

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 linha com a estratégia do Fundo de consolidação de portfólio e aquisição de participações em ativos imobiliários estratégicos e em conformidade com as normas da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e da legislação aplicável, o Fundo negociou, junto a fundos de investimentos geridos pela Capitânia Capital S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 41.793.345/0001-27 ("Veículos Capitânia"), a aquisição de participação indireta detidas pelos Veículos Capitânia de aproximadamente **7,71% (sete inteiros e setenta e um centésimos por cento) do Shopping Cidade Jardim**, localizado na Av. Magalhães de Castro, 12.000 - Cidade Jardim, São Paulo ("Transação").

A Transação, que ainda está sujeita ao atingimento de Condições Precedentes usuais para operações desta natureza, terá o valor total de R\$ 187.534.285,71 (cento e oitenta e sete milhões, quinhentos e trinta e quatro mil, duzentos e oitenta e cinco reais e setenta e um centavos) que serão desembolsados ao longo de 24 (vinte e quatro) meses, de forma *pari passu* com a entrega das cotas correspondentes em ambiente B3, da seguinte forma:

- (i) O montante de R\$ 28.130.142,86 (vinte e oito milhões, cento e trinta mil, cento e quarenta e dois reais e oitenta e seis centavos) ("Aquisição I"), cujo pagamento está previsto para ocorrer em novembro de 2025 ("Data de Fechamento").
- (ii) O montante de R\$ 28.130.142,86 (vinte e oito milhões, cento e trinta mil, cento e quarenta e dois reais e oitenta e seis centavos) a ser pago em até 6 (seis) meses após a Data de Fechamento ("Aquisição II");
- (iii) O montante de R\$ 28.130.142,86 (vinte e oito milhões, cento e trinta mil, cento e quarenta e dois reais e oitenta e seis centavos) a ser pago em até 12 (doze) meses após a Data de Fechamento ("Aquisição III");
- (iv) O montante de R\$ 28.130.142,86 (vinte e oito milhões, cento e trinta mil, cento e quarenta e dois reais e oitenta e seis centavos) a ser pago em até 18 (dezoito) meses após a Data de Fechamento ("Aquisição IV");
- e
- (v) O montante remanescente de R\$ 75.013.714,27 (setenta e cinco milhões, treze mil, setecentos e quatorze reais e vinte e sete centavos) a ser pago em até 24 (vinte e quatro) meses após a Data de Fechamento ("Aquisição Final").

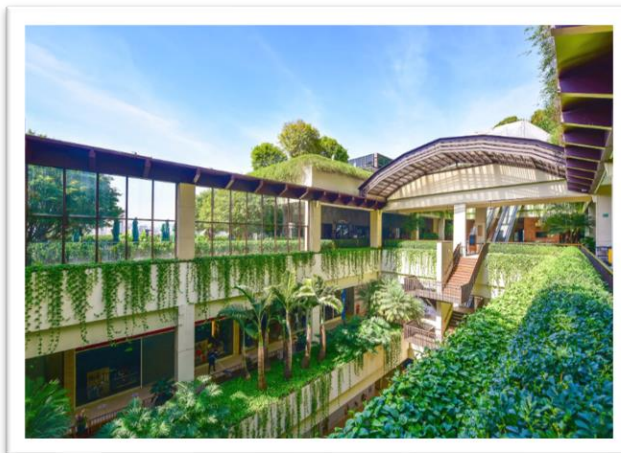
Os valores a serem pagos pelo Fundo serão corrigidos monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA nas respectivas datas de desembolso.

Sobre o Shopping Cidade Jardim

Inaugurado em 2008, o Shopping Cidade Jardim consolidou-se como referência no varejo de alto padrão de São Paulo, combinando arquitetura contemporânea, amplos jardins tropicais e corredores abertos que remetem a um passeio ao ar livre.

O empreendimento abriga grifes internacionais de prestígio como Balmain, Bulgari, Cartier, Celine, Dior, Fendi, Giorgio Armani, Gucci, Hermès, Louis Vuitton, Prada, Pucci, além de marcas nacionais consagradas como Alexandre Birman, Cris Barros, Carol Bassi e Misci.

O mix de operações é complementado por uma curadoria gastronômica de alto padrão, salas VIP de cinema, e uma academia com equipamentos de última geração, oferecendo uma experiência completa e integrada ao público de alta renda.



Imagens – Shopping Cidade Jardim

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\$ 1.227.671,00 (um milhão e duzentos e vinte e dois mil e seiscentos e setenta e um reais), representando assim um potencial distribuição de rendimentos bruto de aproximadamente R\$ 0,74 (setenta e quatro centavos) por cota, considerando a quantidade de cotas do Fundo em circulação no fechamento de setembro/2025. Dessa forma, o Fundo passará a fazer jus ao recebimento das receitas/rendimentos da exploração indireta do empreendimento a partir de Novembro/2025.

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.

27 de outubro de 2025

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