

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JHSF CAPITAL MALLS FEEDER - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.308.074/0001-47

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO N° BR0P94CTF008

CÓDIGO DO ATIVO NO BALCÃO B3 6300425UN1

Tipo ANBIMA: “Multiestratégia”, “Gestão Ativa”

Segmento ANBIMA: Shoppings

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O N° CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/050, EM 13 DE FEVEREIRO 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, o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JHSF CAPITAL MALLS FEEDER - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 62.308.074/0001-47 (“**Fundo**”), 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 22250-911, 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, por meio do Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de administrador do Fundo (“**Administradora**”), a **JHSF CAPITAL LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, 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, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 9.575, expedido em 23 de outubro de 2007, na qualidade de gestora da carteira de ativos do Fundo (“**Gestora**” e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, os “**Ofertantes**”), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de instituição líder da oferta pública de distribuição primária das cotas da segunda emissão do Fundo, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“**Coordenador Líder**”), comunicam, na data deste anúncio de início (“**Anúncio de Início**”), o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 3.608.853 (três milhões, seiscentas e oito mil, oitocentas e cinquenta e três) cotas (“**Cotas**”), nominativas e escriturais, em classe e série únicas, da 2ª (segunda) emissão da classe única do Fundo (“**Classe**” e “**Oferta**”, respectivamente), todas com preço de emissão de R\$ 11,30 (onze reais e trinta centavos) (“**Preço de Emissão**”), o qual não considera a taxa de distribuição primária devida pelos investidores, equivalente a até 0,44% (quarenta e quatro centésimos por cento) do Preço de Emissão, correspondente ao valor de R\$ 0,05 (cinco centavos) (“**Taxa de Distribuição Primária**”), perfazendo o montante total de, sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme definido abaixo), inicialmente,

R\$ 40.780.038,90

(quarenta milhões, setecentos e oitenta mil, trinta e oito reais e noventa centavos)*

*sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

As Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, submetida ao rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM 160 e da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.

Será admitida a distribuição parcial de Cotas, nos termos dos Artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da Oferta equivalente a um montante de R\$ 1.130.000,00 (um milhão, cento e trinta mil reais), o qual não considera a taxa de distribuição primária.

Nos termos do parágrafo único do Artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 10% (dez por cento), ou seja, em até 360.885 (trezentas e sessenta mil e oitocentas e oitenta e cinco) Cotas (“**Cotas Adicionais**”), nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo. As Cotas Adicionais poderão ser emitidas sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da emissão e 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.

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Realização do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início	13/02/2026
2	Data-Base para Identificação dos Cotistas com Direitos de Preferência	13/02/2026
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	19/02/2026
4	Encerramento do Período do Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	23/02/2026
5	Data de Liquidação do Direito de Preferência no Escriturador	24/02/2026
6	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	25/02/2026
7	Período de Subscrição	25/02/2026
8	Data de Realização do Procedimento de Alocação	26/02/2026
9	Data da Liquidação da Oferta	27/02/2026
10	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	12/08/2026

⁽¹⁾ 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 indicados abaixo.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto à Administradora, ao Coordenador Líder, à Gestora e à CVM nos endereços abaixo:

- Administradora:** <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html> (neste website, 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 website 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/](http://jhsfcapital.com.br/) (neste website, 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 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 “Fundo de Investimento Imobiliário JHSF Capital Malls Feeder – 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 “Fundo de Investimento Imobiliário JHSF Capital Malls Feeder – Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

AS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

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.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS 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.

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

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, NEM SOBRE AS COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO DISTRIBUÍDAS.

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 DATA DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO É 13 DE FEVEREIRO DE 2026



ADMINISTRADORA

GESTORA

COORDENADOR LÍDER

