

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE SÊNIOR A,
DA SUBCLASSE SÊNIOR B E DA SUBCLASSE SUBORDINADA DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO

JHSF CAPITAL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 56.992.328/0001-96

CÓDIGO ISIN DAS COTAS SÊNIOR A DA CLASSE Nº BRJCDRCTF011

CÓDIGO DO ATIVO DAS COTAS SÊNIOR A NO BALCÃO B3: 6478925CTA

CÓDIGO ISIN DAS COTAS SÊNIOR B DA CLASSE Nº BRJCDRCTF029

CÓDIGO DO ATIVO DAS COTAS SÊNIOR B NO BALCÃO B3: 6478925CTB

CÓDIGO ISIN DAS COTAS SUBORDINADAS DA CLASSE Nº BRJCDRCTF037

CÓDIGO DO ATIVO DAS COTAS SUBORDINADAS NO BALCÃO B3: 6478925CTC

Classificação ANBIMA: Tijolo | Desenvolvimento | Gestão Definida | Multicategoria

Registro da Oferta nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/402 em 10 de dezembro de 2025 *

*concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 160, de 13 de julho de 2022 (“**Resolução CVM 160**”).

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, a **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO JHSF CAPITAL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 56.992.328/0001-96 (“**Classe**” e “**Fundo**”, respectivamente), 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 22290-210, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório sob o nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de administradora do Fundo (“**Administradora**”) e a **JHSF CAPITAL LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Avenida Alcides Sangirardi, s/n, Setor 301 Usina SP Anexo Espaço C.01 Parte, Cidade Jardim, CEP 05672-015, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 07.311.643/0001-03, na qualidade de gestora do Fundo (“**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.**, conforme acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“**Coordenador Líder**”), com **ITÁU BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º andar (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59, na qualidade de instituição intermediária da Oferta (“**Itáu BBA**”) e com o **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 5º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93, na qualidade de instituição intermediária da Oferta (“**Bradesco BBI**” e, em conjunto com o Itáu BBA e o Coordenador Líder, os “**Coordenadores**”); comunicam, na data deste anúncio de início (“**Anúncio de Início**”), o início da oferta pública primária de distribuição de, 5.235.000 (cinco milhões, duzentas e trinta e cinco mil) cotas, observado que tal quantidade total corresponde a: (i) 2.621.701 (dois milhões, seiscentas e vinte e uma mil, setecentas e uma) cotas da subclasse sênior A da Classe (“**Cotas Sênior A**” e “**Subclasse Sênior A**”); (ii) 1.309.785 (um milhão, trezentas e nove mil, setecentas e oitenta e cinco) cotas da subclasse sênior B da Classe (“**Cotas Sênior B**” e “**Subclasse Sênior B**”); e (iii) e 1.303.514 (um milhão, trezentas e três mil, quinhentas e quatorze) cotas da subclasse subordinada da Classe (“**Cotas Subordinadas**” e “**Subclasse Subordinadas**”, quando referidas em conjunto com as Cotas Sênior A, as Cotas Sênior B, a Subclasse Sênior A e Subclasse Sênior B, as “**Cotas**” e “**Subclasses**”), todas nominativas e escriturais, em série única, da 1ª (primeira) emissão da Subclasse Sênior A, da Subclasse Sênior B e da Subclasse Subordinada da Classe (“**Emissão**”, “**Oferta Sênior A**”, “**Oferta Sênior B**” e “**Oferta Subordinada**”, quando referidos em conjunto, a “**Oferta**”), com preço unitário de emissão de R\$ 1.000,00 (um mil reais) (“**Preço de Emissão**”), perfazendo o montante de,

R\$ 5.235.000.000,00 *

(cinco bilhões e duzentos e trinta e cinco milhões de reais)

(“**Montante Total da Oferta**”)

*observado que: (i) R\$ 2.621.701.000,00 (dois bilhões, seiscentos e vinte e um milhões, setecentos e um mil reais) é o montante total da Oferta Sênior A (“**Montante Total da Oferta Sênior A**”); (ii) R\$ 1.309.785.000,00 (um milhão, trezentas e nove milhões, setecentas e oitenta e cinco mil reais) é o montante total da Oferta Sênior B (“**Montante Total da Oferta Sênior B**”); e (iii) R\$ 1.303.514.000,00 (um milhão, trezentas e três mil, quinhentas e quatorze mil reais) é o montante total da Oferta Subordinada (“**Montante Total da Oferta Subordinada**”, e quando referido em conjunto com o Montante Total da Oferta Sênior A e com o Montante Total da Oferta Sênior B, o “**Montante Total da Oferta**”).

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, conforme versão vigente aprovada por meio do “Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do JHSF Capital Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, celebrado em 10 de dezembro de 2025 (“**Instrumento de Alteração do Regulamento**”).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início	10/12/2025
2	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	10/12/2025
3	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	05/06/2026

⁽¹⁾ As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição será considerada uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. 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 dos Coordenadores, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Anúncio de Início.

DIVULGAÇÃO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E DOS DEMAIS COMUNICADOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início foi, e os demais documentos serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, da Administradora, dos Coordenadores, da Gestora, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos websites indicados abaixo:

- **Administradora**

<https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html> (neste website, selecionar “Fundos de Investimento”, procurar pelo nome do Fundo e, então, clicar na opção desejada);

- **Coordenador Líder**

www.xpi.com.br (neste website, clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Oferta Pública Primária de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão do JHSF Capital Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, sob o Rito de Registro Automático de Distribuição” e, então, clicar na opção desejada);

- **Itaú BBA**

<https://www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas> (neste website, rolar para baixo até encontrar o nome do Fundo, clicar em “JHSF Capital Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);

- **Bradesco BBI**

<https://bradescobbi.com.br/pt/public-offers> (neste website, no filtro “Tipo de Oferta”, selecionar “Fundos”, então, na aba Oferta em Andamento, clicar em “JHSF Capital Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);

- **Gestora**

<https://jhscapital.com.br/> (neste website clicar em “Governança”, em seguida procurar por “FII JHSF Capital Desenvolvimento”, 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 Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, clicar em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”, em seguida buscar por “JHSF Capital Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar em “Filtrar” e selecionar o Fundo, clicando em “Ações”; 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 Desenvolvimento Imobiliário 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 aos Coordenadores ou a CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DA CLASSE POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO, DO ANEXO I DA CLASSE 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 IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS DISTRIBUÍDAS.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PRÉVIA PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO REGULAMENTO E DE SEU ANEXO I.

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

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

A data deste Anúncio de Início é 10 de dezembro de 2025.



ITAU BBA



COORDENADOR LÍDER



BRADESCO BBI



ADMINISTRADORA



administração
fiduciária

GESTORA



ASSESSOR LEGAL DOS
COORDENADORES

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

