



JHSF Capital Malls - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 50.701.686/0001-16)

(Administrado pela BTG Pactual

Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2025

e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
JHSF Capital Malls - Fundo de
Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única do JHSF Capital Malls - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

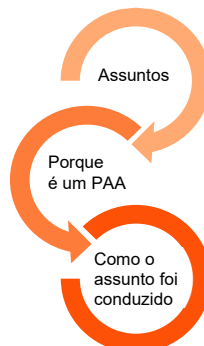
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2025, e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.





JHSF Capital Malls - Fundo de
Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração a valor justo dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário sem cotação em bolsa (Notas explicativas 3.3.2 e 5.2(a))

O Fundo apresenta seus investimentos substancialmente concentrados em cotas de fundos de investimento imobiliário sem cotação em bolsa.

A Administração precifica as cotas desses fundos de investimento imobiliário sem cotação em bolsa com base em política de precificação estabelecida, considerando os valores das cotas disponibilizados pelo administrador do fundo investido.

A mensuração do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário sem cotação em bolsa foi considerada área de foco de auditoria devido à relevância desses investimentos em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor da cota.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros:

Comparação dos preços utilizados pela Administração para a mensuração desses investimentos com os preços das cotas disponibilizadas pelo administrador do fundo investido, na data-base das demonstrações financeiras.

Obtenção dos relatórios de auditoria sobre as últimas demonstrações financeiras disponíveis dos fundos investidos. Com base nessas informações, analisamos se há alguma modificação nos relatórios dos auditores ou alguma informação relevante com impacto nas demonstrações financeiras dos Fundos.

Consideramos que os critérios e premissas adotados pela administração para garantir a mensuração dos investimentos do Fundo são consistentes e estão alinhados com as informações analisadas em nossa auditoria.

Mensuração do valor justo das letras de crédito imobiliário (LCIs) (Notas explicativas 3.3.3 e 5.2(b))

O Fundo apresenta também seus investimentos concentrados em letras de crédito imobiliário.

A mensuração do valor justo das letras de crédito imobiliário considera a utilização de técnicas de avaliação por meio de modelos internos baseados em premissas de mercado.

Considerando a relevância dos investimentos em letras de crédito imobiliário em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor de sua cota, a mensuração desses investimentos foi considerada área de foco em nossa auditoria.

Nossos procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:

Com o apoio dos nossos especialistas em mensuração de ativos dessa natureza, avaliamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na mensuração do valor justo das letras de crédito imobiliário, bem como mensuramos, em base de teste, o valor dos investimentos e confirmamos o alinhamento destas premissas e do modelo utilizado com as práticas usualmente observadas no mercado.



JHSF Capital Malls - Fundo de
Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Consideramos que os critérios adotados pela Administração para a mensuração do valor justo das letras de crédito imobiliário divulgados nas demonstrações financeiras estão consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Mensuração do valor justo da propriedade para investimento (Notas explicativas 3.3.5 e 6)

O Fundo apresenta também seus investimentos concentrados em propriedade para investimento.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros:

A mensuração do investimento considera técnicas de avaliação realizadas por meio de modelo de fluxo de caixa descontado, utilizando determinadas premissas tais como vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização, entre outros, no contexto da utilização do imóvel para geração de renda com aluguéis e a realização desse investimento pode resultar em valores diferentes, dada a incerteza da estimativa.

Com o auxílio dos nossos especialistas em mensuração de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração e seus especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

A mensuração do valor justo da propriedade para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administração e de especialistas externos.

Consideramos que os critérios adotados pela administração para mensuração do valor justo desse investimento são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos



JHSF Capital Malls - Fundo de
Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.



