

CLASSE ÚNICA DO
JHSF CAPITAL MALLS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 50.701.686/0001-16 – Código de negociação na B3: JCCJ11
("Classe Única" ou "Fundo")

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora") e a **JHSF CAPITAL LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.311.643/0001-03 ("Gestora"), na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do Fundo, servem-se do presente para informar aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda ("CCV") com o **CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 47.896.665/0001-99 ("Promitente Vendedor") para a aquisição de Fração Ideal de 10% (dez por cento) do **Catarina Fashion Outlet - Mall Original (Expansões 1 e 2)**, localizado na Rodovia Castelo Branco – km 60, Município de São Roque – SP ("Transação").

O valor total da Transação é de R\$ 119.285.714,29 (cento e dezenove milhões, duzentos e oitenta e cinco mil, setecentos e quatorze reais e vinte e nove centavos) e o pagamento será feito pelo Fundo, conforme parcelamento abaixo:

- (i) O montante de R\$ 17.892.857,13 (dezessete milhões, oitocentos e noventa e dois mil, oitocentos e cinquenta e sete reais e treze centavos) ("Parcela à Vista"), cujo pagamento está condicionado ao cumprimento de condições precedentes, usuais para operações desta natureza, com data de fechamento prevista para ocorrer em novembro de 2025 ("Data de Fechamento").
- (ii) O montante de R\$ 17.892.857,13 (dezessete milhões, oitocentos e noventa e dois mil, oitocentos e cinquenta e sete reais e treze centavos) a ser pago em até 6 (seis) meses após a Data de Fechamento ("Parcela II");
- (iii) O montante de R\$ 17.892.857,13 (dezessete milhões, oitocentos e noventa e dois mil, oitocentos e cinquenta e sete reais e treze centavos) a ser pago em até 12 (doze) meses após a Data de Fechamento ("Parcela III");
- (iv) O montante de R\$ 17.892.857,13 (dezessete milhões, oitocentos e noventa e dois mil, oitocentos e cinquenta e sete reais e treze centavos) a ser pago em até 18 (dezoito) meses após a Data de Fechamento ("Parcela IV"); e
- (v) O montante remanescente de R\$ 47.714.285,77 (quarenta e sete milhões, setecentos e quatorze mil, duzentos e oitenta e cinco reais e setenta e sete centavos) a ser pago em até 24 (vinte e quatro) meses após a Data de Fechamento ("Parcela Final").

Os montantes a serem desembolsados serão corrigidos monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, no período compreendido entre a presente data e a data do efetivo pagamento.

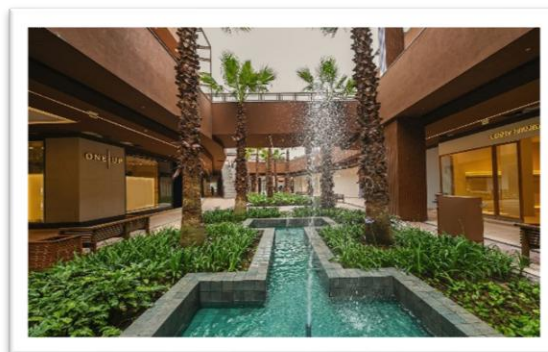
Sobre o Catarina Fashion Outlet

Inaugurado em 2014, o **Catarina Fashion Outlet** é o primeiro empreendimento do gênero desenvolvido pela JHSF Participações S.A. (“JHSF”) e referência nacional no segmento de alto padrão, reunindo mais de 330 operações entre marcas nacionais e internacionais de moda, beleza, decoração e gastronomia.

Com arquitetura assinada por Paulo Baruki, paisagismo de Maria João D’Orey e projeto de interiores com curadoria de Sig Bergamin e Murilo Lomas, o empreendimento oferece alamedas a céu aberto amplamente arborizadas.

Entre suas marcas estão Gucci, Burberry, Dolce & Gabbana, Ferragamo, Carolina Herrera, PatBo e Alexandre Birman, consolidando-se como destino de compras *premium* e um dos principais outlets do país.

O Catarina Fashion Outlet recebe cerca de 4,5 milhões de visitantes por ano, mantendo níveis de vacância próximos de zero e desempenho consistente em vendas e aluguel por m², reflexo do seu público-alvo de alta renda e do portfólio diferenciado da JHSF.



Imagens – Catarina Fashion Outlet

Impactos Financeiros da Transação

A Gestora e a Administradora estimam que o impacto financeiro da Transação sobre o resultado operacional mensal do Fundo será de, aproximadamente, R\$ 759.000,00 (setecentos e cinquenta e nove mil reais), representando assim um potencial distribuição de rendimentos bruto de aproximadamente R\$ 0,45/cota (quarenta e cinco centavos por cota), considerando a quantidade de cotas do Fundo no fechamento de setembro/2025.

O Fundo passará a fazer jus ao recebimento dos valores correspondentes ao *Net Operating Income-NOI* decorrente da exploração do empreendimento, a partir da imissão na posse prevista para ocorrer até a Data de Fechamento. Até tal data, eventuais receitas e despesas permanecerão de titularidade e responsabilidade do Promitente Vendedor.

As futuras distribuições de rendimentos do Fundo estarão sujeitas à performance operacional e financeira dos ativos imobiliários que integram seu portfólio, bem como à geração de caixa decorrente de quaisquer outros investimentos realizados pelo Fundo. Ressalta-se que os valores mencionados representam meras estimativas elaboradas pela Gestora e pela Administradora, não constituindo, em nenhuma hipótese, garantia de rentabilidade ou de distribuição de rendimentos futuros.

A Administradora e a Gestora reiteram seu compromisso com a transparência e permanecem à disposição para prestar esclarecimentos adicionais, comunicando aos cotistas quaisquer atualizações relevantes de forma tempestiva.

16 de outubro de 2025

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
e
JHSF CAPITAL LTDA.