

**CLASSE ÚNICA DO****JHSF CAPITAL SCJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 67.091.763/0001-66 – Código de negociação na B3: JCSC11

("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 da legislação aplicável, o Fundo celebrou nesta data o instrumento de compromisso de aquisição de 16,99% (dezesesseis inteiros e noventa e nove centésimos por cento) da fração ideal do **Shopping Cidade Jardim**, localizado na Av. Magalhães de Castro, 12.000 - Cidade Jardim, São Paulo/SP ("Transação"), mediante a assinatura de Compromisso de Cessão de Direitos Aquisitivos 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\$ 454.000.000,00 (quatrocentos e cinquenta e quatro milhões de reais) que serão desembolsados ao longo de 12 (doze) meses da seguinte forma:

- (i) Parcela de R\$ 272.400.000,00 (duzentos e setenta e dois milhões e quatrocentos mil reais) devida na data de fechamento da transação composta por (i) assunção de saldo devedor de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") de emissão do Vendedor vinculados ao ativo objeto da Transação e (ii) pagamento em moeda corrente nacional ("Parcela à Vista"). A composição definitiva da Parcela à Vista será divulgada na data de fechamento da transação;
- (ii) Parcela de R\$ 90.800.000,00 (noventa milhões e oitocentos mil reais) a ser paga em até 6 (seis) meses após o pagamento da Parcela à Vista ("Primeira Parcela"); e
- (iii) Parcela de R\$ 90.800.000,00 (noventa milhões e oitocentos mil reais) a ser paga em até 12 (doze) meses após o pagamento da Parcela à Vista ("Segunda Parcela");

Os valores a serem pagos pelo Fundo serão corrigidos monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, entre 13 de maio de 2026 e a data do efetivo pagamento de cada parcela.

A conclusão da transação está sujeita ao cumprimento de determinadas condições precedentes, incluindo, entre outras, a obtenção da aprovação do Conselho Administrativo de Defesa Econômica ("CADE").

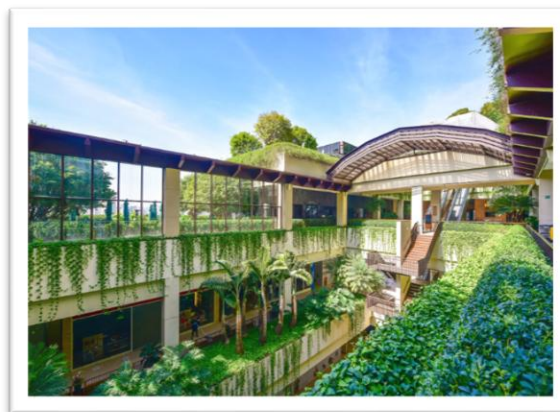
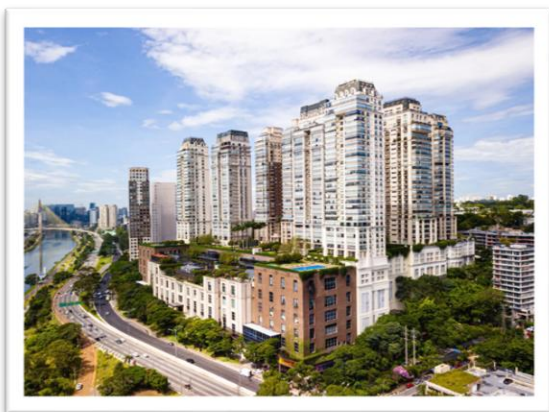


Sobre o Shopping Cidade Jardim

Inaugurado em 2008, o Shopping Cidade Jardim consolidou-se como principal referência de consumo de alta renda, combinando arquitetura contemporânea, amplos jardins tropicais e corredores abertos que proporcionam uma experiência única aos seus clientes.

O Shopping é o principal destino de marcas de alta renda como Balmain, Bulgari, Cartier, Christian Dior, Fendi, Giorgio Armani, Gucci, Hermès, Louis Vuitton, Van Cleef & Arpels, Tiffany & Co. e Prada, além de marcas nacionais como Alexandre Birman, Cris Barros, Carol Bassi e Misci, combinando uma localização diferenciada com um mix de operações voltado ao público de alta renda.

Atualmente, o shopping passa por um processo de expansão e renovação de seu mix comercial, que inclui a ampliação da *flagship* da Christian Dior, a inauguração da nova loja da Tiffany & Co., a entrada de operações como Chanel, Loro Piana e Alaïa, além do reforço da oferta gastronômica com a chegada do restaurante francês Loulou. Essas iniciativas deverão adicionar aproximadamente 3.500 m² de Área Bruta Locável (“ABL”) do empreendimento, elevando a ABL total para cerca de 52.000 m². O Shopping Cidade Jardim conta ainda com uma oferta de serviços, gastronomia, entretenimento e bem-estar, incluindo salas VIP de cinema e academia, reforçando sua posição como um dos principais centros de compras e serviços voltados ao segmento de alta renda no Brasil.



Imagens – Shopping Cidade Jardim



Impactos Financeiros da Transação

A Gestora estima que o impacto financeiro da Transação sobre o resultado operacional mensal do Fundo será de aproximadamente R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), representando assim uma potencial distribuição de rendimentos bruto de aproximadamente R\$ 0,75 (setenta e cinco centavos) por cota, considerando a quantidade de cotas do Fundo em circulação no fechamento de agosto/2026. O Fundo passará a fazer jus ao recebimento das receitas/rendimentos da exploração do empreendimento a partir da data de fechamento da Transação, prevista para ocorrer em outubro/2026.

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.

18 de setembro de 2026

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

e

JHSF CAPITAL LTDA.