JHSF Capital Malls - Fundo de
Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 30 de março de 2026

PricewaterhouseCoopers
PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/F-5

DocuSigned by

Fábio de Oliveira Araújo
Signed By: FÁBIO DE OLIVEIRA ARAÚJO 27302814866
CPF: 27302814866
Signing Time: 30 de março de 2026 | 10:34 BRT
O CP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Email: AC-SERASA-RFB@brasil.gov.br

Fábio de Oliveira Araújo
Contador CRC 1SP241313/O-3

JHSF Capital Malls - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado JHSF Capital Cidade Jardim – Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (50.701.686/0001-16)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	12.562	1,29%	3.745	1,19%
De natureza imobiliária					
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIIs	5.2 (a)	760.788	78,26%	446.734	142,39%
Letras de Crédito Imobiliário - LCIs	5.2 (b)	392.622	40,39%	-	0,00%
Ações de companhias fechadas	5.2 (c)	16.203	1,67%	-	0,00%
Outros créditos		1.533	0,16%	1.229	0,39%
		1.183.708	121,76%	451.708	143,97%
Não circulante					
Investimento					
Propriedade para investimento					
Imóvel acabado		183.179	18,84%	-	0,00%
Ajuste de avaliação ao valor justo		18.612	1,91%	-	0,00%
	6	201.791	20,76%	-	0,00%
		1.385.499	142,52%	451.708	143,97%
Total do ativo					
		1.385.499	142,52%	451.708	143,97%
Passivo					
		31/12/2025	% do PL	31/12/2024	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	9	8.662	0,89%	805	0,26%
Impostos e contribuições a recolher		173	0,02%	3	0,00%
Provisões e contas a pagar		357	0,04%	96	0,03%
Captação de recursos (novas emissões)		-	0,00%	122	0,04%
Obrigações por captação de recursos	7	22.859	2,35%	23.289	7,42%
Obrigações por aquisição de imóveis	6.2	35.786	3,68%	-	0,00%
Obrigações por aquisição de cotas	5.2 (a)	56.260	5,79%	-	0,00%
		124.097	6,98%	24.315	7,75%
Não Circulante					
Obrigações por captação de recursos	7	120.575	12,40%	113.650	36,22%
Obrigações por aquisição de imóveis	6.2	65.607	6,75%	-	0,00%
Obrigações por aquisição de cotas	5.2 (a)	103.094	10,61%	-	0,00%
		289.276	29,76%	113.650	36,22%
Total do passivo					
		413.373	36,74%	137.965	43,97%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	10.1	704.734	72,49%	166.851	53,18%
Amortização de cotas	10.3	(1.500)	-0,15%	(1.500)	-0,48%
Gastos com colocação de cotas	10.4	(213)	-0,02%	-	0,00%
Lucros acumulados		269.105	27,68%	148.392	47,30%
Total do patrimônio líquido					
		972.126	100,00%	313.743	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido					
		1.385.499	136,74%	451.708	143,97%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

JHSF Capital Malls - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado JHSF Capital Cidade Jardim – Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (50.701.686/0001-16)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do resultado em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedade para investimento	6.2	18.612	-
Outras receitas		2.381	-
Resultado líquido de propriedades para investimento		20.993	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	7	(20.262)	(17.320)
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FII's	5.2 (a)	28.317	20.224
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FII's	5.2 (a)	109.197	32.240
Receita de letras de créditos imobiliários - LCIs	5.2 (b)	6.010	-
Ajuste ao valor justo de letras de créditos imobiliários (LCI)	5.2 (b)	143	-
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas	5.2 (c)	176	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		123.581	35.144
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		737	391
Receitas de notas do tesouro nacional (NTN)		15	-
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(146)	(73)
Rendimento de Renda Fixa - Repasse		101	92
Receitas com compromissadas CRI		751	-
		1.458	410
Despesas operacionais			
Despesas com agente fiduciário	7 e 12	-	(356)
Taxa de administração	8 e 12	(1.206)	(1.010)
Outras despesas operacionais	12	(278)	(95)
		(1.484)	(1.461)
Lucro líquido do exercício		144.548	34.093
Quantidade de cotas integralizadas	10.1	4.893.685	1.668.505
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		29,54	20,43
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		198,65	188,04

