

# ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO  
DE COTAS SUBORDINADAS DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO

## JHSF CAPITAL SCJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 67.091.763/0001-66

CÓDIGO ISIN DAS COTAS SUBORDINADAS DO FUNDO Nº BR0SIFCTF025

CÓDIGO DO ATIVO NA B3: 6731626SB1

Tipo ANBIMA: “Tijolo Renda”, “Gestão Definida”

Segmento ANBIMA: Shoppings

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/208, EM 18 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**, 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 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, na 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 com a **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ 03.751.794/0001-13, na qualidade de instituição intermediária da Oferta (“**Coordenador**”), comunicam, na data deste anúncio de início (“**Anúncio de Início**”), o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 1.650.000 (um milhão, seiscentos e cinquenta mil) cotas da subclasse subordinada da 1ª (primeira) emissão da Classe (“**Cotas Subordinadas**”), nominativas e escriturais, em série única, com preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) (“**Preço de Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente), perfazendo o montante inicial de, sem considerar as Cotas Subordinadas do Lote Adicional (conforme definido abaixo, inicialmente (“**Montante Inicial da Oferta**”),

**R\$ 165.000.000,00**

(cento e sessenta e cinco milhões de reais)

Caso haja excesso de demanda, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no Artigo 50 da Resolução CVM 160, equivalente a até 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas Subordinadas inicialmente ofertadas, ou seja, em até R\$ 41.250.000,00 (quarenta e um milhões, duzentos e cinquenta mil reais), equivalente a até 412.500 (quatrocentos e doze mil e quinhentas) Cotas Subordinadas nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas Subordinadas inicialmente ofertadas, perfazendo o montante máximo da Oferta de até 2.062.500 (dois milhões, sessenta e dois mil e quinhentas) Cotas Subordinadas, o que corresponde até R\$ 206.250.000,00 (duzentos e seis milhões, duzentos e cinquenta mil reais) (“**Montante Total da Oferta**”).

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), correspondente a 50.000 (cinquenta mil) Cotas Subordinadas (“**Montante Mínimo da Oferta**”). Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

As Cotas Subordinadas 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 regulamento do Fundo (“**Regulamento**”).

## CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1) (2) (3)</sup>
1	Realização do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início	18/06/2026
2	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	19/06/2026
3	Data de Realização do Primeiro Procedimento de Alocação	26/06/2026
4	Data da Primeira Liquidação da Oferta	30/06/2026
5	Data Máxima de Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	30/07/2026
6	Data Máxima de Realização do Segundo Procedimento de Alocação	30/07/2026
7	Data Máxima da Segunda Liquidação da Oferta	31/07/2026
8	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 dias da divulgação do Anúncio de Início

<sup>(1)</sup> 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 deste Anúncio de Início.

<sup>(2)</sup> 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.

<sup>(3)</sup> 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, conseqüentemente, nova data de Realização do Procedimento de Alocação e nova Data de Liquidação da Oferta.

## DIVULGAÇÃO DOS DOCUMENTOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início e os demais documentos da Oferta estão disponíveis 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.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria](http://www.btgpactual.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 a outra opção desejada);
- **Coordenador Líder:** <https://www.italu.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas> (neste *website*, clicar em “JHSF Capital SCJ Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);
- **Coordenador:** <https://www.terrainvestimentos.com.br/ofertas-publicas/> (neste *website* clicar em “Investimentos > Ofertas Públicas”, identificar a oferta “OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS SUBORDINADAS DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO JHSF CAPITAL SCJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA”, e então, na seção “Documentos da Operação”, selecionar os documentos desejados conforme lista exibida);
- **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); 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 SCJ Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada”. selecione “aqui” para acesso ao sistema fundos.net, e, então, clicar na opção desejada).

## 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.

**AS COTAS SUBORDINADAS 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 REGULAMENTO.**

**A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS SUBORDINADAS 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 SUBORDINADAS 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 SUBORDINADAS DISTRIBUÍDAS.**

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

A DATA DESTA ANÚNCIO DE INÍCIO É 18 DE JUNHO DE 2026



COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADORA



GESTORA



ASSESSORES LEGAIS DA OFERTA

MATTOS FILHO

TAUIL | CHEQUER  
MAYER | BROWN