

São Paulo, 04 de fevereiro de 2026.

Aos

Senhores(as) Cotistas da Classe Única do **JHSF CAPITAL MALLS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ Nº 50.701.686/0001-16

Ref.: Procedimento de Consulta Formal para Deliberação dos Cotistas – Assembleia Especial de Cotistas

Prezados(as) Cotistas,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, na qualidade de administradora fiduciária do **JHSF CAPITAL MALLS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 50.701.686/0001-16 ("Administradora" e "Fundo", respectivamente), nos termos do regulamento do Fundo ("Regulamento"), e do respectivo anexo I da classe única do Fundo ("Classe" e "Anexo I") e da regulamentação aplicável, vem, por meio desta, convocar os cotistas da Classe ("Cotistas") para participar da **Assembleia Especial Extraordinária da Classe**, a ser realizada de forma não presencial, por meio do procedimento de consulta formal ("Consulta Formal"), conforme o disposto no CAPÍTULO 11 do Anexo I, tendo como ordem do dia deliberar sobre:

- (i) aprovar a emissão de até 239.521 (duzentas e trinta e nove mil, quinhentas e vinte e uma) cotas subclasse B da Classe, com valor unitário de R\$ 167,00 (cento e sessenta e sete reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo) ("Cotas Subclasse B"), perfazendo o montante de R\$ 40.000.007,00 (quarenta milhões e sete reais), conforme as características constantes no Regulamento, que serão objeto de oferta pública, submetida ao rito de registro automático de distribuição, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160" e "Oferta"), com as seguintes características ("Novas Cotas"):
 - (a) **Quantidade de Cotas Subclasse B:** 239.521 (duzentas e trinta e nove mil, quinhentas e vinte e uma) Cotas Subclasse B;
 - (b) **Preço de Emissão:** o preço de cada Cota Subclasse B será de R\$ 167,00 (cento e sessenta e sete reais) por Cota Subclasse B, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Emissão");
 - (c) **Montante Total da Oferta:** considerando o Preço de Emissão, o montante da Oferta será de R\$ 40.000.007,00 (quarenta milhões e sete reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. O montante final captado por meio da Oferta será

informado na data do encerramento da Oferta mediante a divulgação, pela Administradora, de anúncio de encerramento da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160 ("Montante Total da Oferta");

- (d) **Lote Adicional:** não será admitido lote adicional, nos termos do parágrafo único do Artigo 50 da Resolução CVM 160;
- (e) **Coordenador Líder:** a distribuição das Cotas Subclasse B será realizada no Brasil, em regime de melhores esforços de colocação, sob a coordenação da Administradora, na qualidade de coordenador líder da Oferta ou parte relacionada à Administradora. Pela estruturação da Oferta e distribuição das Novas Cotas, o Coordenador Líder fará jus a uma remuneração no montante de 0,10% (dez centésimos por cento) incidente sobre o valor total das Novas Cotas subscritas no âmbito da Oferta, observado o valor mínimo de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a ser custeada pela Taxa de Distribuição Primária.
- (f) **Taxa de Distribuição Primária:** 0,13% (treze décimos por cento) sobre o Preço de Emissão, que compreende os custos da Oferta, incluindo, mas não se limitando à remuneração devida ao Coordenador Líder e à taxa de registro da Oferta junto à CVM, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio da Classe; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade da Classe, desde que passíveis de pagamento pela Classe, nos termos da regulamentação aplicável;
- (g) **Público-Alvo:** a Oferta Subclasse B será destinada a Investidores Profissionais, nos termos do Art. 11 da Resolução CVM 30, incluindo aqueles que sejam cotistas atuais detentores de Cotas Subclasse B;
- (h) **Distribuição Parcial:** será admitida a distribuição parcial das Cotas Subclasse B, nos termos do Artigo 73 da Resolução CVM 160, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da Oferta equivalente ao montante de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), considerando o Preço de Emissão. As Cotas Subclasse B excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante a Oferta, conforme seus termos e condições, deverão ser canceladas pela Administradora ao encerrar a Oferta junto à CVM;
- (i) **Prazo:** a subscrição ou aquisição das Cotas Subclasse B deverá ser realizada no prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias, contando do anúncio de início de distribuição, conforme Artigo 48 da Resolução CVM 160;
- (j) **Direito de Preferência:** nos termos do item 1.1. do Anexo I do Regulamento, os Cotistas desde já renunciam de maneira irrevogável e irretroatável qualquer eventual direito de preferência para subscrever as Cotas Subclasse B no âmbito da Oferta;
- (k) **Capital Autorizado:** a Administradora, o Gestor e os Cotistas reconhecem desde

já que esta emissão não será contabilizada, ainda que parcialmente, para fins de composição do Capital Autorizado;