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

JHSF Capital Malls - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado JHSF Capital Cidade Jardim – Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (50.701.686/0001-16)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Amortização de Cotas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023		166.851			122.898	289.749
Amortização de cotas de investimento integralizadas	10.3	-	(1.500)	-	-	(1.500)
Lucro líquido do exercício	11	-	-	-	34.093	34.093
Rendimentos declarados	9	-	-	-	(8.599)	(8.599)
Em 31 de dezembro de 2024		166.851	(1.500)	-	148.392	313.743
Cotas de investimentos integralizadas	10.2	461.419	-	-	-	461.419
Aporte por ação - Nota 5.2 (c)	10.2	16.125	-	-	-	16.125
Aporte por imóvel - Nota 6.2	10.2	60.339	-	-	-	60.339
Gastos com colocação de cotas	10.4	-	-	(213)	-	(213)
Lucro líquido do exercício	11	-	-	-	144.548	144.548
Rendimentos declarados	9	-	-	-	(23.835)	(23.835)
Em 31 de dezembro de 2025		704.734	(1.500)	(213)	269.105	972.126

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

JHSF Capital Malls - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado JHSF Capital Cidade Jardim – Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ (50.701.686/0001-16)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimento de operações compromissadas		15	-
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa		737	391
Rendimento de títulos de renda fixa		101	92
Pagamento de taxa de administração		(1.044)	(1.008)
Pagamento (compensação) de IR		10	(70)
Outros recebimentos operacionais		1.813	(179)
Caixa líquido das atividades operacionais		1.632	(774)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de imóveis para renda	6.2	(21.447)	-
Rendimento de operações compromissadas (CRI)		751	-
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.2 (a)	28.317	20.224
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (a)	(45.503)	-
Aquisição de letras de crédito imobiliários (LCIs)	5.2 (b)	(434.764)	-
Venda de letras de crédito imobiliários (LCIs)	5.2 (b)	48.272	-
Aquisição de ações de companhias abertas	5.2 (c)	(78)	-
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas	5.2 (c)	176	-
Caixa líquido das atividades de investimento		(424.276)	20.224
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	10.2	461.419	-
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	10.4	(213)	-
Amortização de cotas integralizadas	10.3	-	(1.500)
Rendimentos distribuídos	9	(15.978)	(7.954)
Pagamento de custos de estruturação de captação de recursos	7	-	(131)
Pagamento de despesas de juros por obrigações de captação de recursos	7	(12.154)	(10.459)
Pagamento de despesas de principal por obrigações de captação de recursos	7	(1.613)	-
Integralização direito de preferência		-	-
Caixa líquido das atividades de financiamento		431.461	(20.044)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		8.817	(594)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		3.745	4.339
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	12.562	3.745

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

JHSF Capital Malls - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado JHSF Capital Cidade Jardim – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ (50.701.686/0001-16)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O JHSF Capital Malls - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do JHSF Capital Malls - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada("Classe ou Fundo"). O Fundo foi constituído em 16 de maio de 2023, sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas operações em 26 de junho de 2023, com prazo de duração indeterminado, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas. O Fundo é destinado a investidores profissionais.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio do investimento, participação, aquisição, alienação desenvolvimento, manutenção, exploração comercial, por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície e/ou administração de empreendimentos imobiliários do segmento comercial, institucional, residencial, de uso misto e/ou shoppings centers, tais como strip malls, outlet centers, power centers, estacionamento, inclusive projetos greenfield, incluindo eventuais expansões e anexos dos referidos empreendimentos, a serem construídos, em fase de construção ou já construídos, cuja responsabilidade pela construção e/ou incorporação ficará a cargo de construtora e/ou incorporadora devidamente contratada para este fim.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2025:

JCCJ11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento - ano corrente	Preço de fechamento - ano anterior
Janeiro	158,00	124,50
Fevereiro	153,98	130,00
Março	153,00	130,00
Abril	159,60	152,00
Maió	159,50	138,00
Junho	159,60	159,00
Julho	157,00	145,00
Agosto	160,00	152,00
Setembro	167,00	150,00
Outubro	155,29	155,00
Novembro	154,13	160,00
Dezembro	153,50	160,00

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 30 de março de 2026.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

. Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

. Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

. Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária e imobiliária

3.3.1 Cotas de fundo de renda fixa

Não negociados na B3 S.A, as cotas de fundos de renda fixa são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado diariamente, com base no valor da cota de fechamento divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

3.3.2 Cotas de fundos imobiliários

As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

3.3.3 Letras de Crédito Imobiliário

As Letras de Crédito Imobiliário estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo das Letras de crédito imobiliário é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.3.4 Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas são contabilizadas pelo seu respectivo valor de custo dos aportes realizados, visto o estágio inicial de evolução das obras de suas propriedades e sua destinação para venda. A administração analisa o valor realizável líquido dessa companhia investida e realiza os ajustes necessários quando aplicável.

