

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DAS COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO
JHSF CAPITAL JARDIM DA PACOBÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.076.143/0001-43

Classificação ANBIMA: Tijolo Híbrido Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Multiestratégia

Registro da Oferta na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/321, em 28 outubro de 2025*

*concedido por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos 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 DO JHSF CAPITAL JARDIM DA PACOBÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Classe”), classe de cotas do **JHSF CAPITAL JARDIM DA PACOBÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo”), fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) o nº 53.076.143/0001-43, o **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente autorizada pela CVM, a exercer profissionalmente a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de terceiros, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019, na qualidade de administradora do Fundo (“Administradora”) e de instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”) e a **JHSF CAPITAL LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Alcides Sangirardi, s/n, 301 Usina, Anexo Espaço C 01 (parte), Cidade Jardim, CEP 05672-015, inscrita no CNPJ sob o nº 07.311.643/0001-03, autorizada a gerir carteira de valores mobiliários pela CVM conforme o Ato Declaratório CVM nº 9.575, de 23 de outubro de 2007 (“Gestora” e, em conjunto com a Administradora e com a Classe, “Ofertantes”) comunicam, na data deste anúncio de início (“Anúncio de Início”), o início da oferta pública primária de distribuição de 15.000 (quinze mil) cotas (“Cotas”), todas nominativas e escriturais, em série única, da 1ª (primeira) emissão da Classe, com valor nominal unitário de R\$100,00 (cem reais), realizada nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Oferta”) perfazendo o montante total de

R\$ 1.500.000,00

(um milhão e quinhentos mil reais)

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática por se tratar de Oferta destinada a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da resolução nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

A OFERTA É DETINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160.

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista (1) (2)
1	Protocolo e Registro da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início e	28/10/2025
2	Início do Período de Subscrição	28/10/2025
3	Data máxima para encerramento do Período de Subscrição ⁽³⁾	07/11/2025
4	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	14/11/2025

(1) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas.

(2) As datas indicadas acima são estimativas e a principal variável deste cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

(3) O encerramento do Período de Subscrição poderá ocorrer antes caso todos os valores mobiliários tenham sido subscritos anteriormente a referido período. A data de liquidação será informada aos investidores após a subscrição de todos os valores mobiliários.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre o Fundo, a Classe, as Cotas, a distribuição da Oferta, este Anúncio de Início e os demais documentos da Oferta poderão ser obtidas junto à Administradora, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta, à Gestora, à B3 ou à CVM, nos seguintes endereços:

Administradora e Coordenador Líder: <https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercado-capitais/informacoes-cotista> (neste *website* procurar pelo nome da Classe, selecionar “Detalhes”, selecionar “Ofertas” e, verificar as documentações).

Gestora: <https://jhsfcapital.com.br/> (neste site, clicar em “FUNDOS” e em seguida selecionar o presente Fundo e verificar as documentações)

B3: <https://www.b3.com.br> (neste website clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “JHSF CAPITAL JARDIM DA PACOBÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA” e, então, localizar o “Aviso de Início”;

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”, no menu à esquerda, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Consulta

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br

de Informações”, procurar pelo “JHSF CAPITAL JARDIM DA PACOBÁ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA” na coluna “Emissor”, selecionar “Cotas de FII” na coluna “Valor Mobiliário”, clicar sobre o ícone “Filtrar”, posteriormente, clicar sobre o ícone sob a coluna “Ações”, e, localizar o ou “Anúncio de Início” ou a opção desejada).

Em atendimento ao determinado pelo art. 78 da Resolução CVM 160, informamos que pela prestação dos serviços de distribuição pública das Cotas, a Classe pagará ao distribuidor a Comissão de Coordenação e Distribuição no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, O FUNDO, AS COTAS E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO FUNDO, À ADMINISTRADORA, À GESTORA, AO COORDENADOR LÍDER E/OU À CVM.

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.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA CLASSE, DA OFERTA OU DAS COTAS DISTRIBUÍDAS

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

Este Anúncio de Início é datado de 28 de outubro de 2025.



GESTORA

**JHSF
CAPITAL**

COORDENADOR LÍDER E ADMINISTRADORA

BancoDaycoval

ASSESSOR LEGAL

**TAUIL | CHEQUER
MAYER | BROWN**

Avenida Paulista, 1793 - São Paulo - SP 01311-200-Bela Vista
PABX: 11-3138.0500 - Fax:11-3138.0400-www.daycoval.com.br