

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DO JHSF CAPITAL MALLS –
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 50.701.686/0001-16

Por este instrumento particular ("Instrumento de Deliberação Conjunta"), as partes abaixo nomeadas e devidamente qualificadas, a saber o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade anônima, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º andar, (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ") sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para operar como administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, aqui representado nos termos do seu estatuto, doravante denominado "Administradora", e a **JHSF CAPITAL LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado São Paulo, Avenida Alcides Sangirardi, S/N, 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, doravante denominada como "Gestora", e quando em conjunto com a Administradora, "Prestadores de Serviços Essenciais" 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),

CONSIDERANDO QUE:

- (i) o Fundo e a Classe encontram-se devidamente constituídos por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do FOF JHSF Capital – Fundo de Investimento Imobiliário*", formalizado pela Administradora em 16 de maio de 2023;
- (ii) a versão vigente do regulamento ("Regulamento"), que se encontra registrado perante a CVM, e a atual denominação do Fundo foram aprovadas pelos cotistas no âmbito da Assembleia Especial Extraordinária de Cotistas encerrada em 21 de agosto de 2025, conforme divulgado pela Administradora por meio do "*Termo de Apuração da Consulta Formal da Classe Única do JHSF Capital Cidade Jardim – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*";
- (iii) a Classe é composta por duas subclasses de cotas, quais sejam a subclasse de cotas A ("Subclasse A") e a subclasse de cotas B ("Subclasse B") e, em conjunto com a Subclasse A, as "Subclasses"; e
- (iv) o anexo descritivo da Classe prevê, nos termos do item 1.1., que a Administradora, a exclusivo critério da Gestora, pode realizar novas emissões de cotas da Classe, de quaisquer Subclasses, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de

Cotistas, até o limite do patrimônio autorizado, composto por até R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) ("Capital Autorizado");

RESOLVEM:

- (i) aprovar a 3ª (terceira) emissão de cotas da Subclasse A ("Cotas Subclasse A"), dentro do Capital Autorizado, de até 103.189 (cento e três mil e cento e oitenta e nove) Cotas Subclasse A, com valor unitário de R\$ 193,82 (cento e noventa e três reais e oitenta e dois centavos), perfazendo o montante de R\$ 20.000.091,98 (vinte milhões e noventa e um reais e noventa e oito centavos), 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", respectivamente), com as seguintes características:
- (a) **Quantidade Inicial de Cotas Subclasse A:** até 103.189 (cento e três mil e cento e oitenta e nove) Cotas Subclasse A, podendo referida quantidade ser **(1)** aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou **(2)** diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);
 - (b) **Preço de Emissão:** o preço de cada Cota Subclasse A será de R\$ 193,82 (cento e noventa e três reais e oitenta e dois centavos) por Cota Subclasse A, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Emissão");
 - (c) **Taxa de Distribuição Primária:** adicionalmente ao Preço de Emissão, será devido, quando da subscrição e integralização das Cotas Subclasse A, um custo fixo por cota de até R\$ 0,71 (setenta e um centavos) ("Custo Unitário de Distribuição"), decorrentes da estruturação e da distribuição das Cotas Subclasse A, sejam estas taxas regulatórias, honorários de prestadores de serviços e remuneração dos participantes da Oferta;
 - (d) **Preço de Subscrição:** o preço de subscrição será equivalente ao Preço de Emissão da Cota Subclasse A, acrescido do Custo Unitário de Distribuição, equivalente a R\$ 194,53 (cento e noventa e quatro reais e cinquenta e três centavos) ("Preço de Subscrição");
 - (e) **Montante Inicial da Oferta:** o montante inicial da Oferta será de até R\$ 20.000.091,98 (vinte milhões e noventa e um reais e noventa e oito centavos), considerando o Preço de Emissão e sem incluir o Custo Unitário de Distribuição ("Montante Inicial da Oferta"), podendo referido montante ser **(1)** aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou **(2)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido),

desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);

- (f) **Lote Adicional:** caso seja verificado excesso de demanda, o Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) ("Novas Cotas Subclasse A do Lote Adicional"), nos termos estabelecidos nos artigos 50 e seguintes da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional"), sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Novas Cotas Subclasse A do Lote Adicional ocorrerá no procedimento de alocação no âmbito da Oferta. As Novas Cotas Subclasse A do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Novas Cotas Subclasse A inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Oferta sendo que a colocação das Novas Cotas Subclasse A do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder;
- (g) **Coordenador Líder:** a distribuição das Cotas Subclasse A será realizada no Brasil, em regime de melhores esforços de colocação, sob a coordenação da Administradora, na qualidade de coordenador líder da Oferta;
- (h) **Público-Alvo:** a Oferta será destinada a Investidores Profissionais, nos termos do Art. 11 da Resolução CVM 30;
- (i) **Distribuição Parcial:** será admitida a distribuição parcial das Cotas Subclasse A, nos termos do Artigo 73 da Resolução CVM 160, sendo o montante mínimo de colocação equivalente a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), considerando o Preço de Emissão. As Cotas Subclasse A 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;
- (j) **Prazo:** a subscrição ou aquisição das Cotas Subclasse A 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;
- (k) **Direito de Preferência:** nos termos do item 1.1. do Anexo I do Regulamento, fica assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de Cotas Subclasse A no âmbito da Oferta, observado o fator de proporção equivalente a 0.02108615491, que deverá ser exercido no prazo de até 10 (dez) dias úteis, sem possibilidade de cessão do direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros;
- (l) **Forma de Integralização:** as Cotas Subclasse A deverão ser integralizadas à vista, pelo Preço de Emissão **(1)** em moeda corrente nacional, ou **(2)** mediante a integralização com bens e direitos selecionados pela Gestora ao patrimônio da Classe, caso em que as Cotas serão integralizadas diretamente junto ao escriturador de Cotas, sem prejuízo do posterior depósito e registro das cotas para

negociação em mercado de bolsa;

- (m) **Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas:** as Cotas Subclasse A poderão ser registradas para **(1)** distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), e **(2)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das cotas realizadas na B3, conforme procedimentos a serem previstos nos documentos da Oferta;
- (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

Estando assim firmado este Instrumento de Deliberação Conjunta, vai o presente assinado eletronicamente em 1 (uma) via.

Rio de Janeiro, 02 de abril de 2026.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS
Administradora

JHSF CAPITAL LTDA.
Gestora