FATO RELEVANTE

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

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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("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 ("Administradora"), na qualidade de administradora da **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JHSF CAPITAL MALLS FEEDER - RESPONSABILIDADE LIMITADA,** classe única de fundo de investimento imobiliário, inscrita no CNPJ sob o nº 62.308.074/0001-47 ("Fundo" e "Classe", respectivamente), cuja carteira é gerida pela **JHSF CAPITAL LTDA.**, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na 301 Usina - Av. Alcides Sangirardi, s/n - Espaço C - Cidade Jardim, CEP 05672-015, inscrita no CNPJ sob o nº 07.311.643/0001-03, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 9.575, de 23 de outubro de 2007 ("Gestora" e, em conjunto com a Administradora, os "Prestadores de Serviços Essenciais"), conforme aprovado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, por meio do "*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta do Fundo de Investimento Imobiliário JHSF Capital Malls Feeder – Responsabilidade Limitada*", em 04 de fevereiro de 2026 ("Ato de Aprovação da Oferta"), informa aos cotistas da Classe ("Cotistas") e ao mercado em geral, a realização da 2ª (segunda) emissão de cotas da Classe nos termos do Capital Autorizado, conforme o item II, do Capítulo B do Anexo I do Regulamento ("Cotas"), as quais serão objeto de distribuição pública primária, sob o rito de registro automático junto à CVM e sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta").

O montante inicial da Oferta é de R$ 40.780.038,90 (quarenta milhões, setecentos e oitenta mil, trinta e oito reais e noventa centavos), sem considerar o Lote Adicional e a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definidos) ("Montante Inicial da Oferta"), correspondente a 3.608.853 (três milhões, seiscentas e oito mil, oitocentas e cinquenta e três) Cotas, considerando o Preço de Emissão (conforme definido abaixo), podendo o Montante Inicial da Oferta ser **(i)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme adiante definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme adiante definido), ou **(ii)** aumentado em razão da emissão de Lote Adicional.

O preço de emissão corresponderá a R$ 11,30 (onze reais e trinta centavos) por Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Emissão"). Adicionalmente ao Preço de Emissão, será devida taxa de distribuição primária, equivalente a até 0,44% (quarenta e quatro centésimos por cento) do Preço de Emissão, correspondente ao valor de R$ 0,05 (cinco centavos) por Cota ("Taxa de Distribuição Primária"), recolhida no sistema de liquidação da B3, observado que os recursos recolhidos serão utilizados para o pagamento ao Coordenador Líder e às Instituições Participantes da Oferta das comissões pactuadas no Contrato de Distribuição, bem como dos demais custos e

despesas da Oferta. Dessa forma, cada Cota integralizada em moeda corrente nacional possuirá um preço de subscrição de R$ 11,35 (onze reais e trinta e cinco centavos), equivalente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

A Oferta será destinada a investidores profissionais, nos termos da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Investidores").

Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Cotas ("Distribuição Parcial"), observado que, nesse caso, a Oferta somente será efetivada se forem colocadas, no mínimo, R$ 1.130.000,00 (um milhão, cento e trinta mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 100.000 (cem mil) Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de distribuição deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

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, oitocentos 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 ("Lote Adicional").

A Oferta será realizada com intermediação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço 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, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), observados os termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

O início da Oferta será comunicado ao mercado por meio da divulgação do anúncio de início de distribuição da Oferta ("Anúncio de Início") na página da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador-Líder, da CVM e da B3 ("Meios de Divulgação"), e seu encerramento se dará por meio da divulgação nos Meios de Divulgação supramencionados, do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento"), observado que a subscrição das Cotas deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

Nos termos do item V, do Capítulo B do Anexo I do regulamento do Fundo, fica assegurado aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado Cotas emitidas no âmbito da 1ª (primeira) emissão da Classe o direito de preferência na subscrição de Cotas no âmbito da Oferta, na proporção do número de Cotas que possuírem, que deverá ser exercício no prazo de até 2 (dois) dias úteis, exclusivamente pelo Escriturador, fora nos ambientes do Balcão B3, sem possibilidade de cessão do direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, conforme aplicação de fator de proporção para subscrição de novas Cotas equivalente a 0,05506581502.

A quantidade máxima de Cotas a ser subscrita por cada Cotista deverá corresponder sempre a um

número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

O cronograma e os demais termos e condições da Oferta estarão previstos nos documentos da Oferta.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS OU UMA OFERTA DAS COTAS.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO CONSTITUI UMA OFERTA, CONVITE OU SOLICITAÇÃO DE OFERTA PARA AQUISIÇÃO DAS COTAS. NEM ESTE FATO RELEVANTE, NEM QUALQUER INFORMAÇÃO AQUI CONTIDA, CONSTITUIRÃO A BASE DE QUALQUER CONTRATO OU COMPROMISSO.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DA CLASSE SOBRE O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.

O FUNDO, A ADMINISTRADORA, A GESTORA E O COORDENADOR-LÍDER RECOMENDAM AOS INVESTIDORES E AOS COTISTAS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA QUE LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE E DO ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 175, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento ou no Ato de Aprovação da Oferta.

A Administradora e a Gestora permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 05 de fevereiro de 2026.

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

JHSF CAPITAL LTDA.