

ANÚNCIO DE INÍCIO

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

JHSF CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS— RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 69.163.316/0001-09

no valor total de:

R\$ 700.000.000,00

(setecentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DA CLASSE ÚNICA Nº BR0TKHCTF009

CÓDIGO DO ATIVO DAS COTAS DA CLASSE ÚNICA NO BALCÃO B3: 6892226UN1

Classificação ANBIMA: Financeiro | Crédito Imobiliário

Registro da Oferta nºCVM/SRE/AUT/FDC/PRI/2026/1640, em 23 de setembro de 2026 *

*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 inciso II e §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, a **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO JHSF CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS - - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento em direitos creditórios, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 69.163.316/0001-09 ("Classe" e "Fundo", respectivamente), **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 6.696, expedida em 21 de fevereiro de 2002, com sede Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, Sala 201, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 ("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 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 1.309, 10º 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 ("Coordenador Líder"); comunicam, na data deste anúncio de início ("Anúncio de Início"), o início da oferta pública primária de distribuição de 700.000 (setecentas mil) cotas da classe única de cotas do Fundo ("Cotas" e "Classe Única", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, da 1ª (primeira) emissão da Classe Única ("Emissão"), com preço unitário de emissão de R\$ 1.000,00 (um mil reais, perfazendo o montante de, R\$700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) na data da 1ª (primeira) integralização das Cotas da Classe única, destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, estando, portanto, sujeita ao rito automático de registro de oferta pública de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "a", da Resolução CVM 160 e do artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("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 JHSF Capital Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento em Direitos Creditórios - - Responsabilidade Limitada", celebrado em 23 de setembro de 2026 ("Instrumento 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	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM	23/09/2026
2	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação deste Anúncio de Início	23/09/2026

⁽²⁾ As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. 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 do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Anúncio de Início. ⁽³⁾ Primeira data de liquidação ocorrerá em 29/09/2026, sendo que as demais datas de liquidação serão definidas posteriormente de comum acordo pelo Coordenador Líder e pela Gestora.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição poderão ser obtidas com o Coordenador Líder e/ou com a CVM, pelos meios abaixo.

- **Administradora**
<https://www.oliveiratrust.com.br/investidor/ativos> (neste *website*, buscar por JHSF CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS - – RESPONSABILIDADE LIMITADA, e então selecionar a opção desejada);
- **Coordenador Líder**
<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 RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS - – RESPONSABILIDADE LIMITADA” e, então, clicar na opção desejada);
- **Gestora**
<https://jhsfcapital.com.br/> (neste *website* clicar em “Governança”, em seguida procurar por “JHSF CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS”, 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 RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS - – 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 RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS - – RESPONSABILIDADE LIMITADA”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

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

LEIA ATENTAMENTE O ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE E REGULAMENTO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

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 CONTAÇÃO 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 OU DA ANBIMA, 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 OU PELA ANBIMA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS. TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO V, ALÍNEA “A”, DA RESOLUÇÃO CVM 160, ESTANDO, PORTANTO, SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160, AS DEBÊNTURES ESTÃO SUJEITAS A RESTRIÇÕES À REVENDA, CONFORME INDICADO NO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160. 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, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 9º, INCISO I E 23, §1º, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

A OFERTA A MERCADO É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DO OFERTANTE E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DO OFERTANTE OU DE PESSOAS A ELE VINCULADAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 58 DA RESOLUÇÃO CVM 160.



COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADORA



GESTORA



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DA GESTORA E DOS
CEDENTES