JHSF Capital Malls - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado JHSF Capital Cidade Jardim – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ (50.701.686/0001-16)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.3.5 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. ,

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.8 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.9 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

JHSF Capital Malls - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado JHSF Capital Cidade Jardim – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ (50.701.686/0001-16)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FII, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A gestão do Fundo adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
- Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
- Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
- Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
- Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
- Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
- Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
- Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
- Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
- Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

A gestão e administração do Fundo monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.

O Fundo adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:

- Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
- Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
 - Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
 - Mínimo de 100 cotistas;
 - Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
- Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
- Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
- Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam o Fundo, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
- Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
- Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
- Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura do Fundo, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

4.2.5 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

A gestão do Fundo adota medidas sistemáticas para mitigar os riscos de desvalorização, incluindo:

- Avaliação periódica dos imóveis, realizada por empresas especializadas, conforme exigido pela regulamentação vigente;
- Gestão ativa dos ativos, com foco na manutenção, modernização e reposicionamento estratégico dos imóveis para preservar sua atratividade e valor de mercado;
- Monitoramento contínuo de indicadores de vacância, inadimplência e liquidez, com ações corretivas em caso de deterioração dos parâmetros operacionais;
- Análise de cenários econômicos e simulações de impacto.

4.2.7 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
- Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
- Avaliação de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
- Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho do Fundo.

4.2.8 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI

31/12/2025	31/12/2024
12.562	3.745
12.562	3.745

Está composto por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI, que é administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). Seu objetivo proporcionar aos Cotistas uma rentabilidade que acompanhe a variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação; utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente.

5.2 De caráter imobiliário

(a) Cotas de fundo de investimento imobiliário

31/12/2025	31/12/2024
760.788	446.734
392.622	-
16.203	-
1.169.613	446.734

(b) Letras de Crédito Imobiliário

(c) Ações de Companhia Fechada

JHSF Capital Malls - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado JHSF Capital Cidade Jardim – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ (50.701.686/0001-16)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

(a) Cotas de fundos de investimento imobiliários

As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Composição da carteira

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

31/12/2025						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Cidade Jardim Responsabilidade Limitada (*)	Sim	Shopping	232.538.201	51,79%	2,27	528.045
FOF JHSF Institucional - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (*)	Não	Shopping	1.317.717	100,00%	182,650000	232.743
						760.788

31/12/2024						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Cidade Jardim Responsabilidade Limitada (*)	Sim	Shopping	223.963.478	51,33%	1,99	446.734
						446.734

Legendas

(*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros SA DTVM.

Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Cidade Jardim Responsabilidade Limitada

O Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Cidade Jardim, inscrito no CNPJ 15.447.110/0001-73, é um fundo estruturado sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração e destinado a investidores qualificados. O fundo é administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e gerido pela JHSF Capital, tendo como objetivo proporcionar rentabilidade aos cotistas por meio da exploração econômica do Shopping Cidade Jardim, empreendimento de alto padrão localizado em São Paulo. Sua estratégia concentra-se em ativos imobiliários físicos, especificamente no setor de shopping centers de luxo, buscando geração de renda recorrente e valorização patrimonial ao longo do tempo.

FOF JHSF Institucional - Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

O Fundo de Investimento Imobiliário FOF JHSF Capital Institucional, inscrito no CNPJ 50.718.976/0001-72, é um fundo estruturado sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. O fundo é administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e gerido pela JHSF Capital LTDA, tendo como objetivo aplicar em cotas de emissão da classe única do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING CIDADE JARDIM RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob nº 15.447.110/0001-73, e, complementarmente, em outros Ativos Imobiliários.

