

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, em complemento ao Fato Relevante publicado 16 de outubro de 2026, por meio do qual foi divulgada a celebração, pelo Fundo, do Termo de Fechamento da Transação de aquisição de 16,99% (dezesseis inteiros e noventa e nove centésimos por cento) da fração ideal do **Shopping Cidade Jardim**, localizado na Av. Magalhães de Castro, nº 12.000, Cidade Jardim, São Paulo/SP ("Transação"), junto ao **XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 28.757.546/0001-00 ("XP Malls" ou "Vendedor"), as partes celebraram, nesta data, aditamento ao instrumento aquisitivo, por meio do qual pactuaram a antecipação do pagamento do saldo remanescente do preço de aquisição da Transação ("Pagamento Antecipado").

O valor do Pagamento Antecipado foi livremente convencionado entre as Partes com base no valor presente das parcelas vincendas, considerando, entre outros fatores, a diferença projetada entre os indexadores CDI e IPCA até as respectivas datas de vencimento originalmente previstas na Transação, bem como o desconto dos respectivos fluxos a valor presente.

O preço original da Transação, no valor de R$ 454.000.000,00 (quatrocentos e cinquenta e quatro milhões de reais), cujo pagamento seria realizado em parcelas ao longo de 12 (doze) meses, com as parcelas a prazo corrigidas monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, foi liquidado da seguinte forma:

(I) em 16 de outubro de 2026, foi paga parcela no montante total de **R$ 273.777.504,94 (duzentos e setenta e três milhões, setecentos e setenta e sete mil, quinhentos e quatro reais e noventa e quatro centavos)**, sendo: (i) R$ 121.868.608,27 (cento e vinte e um milhões, oitocentos e sessenta e oito mil, seiscentos e oito reais e vinte e sete centavos) em moeda corrente nacional; e (ii) R$ 151.908.896,67 (cento e cinquenta e um milhões, novecentos e oito mil, oitocentos e noventa e seis reais e sessenta e sete centavos), mediante a assunção do saldo devedor de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") detidos pelo Vendedor ("Parcela à Vista"); e

(II) nesta data, em substituição ao pagamento da segunda e da terceira parcelas, cada qual no valor original de R$ 90.800.000,00 (noventa milhões e oitocentos mil reais), corrigidas pelo IPCA e com vencimentos originalmente previstos para 6 (seis) e 12 (doze) meses contados da data de fechamento da Transação, foi realizado, a título de Pagamento Antecipado, o pagamento de **R$ 170.466.451,58 (cento e setenta milhões, quatrocentos e sessenta e seis mil, quatrocentos e**



cinquenta e um reais e cinquenta e oito centavos), resultando na quitação integral do preço de aquisição da Transação.

Com a realização do Pagamento Antecipado, o Fundo quitou integralmente as obrigações financeiras assumidas perante o Vendedor no âmbito da Transação, de modo que o valor total da aquisição passou a corresponder a **R$ 444.243.956,52 (quatrocentos e quarenta e quatro milhões, duzentos e quarenta e três mil, novecentos e cinquenta e seis reais e cinquenta e dois centavos).**

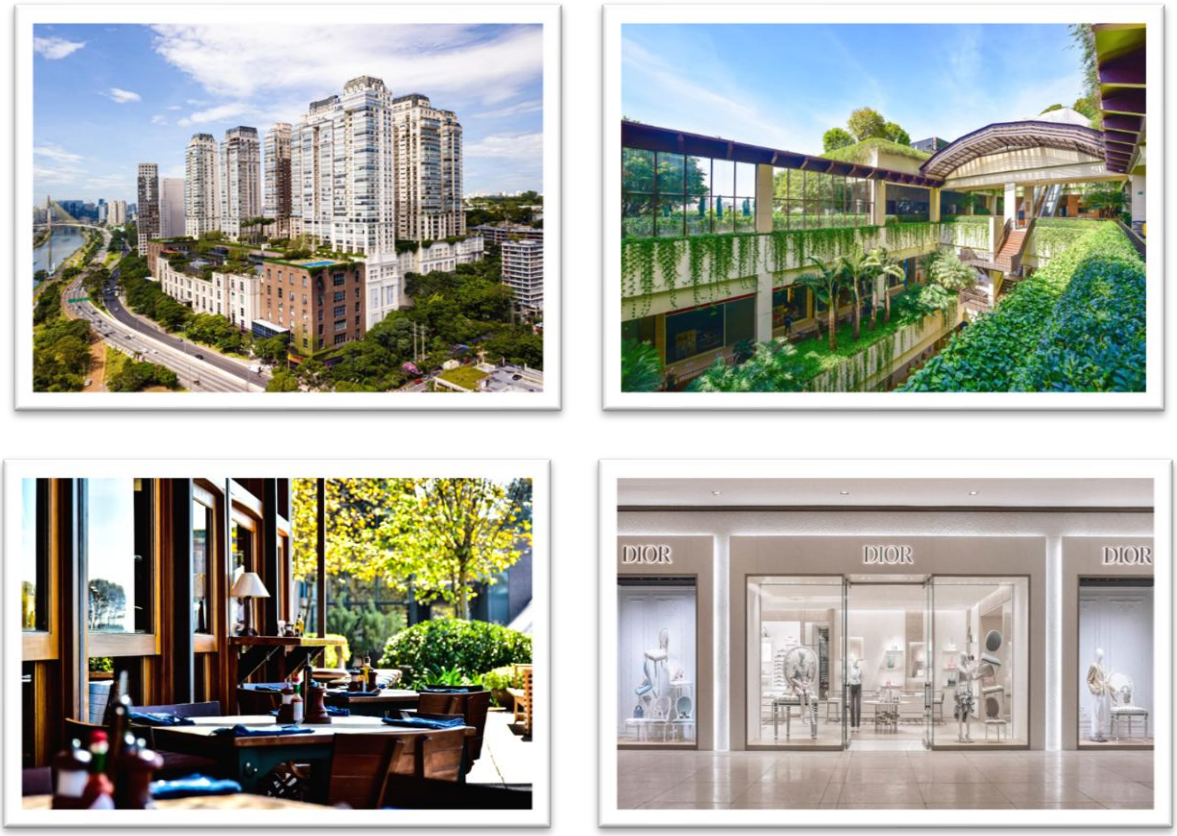
Sobre o Shopping Cidade Jardim

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 incluiu a ampliação da *flagship* da Christian Dior, o novo modelo de 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.

Dentre os destaques, encontra-se a inauguração da CJ Fashion, um novo conceito de *department store* que, distribuída em três andares, reúne cerca de 150 marcas nacionais e internacionais e aproximadamente 60 operações únicas, abrangendo moda, joias, beleza, acessórios, sapatos, gastronomia, casa e lifestyle. O *mix* da CJ Fashion inclui a primeira livraria da Assouline no Brasil, o único endereço da Tom Ford Beauty na América Latina e itens da linha de homewear da Loewe, além de marcas como Dolce & Gabbana, Balmain, Oscar de la Renta, Zimmermann, Victoria Beckham e Stella McCartney. A CJ Fashion conta ainda com o *Shoe Salon*, que reúne marcas como Aquazzura, Gianvito Rossi, René Caovilla, Botti e Alexandre Birman, além de opções de gastronomia.

Essas iniciativas adicionam 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 complementar 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

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 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 novembro de 2026

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