- (l) **Forma de Integralização:** as Cotas Subclasse B deverão ser integralizadas à vista, pelo Preço de Emissão das Cotas Subclasse B, em moeda corrente nacional;
- (m) **Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas Subclasse B:** as Cotas Subclasse B poderão ser registradas para **(1)** distribuição no mercado primário por meio do MDA, e **(2)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas na B3;
- (n) **Aplicação Mínima:** não haverá montante mínimo de subscrição a ser observado pelos investidores;
- (o) **Destinação dos Recursos:** os recursos advindos da Oferta serão utilizados para a aquisição de Ativos Imobiliários que venham a ser identificados pelo gestor da carteira da Classe, além de pagamento de despesas e encargos e/ou manutenção de reserva de caixa em Ativos Financeiros, nos termos do Regulamento;
- (p) **Prospecto:** dispensado, nos termos do Artigo 9º, I, Resolução CVM 160;
- (q) **Lâmina:** dispensada, nos termos do §1º do Artigo 23 da Resolução CVM 160; e
- (r) **Outras Disposições:** a Administradora fica autorizada a tomar as providências necessárias para a realização da Oferta.

A deliberação constante acima será aprovada pela maioria simples dos presentes. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia especial.

A Administradora ressalta que os documentos pertinentes à proposta estão disponíveis para consulta no seguinte endereço eletrônico: <https://www.btgpactual.com/assetmanagement/administracao-fiduciaria>.

Ressaltamos que somente podem votar na assembleia especial os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de envio desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos¹.

Adicionalmente, não podem votar na Consulta Formal ou fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação **(a)** a Administradora ou o Gestor; **(b)** os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Gestor; **(c)** empresas ligadas à Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; **(d)** os prestadores de serviços da Classe, seus

¹ (a) para Cotistas Pessoas Físicas: (i) com reconhecimento de firma; ou (ii) em conjunto com a cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) para Cotistas Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social com solidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e procuração ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (c) para Cotistas Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo, estatuto social ou contrato social de seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação societária do administrador ou gestor outorgando poderes de representação. Caso o Cotista seja representado por procuração, o procurador deverá enviar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, outorgando poderes específicos para a prática do ato.

sócios, diretores e funcionários; **(e)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio da Classe; e **(f)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o da Classe.

Assim sendo, **solicitamos a manifestação de V.Sa., na forma do presente questionário, até 19 de fevereiro de 2026.** O resultado desta Consulta Formal será divulgado aos cotistas no prazo de até 8 (oito) dias do encerramento desta Consulta Formal.

Termos capitalizados não expressamente definidos nesta Consulta Formal terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

São Paulo, 04 de fevereiro de 2026.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora do

JHSF CAPITAL MALLS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

ANEXO A

À **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, na qualidade de Administradora do **JHSF CAPITAL MALLS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Ref.: Procedimento de Consulta Formal para Deliberação dos Cotistas – Assembleia Especial de Cotistas

Em resposta à Consulta Formal enviada em 04 de fevereiro de 2026 aos Cotistas (“Consulta Formal”) da **CLASSE ÚNICA DO JHSF CAPITAL MALLS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 50.701.686/0001-16 (“Fundo” e “Classe”, respectivamente), manifesto abaixo meu voto sobre:

- (i) aprovar a emissão de até 239.521 (duzentas e trinta e nove mil, quinhentas e vinte e uma) cotas subclasse B da Classe, com valor unitário de R\$ 167,00 (cento e sessenta e sete reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo) (“Cotas Subclasse B”), perfazendo o montante de R\$ 40.000.007,00 (quarenta milhões e sete reais), conforme as características constantes no Regulamento, que serão objeto de oferta pública, submetida ao rito de registro automático de distribuição, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160” e “Oferta”), com as seguintes características na Consulta Formal.

Voto:

- | | | |
|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | SIM, aprovo a deliberação; |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | NÃO, não aprovo a deliberação; |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Abstenho-me de votar. |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Estou impedido ou conflitado para votar na deliberação acima, nos termos da regulamentação aplicável. |

Com a aprovação, a Administradora e o Gestor, conforme aplicável, estarão autorizados para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação da(s) matéria(s) objeto da Consulta Formal.

_____, ____ de _____ de 2026.

Nome do Cotista:

CPF/CNPJ: