

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, informam aos cotistas e ao mercado em geral que, na presente data, em conformidade com as normas da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e da legislação aplicável, o Fundo concluiu operação com a JHSF Malls S.A., afiliada da JHSF Participações S.A., por meio da qual foram integralizados à vista no Fundo, mediante conferência de bens, os ativos descritos abaixo ("Transação"):

- (i) 10% (dez por cento) do **Catarina Fashion Outlet – Expansão 3**; e
- (ii) 15% (quinze por cento) do capital social da Cidade Jardim Shops S.A., sociedade detentora do **Shops Jardins**.

O valor total de integralização dos bens no patrimônio do Fundo é de R\$ 76.463.455,00 (setenta e seis milhões, quatrocentos e sessenta e três mil, quatrocentos e cinquenta e cinco reais). A Transação integra a estratégia do Fundo de consolidação de portfólio e aquisição de participações em ativos imobiliários estratégicos (*trophy assets*), reforçando o compromisso da Gestora com a criação de valor no longo prazo e com a formação de um portfólio resiliente, diversificado e de alta qualidade.

Adicionalmente, em complemento ao Fato Relevante divulgado em [16/10/2025](#), o Fundo e o **CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob nº 47.896.665/0001-99 ("**FII CAPITÂNIA**"), formalizaram o fechamento da operação ("Termo de Fechamento") referente à aquisição da fração ideal de 10% (dez por cento) do empreendimento **Catarina Fashion Outlet – Mall Original (Expansões 1 e 2)**, após o cumprimento de determinadas condições precedentes previstas no Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda ("CCV") e a conclusão dos procedimentos formais necessários. Nesse contexto, foi efetuado o pagamento da primeira parcela do preço de aquisição, devidamente corrigida pelo IPCA, no montante de R\$ 17.954.076,63 (dezessete milhões, novecentos e cinquenta e quatro mil, setenta e seis reais e sessenta e três centavos).

Com a efetivação do pagamento, o Fundo foi imitido na posse indireta da fração ideal, passando a fazer jus as receitas, frutos e rendimentos a ela inerentes, bem como a assumir os respectivos encargos, despesas e obrigações correlatos, nos termos do CCV. Os desembolsos das parcelas subsequentes observarão o cronograma pactuado, conforme previsto no Fato Relevante anteriormente divulgado.

Sobre o Catarina Fashion Outlet e Expansões

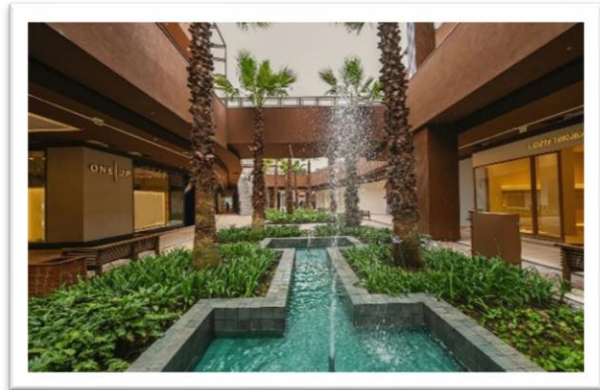
Inaugurado em 2014, o Catarina Fashion Outlet é o primeiro empreendimento do gênero desenvolvido pela JHSF Participações S.A. ("JHSF") e consolidou-se como referência nacional no segmento de alto padrão, reunindo mais de 330 operações entre marcas nacionais e internacionais de moda, beleza, decoração e gastronomia.

Em 10 de outubro de 2023, foi entregue a **Expansão III** do empreendimento, acrescentando mais de 22 mil m² de Área Bruta Locável (ABL) e cerca de 150 novas operações ao portfólio. A ampliação reforça o posicionamento do Catarina Fashion Outlet e o seu destaque no segmento.

Com arquitetura assinada por Paulo Baruki, paisagismo de Maria João D'Orey em parceria com o Sig Bergamin e Murilo Lomas, o empreendimento oferece alamedas a céu aberto amplamente arborizadas.

Entre suas marcas estão Gucci, Burberry, Dolce & Gabbana, Ferragamo, Carolina Herrera, PatBo e Alexandre Birman, consolidando-se como destino de compras *premium* e um dos principais outlets do país.

