

**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 encontra-se devidamente constituído 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) em 22 de agosto de 2025, foi publicado o "*Termo de Apuração da Consulta Formal da Classe Única do JHSF Capital Cidade Jardim – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", por meio do qual a Administradora divulgou o resultado dos votos enviados pelos titulares de cotas da Classe no âmbito da Assembleia Especial Extraordinária de Cotistas encerrada em 21 de agosto de 2025, que aprovou dentre outras matérias: (i) a alteração da denominação do Fundo para "*JHSF Capital Malls – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*"; (ii) a versão vigente do regulamento do Fundo ("Regulamento"); e (iii) a autorização para realização de oferta pública sob o rito de registro automático, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos previstos na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), de até 2.994.011 (dois milhões, novecentos e

noventa e quatro mil e onze) cotas da subclasse B da 2ª (segunda) emissão da Classe, pelo preço de emissão de R\$ 167,00 (cento e sessenta e sete reais) ("Preço de Emissão", "Cotas Subclasse B", "Oferta Subclasse B" e "Ato de Aprovação", respectivamente), sem consumir o capital autorizado da Classe;

- (iii) nos termos do Ato de Aprovação, os Prestadores de Serviços Essenciais estariam autorizados a realizar ato particular para definir a realização da Oferta Subclasse B, incluindo a desnecessidade de outorga de direito de preferência considerando que, na data do Ato de Aprovação, não havia cotistas detentores de Cotas Subclasse B, bem como para tomar todas as providências necessárias para tanto;

**RESOLVEM:**

- (i) definir a realização da Oferta Subclasse B, ratificadas as demais condições aprovadas para a Oferta Subclasse B nos termos do Ato de Aprovação, nos seguintes termos e condições:
- (a) **Destinação dos Recursos:** os recursos líquidos provenientes da Oferta Subclasse B serão aplicados pela Classe de acordo com a política de investimento estabelecida no anexo I do Regulamento;
  - (b) **Rito:** a Oferta Subclasse B seguirá o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VII, da Resolução CVM 160;
  - (c) **Regime de Colocação:** a Oferta Subclasse B será realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM 160;
  - (d) **Coordenador Líder:** a Oferta Subclasse B consistirá na distribuição pública das Cotas Subclasse B, no Brasil, sob a coordenação da **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 CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder");
  - (e) **Quantidade Total de Cotas Subclasse B:** até 2.485.030 (duas milhões, quatrocentas e oitenta e cinco mil e trinta) Cotas Subclasse B;
  - (f) **Montante Total da Oferta Subclasse B:** o montante total da Oferta Subclasse B será de até R\$ 415.000.010,00 (quatrocentos e quinze milhões e dez reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (abaixo definido) ("Montante Total da Oferta da Subclasse B");
  - (g) **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 o Custo Unitário de Distribuição (abaixo definido);

- (h) **Custo Unitário de Distribuição:** adicionalmente ao Preço de Emissão, será cobrado, quando da subscrição e integralização das Cotas Subclasse B, um custo fixo decorrente do registro da Oferta Subclasse B na CVM, e de outras despesas correlatas, no valor de R\$ 0,06 (seis centavos) por Cota Subclasse B ("Custo Unitário de Distribuição");
- (i) **Preço de Integralização:** o preço de integralização será equivalente ao Preço de Emissão acrescido do Custo Unitário de Distribuição, resultando em R\$ 167,06 (cento e sessenta e sete reais e seis centavos);
- (j) **Público-Alvo:** a Oferta Subclasse B será destinada a investidores profissionais, nos termos do Art. 11 da Resolução CVM 30;
- (k) **Lote Adicional:** não será admitido lote adicional, nos termos do parágrafo único do artigo 50 da Resolução CVM 160;
- (l) **Distribuição Parcial:** será admitida a distribuição parcial das Cotas Subclasse B, desde que subscritas e integralizadas uma quantidade mínima de Cotas Subclasse B que perfazam o montante total mínimo de R\$ 9.999.960,00 (nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição ("Montante Mínimo da Oferta Subclasse B"), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta Subclasse B, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder (abaixo definido), poderão decidir por reduzir o montante da Oferta Subclasse B até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta Subclasse B e o Montante Total da Oferta da Subclasse B, hipótese na qual a Oferta Subclasse B poderá ser encerrada a qualquer momento. Caso o Montante Mínimo da Oferta Subclasse B não seja atingido, a Oferta Subclasse B será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta Subclasse B;
- (m) **Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas Subclasse B:** as Cotas Subclasse B serão registradas para **(1)** distribuição no mercado primário por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, e **(2)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3"), sendo a custódia das Cotas Subclasse B realizadas na B3, observado que as Cotas Subclasse B deverão ser integralizadas em moeda corrente nacionais, em uma ou mais datas distintas definidas pelos Prestadores de Serviços Essenciais e pelo Coordenador Líder;
- (n) **Prospecto:** não aplicável;
- (o) **Lâmina:** não aplicável; e

- (p) **Outras Disposições:** Administradora fica autorizada a tomar as providências necessárias para a realização da Oferta Subclasse B.

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

Rio de Janeiro, 11 de novembro de 2025.

---

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

---

**JHSF CAPITAL LTDA.**  
*Gestora*