



LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS SUBCLASSE A DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO JHSF CAPITAL MALLS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

Risco de	☒	Perda do principal	O investimento nas Cotas Subclasse A envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	☐	Responsabilidade ilimitada	A Classe possui responsabilidade limitada dos cotistas, observadas as regras e procedimentos previstos no Regulamento.
	☒	falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas Subclasse A da Oferta. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	☒	produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na 2ª Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas Subclasse A; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático		A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da Oferta. Não haverá restrições à revenda de cotas.	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor mobiliário	Cotas de fundo de investimento imobiliário, em classe única.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	1.197.604 (um milhão, cento e noventa e sete mil, seiscentas e quatro) Cotas Subclasse A.	Capa do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 167,00 (cento e sessenta e sete reais) cada, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 199.999.868,00 (cento e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, oitocentos e sessenta e oito reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.	Capa do Prospecto



1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
a.4) Lote suplementar	Não.	N/A
a.5) Lote adicional	Sim, até 25%.	Capa do Prospecto
Qual mercado de negociação?	Mercado de bolsa da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").	Capa do Prospecto
Código de negociação	JCCJ11.	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	Nome do Fundo: JHSF Capital Malls - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada; e Nome da Classe de Cotas: Classe Única de Cotas do JHSF Capital Malls - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada.	Capa do Prospecto
Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM CNPJ: 59.281.253/0001-23 Página Eletrônica: www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria	Capa do Prospecto
Gestor	JHSF CAPITAL LTDA. CNPJ: 07.311.643/0001-03 Página Eletrônica: https://jhsfcapital.com.br/	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Observada a política de investimento da Classe, os recursos captados na Oferta serão destinados DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA , na aquisição de Ativos Imobiliários, conforme definidos no Regulamento do Fundo.	Seção 3.1 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre a Classe		Mais Informações
Informações sobre a gestora	A Classe tem sua carteira gerida pela JHSF CAPITAL LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Alcides Sangirardi, S/N, setor 301, Usina SP, Anexo Espaço C.01, Parte, bairro Cidade Jardim, CEP 05672-015, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 9.575, de 23 de outubro de 2007, inscrita no CNPJ sob o nº 07.311.643/0001-03.	Capa do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre a Classe		Mais Informações
Informações sobre a administradora	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM , sociedade anônima, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, Botafogo, CEP 22250-040, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23.	Capa do Prospecto

Sumário dos Principais Riscos da Classe	Probabilidade	Impacto Financeiro
Risco imobiliário: Os empreendimentos investidos direta e/ou indiretamente pela Classe poderão sofrer eventual desvalorização, ocasionada por fatores como: macroeconômicos, mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, e mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontrem(m).	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Risco de crédito da Classe: a Classe estará exposta aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos Imóveis. Encerrado cada contrato, a Classe estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos Imóveis.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Riscos de investimentos em Shopping Centers: a Classe investe no segmento de <i>shopping center</i> , em que os resultados dependem das vendas geradas por suas lojas, e que é suscetível a períodos de desaquecimento econômico, que reduzem os gastos do consumidor, afetando os resultados da Classe.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Risco da Administração dos Imóveis por Terceiros: como a Classe explora, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização dos Imóveis, e a administração destes poderá ser realizada por empresas especializadas terceiros, a Classe poderá não conseguir implementar políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Riscos relativos às receitas mais relevantes da Classe: a Classe está exposta a riscos relacionados às receitas de locação; à alteração no valor dos aluguéis; à renovação compulsória dos aluguéis; ao não pagamento de tributos pelos locatários; e à rescisão dos contratos de locação sem indenização, dentre outros.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota da Classe		
Principais características	As Cotas Subclasse A correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido da Classe, terão forma nominativa e escritural. Não é permitido o resgate das Cotas da Classe. Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada Cota corresponderá a 1 voto nas Assembleias de Cotistas.	Seção 2.2 do Prospecto



4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota da Classe		
Prazo de duração da classe	Indeterminado, observados os prazos de duração das Subclasses.	Seção 16 do Prospecto
Restrições à livre negociação	As Cotas Subclasse A integralizadas na presente Oferta não estão sujeitas às restrições para negociação no mercado secundário pelos Investidores, após o encerramento da Oferta e observado os procedimentos estabelecidos pela B3.	Seção 7.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	☐ Investidores Profissionais. ☒ Investidores Qualificados. ☐ Público em Geral.	Seção 2.3 e 16 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Será assegurado aos Cotistas que subscreverem e integralizarem Cotas na 1ª (primeira) emissão, o direito de preferência para subscrever Cotas Subclasse A emitidas na 2ª Emissão inicialmente ofertadas, na proporção do número de Cotas que possuírem, que deverá ser exercido durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.	Seção 6.2 do Prospecto
Qual o valor mínimo para investimento?	1 (uma) Cota Subclasse A, totalizando a importância de R\$ 167,00 (cento e sessenta e sete reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores deverão formalizar o Documento de Aceitação, indicando a quantidade de Cotas Subclasse A que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.	Seção 8.5 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Discricionária, pelo Coordenador Líder, de comum acordo com a Gestora e Administradora, observada a preferência para integralização em Ativos Alvo, conforme aprovada na Consulta Formal.	Seção 8.2 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Mediante comunicação do Coordenador Líder aos Investidores nos endereços e formas de comunicação indicados pelo Investidor nos Documentos de Aceitação da Oferta.	Seção 8.5 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, se não for atingido o Montante Mínimo ou na ocorrência de alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta.	Seção 7.3 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 16 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Indicação de local para obtenção do Prospecto	Administradora: www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste <i>website</i>, selecionar “Fundos de Investimento”, procurar por “JHSF Capital Malls – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada); Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste <i>website</i> 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); Gestora: https://jhsfcapital.com.br/ (neste <i>website</i> 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 <i>website</i> 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 Participantes Especiais: Informações adicionais sobre os Participantes Especiais poderão ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).	Seção 5.1 do Prospecto
Quem são os coordenadores da oferta?	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	Capa do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	O Coordenador Líder poderá, em comum acordo com a Gestora convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Cotas Subclasse A, desde que não represente qualquer aumento de custos para a Gestora e o Fundo.	Capa do Prospecto
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 8.4 do Prospecto
Qual o período de reservas?	Primeiro Período de Coleta de Intenções de Investimento: 09 de setembro de 2025 até 29 de setembro de 2025.	Seção 5 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
	Segundo Período de Coleta de Intenções de Investimento: 03 de outubro de 2025 até 30 de outubro de 2025.	
Qual a data da fixação de preços?	22 de agosto de 2025, qual seja, data do ato de aprovação da Oferta.	Seção 2.5 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	Data de Divulgação do Primeiro Rateio: 30 de setembro de 2025. Data de Divulgação do Segundo Rateio: 31 de outubro de 2025.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	Data da Primeira Liquidação da Oferta: 02 de outubro de 2025. Data da Segunda Liquidação da Oferta: 04 de novembro de 2025.	Seção 5 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação.	Seção 8.2 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3.	Seção 8.6 do Prospecto