O Catarina Fashion Outlet recebe cerca de 4,5 milhões de visitantes por ano, mantendo níveis de vacância próximos de zero e desempenho consistente em vendas e aluguel por m², reflexo do seu público-alvo de alta renda e do portfólio diferenciado da JHSF.



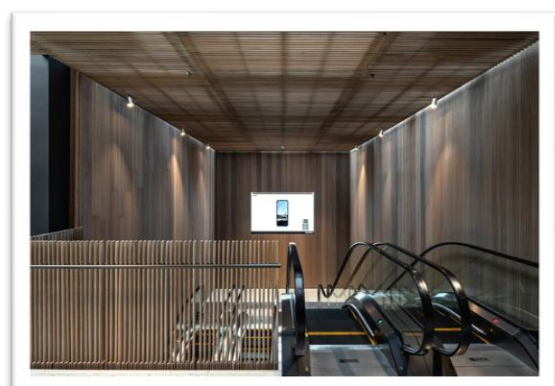
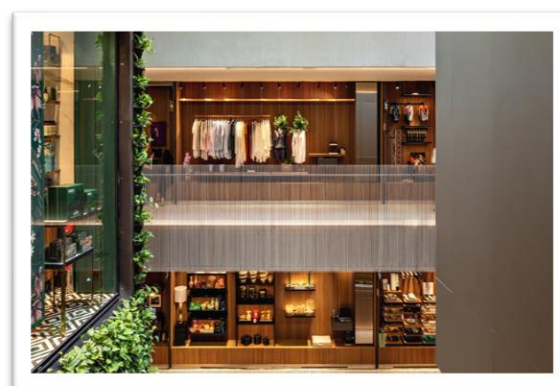
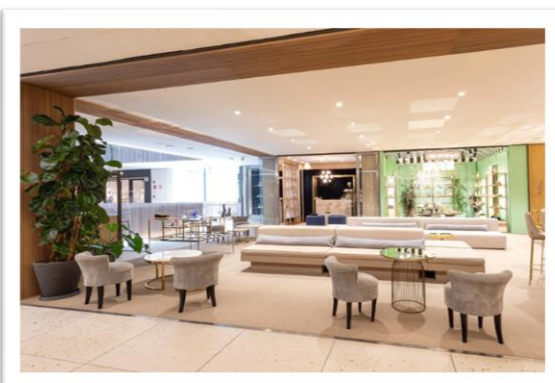
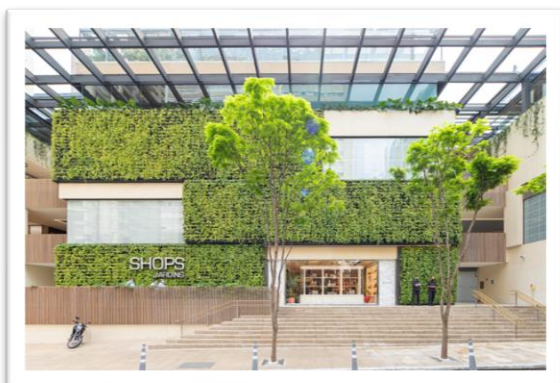
Imagens – Catarina Fashion Outlet

Sobre o Shops Jardins

Inaugurado em 2023, o **Shops Jardins** é um empreendimento desenvolvido pela JHSF, localizado no bairro dos Jardins, na cidade de São Paulo. Com aproximadamente 6,0 mil m² de Área Bruta Locável (ABL), o projeto se organiza em alamedas a céu aberto e áreas de circulação integradas ao entorno, privilegiando 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 Makoto, 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 e a Administradora estimam que o impacto financeiro da Transação sobre o resultado operacional mensal do Fundo será de, aproximadamente, R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais), representando assim um potencial distribuição de rendimentos bruto de aproximadamente R\$ 0,30/cota (trinta centavos), considerando a quantidade de cotas do Fundo em circulação no fechamento de outubro/2025.

O Fundo passará a fazer jus ao recebimento das receitas/rendimentos da exploração indireta 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 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.

25 de novembro de 2025

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

e

JHSF CAPITAL LTDA.