUNICAR** a respeito da (i) abertura de novo Período de Coleta de Intenções de Investimentos; da (ii) adição de nova data de Procedimento de Alocação da Oferta; e (iii) adição de nova data de Liquidação da Oferta.

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 de Cotas Subclasse A da 2ª (Segunda) Emissão 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) (5)}
	Realização do Registro Automático da Oferta na CVM	
1	Divulgação do Anúncio de Início	02/09/2025
	Disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina	
2	Divulgação do Primeiro Comunicado ao Mercado	03/09/2025
	Nova Disponibilização do Prospecto Definitivo	
3	Início das Apresentações de Roadshow a Potenciais Investidores	03/09/2025
4	Data-Base para Identificação dos Cotistas com Direito de Preferência	05/09/2025
5	Encerramento das Apresentações de Roadshow a Potenciais Investidores	08/09/2025
6	Início do Primeiro Período de Coleta de Intenções de Investimento	09/09/2025
	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2) (3) (4) (5)}
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 Primeiro Período de Coleta de Intenções de Investimento	29/09/2025
12	Divulgação deste Segundo Comunicado ao Mercado Nova Disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina	29/09/2025
13	Data de Realização do Primeiro Procedimento de Alocação	30/09/2025
14	Data da Primeira Liquidação da Oferta	02/10/2025
15	Início do Segundo Período de Coleta de Intenções de Investimento	03/10/2025
16	Encerramento do Segundo Período de Coleta de Intenções de Investimento	30/10/2025
17	Data de Realização do Segundo Procedimento de Alocação	31/10/2025
18	Data da Segunda Liquidação da Oferta	04/11/2025
19	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 do Prospecto e do Anúncio de Início.

⁽²⁾ Attingido o Montante Mínimo da Oferta, o Segundo 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 Primeiro 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.

⁽⁵⁾ Cronograma alterado em decorrência deste Segundo Comunicado ao Mercado, divulgado em 29 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.

Considerando que a Oferta passará a ter 2 (duas) Datas de Liquidação distintas, quando realizada a respectiva liquidação, o recibo de Cota Subclasse A que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, do formulário de liberação das Cotas Subclasse A e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e, poderá receber rendimentos provenientes da Classe iguais aos demais Cotistas, sendo que o Investidor que subscrever as Cotas Subclasse A **(i)** liquidadas na Primeira Data de Liquidação da Oferta, inclusive no âmbito do Direito de Preferência, fará jus aos rendimentos provenientes do Fundo calculados *pro rata temporis* a partir da respectiva data de liquidação; e **(ii)** liquidadas na Segunda Data de Liquidação da Oferta, fará jus aos rendimentos provenientes da Classe a partir do mês em que realizar a integralização. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas Subclasse A por ele adquirida e se converterá em Cotas Subclasse A depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e obtida a autorização da B3, quando as Cotas Subclasse A passarão a ser livremente negociadas na B3.

II. PERÍODO DE DESISTÊNCIA

A decisão do Coordenador Líder e dos Ofertantes pela abertura de novo período de coleta de intenções de investimento, com a consequente atualização do cronograma indicativo e divulgação deste Comunicado ao Mercado, nos termos do item 8.5 do Prospecto Definitivo, não implicará a abertura de 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 pelo BTG Pactual Serviços Financeiros”, acessar a barra “Pesquisar” e procurar por “JHSF Capital Malls - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, selecionar a 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 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 29 de setembro de 2025.



ADMINISTRADORA



GESTORA

JHSF
CAPITAL

COORDENADOR LÍDER



ASSESSORES LEGAIS DA OFERTA

MATTOS FILHO

STOCHE FORBES
ADVOGADOS

ASSESSOR LEGAL-IMOBILIÁRIO

DALÓ TOGNOTTI
ADVOGADOS

JHSF CAPITAL MALLS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA