



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 DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JHSF CAPITAL MALLS FEEDER - 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

ALERTAS			
Risco de	<input checked="" type="checkbox"/>	Perda do principal	O investimento nas cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo 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.
	<input type="checkbox"/>	Responsabilidade ilimitada	O Fundo possui responsabilidade limitada dos cotistas, observadas as regras e procedimentos previstos no Regulamento.
	<input checked="" type="checkbox"/>	falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas da Oferta. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/>	produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas; 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	60.000.000 (sessenta milhões) de Cotas.	Capa do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 10,00 (dez reais) cada.	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais).	Capa do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não.	N/A



1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
a.5) Lote adicional	Sim, até 25%.	Capa do Prospecto
Qual mercado de negociação?	Mercado de balcão da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").	Capa do Prospecto
Código de negociação	Código do Ativo no Balcão B3: 6300425UN1.	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	Nome do Fundo: Fundo de Investimento Imobiliário JHSF Capital Malls Feeder - Responsabilidade Limitada; e Nome da Classe de Cotas: Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário JHSF Capital Malls Feeder - Responsabilidade Limitada.	Capa do Prospecto
Administrador	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. CNPJ: 02.332.886/0001-04 Página Eletrônica: www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html	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 do Fundo, os recursos captados na Oferta serão destinados DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA , à subscrição ou à aquisição de cotas da classe única do JHSF CAPITAL MALLS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA , inscrito no CNPJ sob o nº 50.701.686/0001-16, observado o disposto no Prospecto.	Seção 3.1 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre a gestora	O Fundo 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.	Seção 2.1 do Prospecto



3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre a administradora	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade anônima, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22290-210, 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 10.460, de 26 de junho de 2009, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04.	Seção 2.1 do Prospecto

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
Risco imobiliário: Os empreendimentos investidos 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 encontra(m).	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Risco de crédito do FII Master: o FII Master e a Classe estarão expostos aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos Imóveis FII Master. Encerrado cada contrato, o FII Master estará sujeito aos riscos inerentes à demanda por locação dos Imóveis FII Master.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Riscos de investimentos em <i>Shopping Centers</i>: o FII Master 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 do FII Master e do Fundo.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Risco da Administração dos Imóveis FII Master por Terceiros: como o FII Master explora, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização dos Imóveis FII Master, e a administração destes poderá ser realizada por empresas especializadas terceiros, o FII Master poderá não conseguir implementar políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Riscos relativos às receitas mais relevantes do FII Master: o FII Master está exposto 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.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, terão forma nominativa e escritural. Não é permitido o resgate das Cotas do Fundo. 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 do Fundo de Investimento		
Prazo de duração do fundo	5 (cinco) anos, prorrogáveis por até 1 (um) ano a critério da Gestora.	Seção 16 do Prospecto
Restrições à livre negociação	As Cotas integralizadas na presente Oferta não estão sujeitas às restrições para negociação no mercado secundário pelo público investidor em geral, 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)	<input type="checkbox"/> Investidores Profissionais. <input type="checkbox"/> Investidores Qualificados. <input checked="" type="checkbox"/> Público em Geral.	Seção 2.3 e 16 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	N/A.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	100 (cem) Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (mil reais).	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 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?	<u>Oferta Não Institucional:</u> Por ordem de chegada. <u>Oferta Institucional:</u> De forma discricionária, pelo Coordenador Líder, de comum acordo com a Gestora e Administradora.	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	<ul style="list-style-type: none"> • Administradora: https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html (neste <i>website</i>, selecionar “Fundos de Investimento”, procurar por “Fundo de Investimento Imobiliário JHSF Capital Malls Feeder - 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 “Fundo de Investimento Imobiliário JHSF Capital Malls Feeder - 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 Feeder”, 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 “Fundo de Investimento Imobiliário JHSF Capital Malls Feeder - 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 “Fundo de Investimento Imobiliário JHSF Capital Malls Feeder - 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.	Seção 2 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos do Contrato de Distribuição, convidar, por meio de termo de adesão ao Contrato de Distribuição, instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas ou não junto à B3 para participarem do processo de distribuição das cotas.	Seção 8.5 do Prospecto
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 8.4 do Prospecto
Qual o período de reservas?	04 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		
Qual a data da fixação de preços?	18 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?	30 de setembro de 2025.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	02 de outubro 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?	As Cotas serão bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, e somente passarão a ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento.	Seção 8.6 do Prospecto

