

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:

Em conformidade com as normas da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, o Fundo concluiu, nesta data, a aquisição de **30% (trinta por cento) de participação no Shops Jardins** (“Transação”), mediante a celebração de Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças com o **XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 28.757.546/0001-00 (“XP Malls” ou “Vendedor”).

O valor total da Transação é de R\$ 20.000.018,36 (vinte milhões, dezoito reais e trinta e seis centavos), pagos na presente data por meio da compensação de créditos, mediante a subscrição de cotas do Fundo pelo Vendedor, no âmbito da 3ª Emissão da Classe Única. Com a conclusão da aquisição, o Fundo passa a deter **45% (quarenta e cinco por cento)** do capital social da Cidade Jardim Shops S.A., sociedade detentora do Shops Jardins.

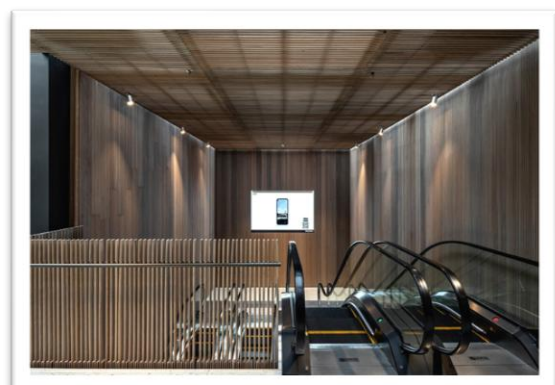
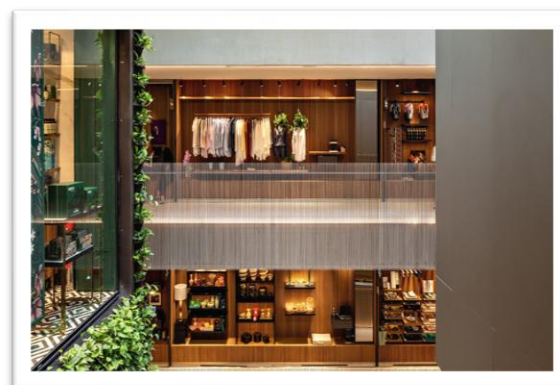
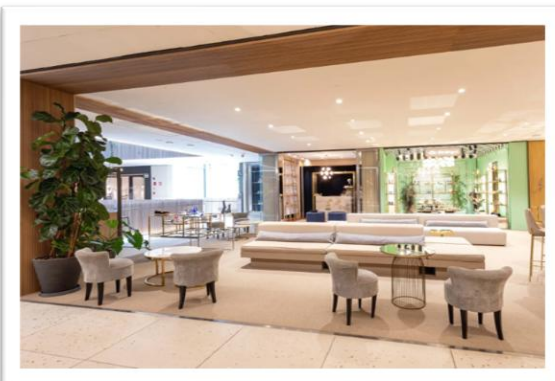
A Transação está alinhada à estratégia do Fundo de consolidação de portfólio e de aquisição de participações em ativos imobiliários estratégicos (*trophy assets*), reforçando o compromisso da Gestora com a geração de valor no longo prazo e com a constituição de um portfólio resiliente, diversificado e de alta qualidade.

Sobre o Shops Jardins

Inaugurado em 2020, o **Shops Jardins** é um empreendimento desenvolvido pela JHSF, localizado no bairro dos Jardins, na Cidade de São Paulo. Com aproximadamente 4,6 mil m² de Área Bruta Locável (ABL), o projeto possui áreas de circulação integradas, privilegia a permeabilidade visual e a experiência de convivência urbana.

O mix de operações do **Shops Jardins** é composto por marcas de moda, beleza, *lifestyle* e gastronomia, com posicionamento de alta renda, incluindo, entre outras, Dior (em sua única operação no Brasil com exclusividade para a linha Dior Masculine), Louis Vuitton, Brunello Cucinelli, Creed, Fratelli Rossetti, Gucci e TAG Heuer. No eixo gastronômico, destacam-se restaurantes como Adega Santiago e ROI, que reforçam a proposta de experiência integrada entre compras e convivência.

O empreendimento mantém elevados níveis de ocupação, em linha com seu público-alvo de alta renda e sua localização estratégica em uma das regiões mais valorizadas da cidade.



Imagens – Shops Jardins

Impactos Financeiros da Transação

A Gestora estima que o impacto financeiro da Transação sobre o resultado operacional mensal do Fundo será de, aproximadamente, R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais), representando assim uma potencial distribuição de rendimentos bruto de aproximadamente R\$ 0,06/cota (seis centavos), considerando a quantidade de cotas do Fundo em circulação no fechamento de abril/2026. O Fundo passará a fazer jus ao recebimento das receitas/rendimentos da exploração do empreendimento a partir da presente data.

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, 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.

4 de maio de 2026

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

e

JHSF CAPITAL LTDA.