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2023

Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fills)

Saldo em 31 de dezembro de 2024

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fills)

Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (Fills)

Obrigações por aquisição de cotas (a)

Saldo em 31 de dezembro de 2025

(a) Em 28 de novembro de 2025, em 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% do Shopping Cidade Jardim, localizado na Av. Magalhães de Castro, 12.000 - Cidade Jardim, São Paulo (“Transação”), através de aquisição de cotas do FOF JHSF Institucional - Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada. A transação ocorreu pelo valor total de R\$ 187.534 que serão desembolsados ao longo de 24 meses, de forma *pari passu* com a entrega das cotas correspondentes em ambiente B3, da seguinte forma: (i) R\$ 28.130 pago no fechamento da transação; (ii) O montante de R\$ 28.130 a ser pago em até 6 (seis) meses após a Data de Fechamento; (iii) O montante de R\$ 28.130 a ser pago em até 12 (doze) meses após a Data de Fechamento; (iv) O montante de R\$ 28.130 a ser pago em até 18 (dezoito) meses após a Data de Fechamento; e (v) O montante remanescente de R\$ 75.013 a ser pago em até 24 (vinte e quatro) meses após a Data de Fechamento .

Compreendem os rendimentos a receber provenientes dos investimentos em cotas de Fundo de Investimento Imobiliários.

A movimentação no exercício está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2023

Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (Fills)

Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (Fills)

Saldo em 31 de dezembro de 2024

Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (Fills)

Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (Fills)

Saldo em 31 de dezembro de 2025

(b) Letras de Crédito Imobiliário

Letra de crédito imobiliário é um instrumento financeiro de renda fixa emitida por instituições financeiras e que possui como lastro créditos imobiliários. Sua negociação é dada no mercado secundário e regulamentada pela Lei nº 10.931/2004 e a Circular do Banco Central n 3.614/12, pode ser remunerada por taxa pré ou pós fixada.

Composição da carteira

As aplicações em letras de crédito imobiliário estão compostas como a seguir:

31/12/2025							
Emissor	Ativo	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
CAIXA ECONOMICA FEDERAL S.A.	25D02571847	11/04/2025	12/04/2027	96,5% CDI	86	95,804	95,665
CAIXA ECONOMICA FEDERAL S.A.	25A02634468	17/01/2025	18/01/2027	96,5% CDI	79	90,297	90,312
CAIXA ECONOMICA FEDERAL S.A.	25K02589288	14/11/2025	04/11/2027	94% CDI	10	50,830	50,810
CAIXA ECONOMICA FEDERAL S.A.	25D02571776	11/04/2025	12/04/2027	96,5% CDI	27	30,078	30,272
CAIXA ECONOMICA FEDERAL S.A.	24J02196679	09/10/2024	09/10/2026	95,5% CDI	7	4,095	4,067
CAIXA ECONOMICA FEDERAL S.A.	25K03382795	26/11/2025	04/11/2027	94% CDI	4	20,260	20,259
CAIXA ECONOMICA FEDERAL S.A.	25A02634468	17/01/2025	18/01/2027	96,5% CDI	5	5,715	5,716
CAIXA ECONOMICA FEDERAL S.A.	25D02571847	11/04/2025	12/04/2027	96,5% CDI	14	15,596	15,573
CAIXA ECONOMICA FEDERAL S.A.	25D02571776	11/04/2025	12/04/2027	96,5% CDI	26	28,964	29,151
BANCO INTER S.A	25K02604665	14/11/2025	04/11/2027	92,5% CDI	50.000	50.000	50.797
						391.639	392.622

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2024

Aquisição de letras de crédito imobiliários (LCIs)

Venda de letras de crédito imobiliários (LCIs)

Ajuste ao valor justo de letras de créditos imobiliários (LCI)

Receita de letras de créditos imobiliários (LCIs)

Saldo em 31 de dezembro de 2025

(c) Ações de companhia fechada

31/12/2025				
Companhia Fechada	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	Ações de companhias fechadas
Cidade Jardim Shops S.A	Não	96.556	15,00%	16.203
Em novembro de 2025, 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 seguir: (i) 10% (dez por cento) do Catarina Fashion Outlet – Expansão 3 - montante de R\$ 60.339; e (ii) 15% (quinze por cento) do capital social da Cidade Jardim Shops S.A., sociedade detentora do Shopping Jardins - no montante de R\$ 16.125, totalizando a integralização dos bens no patrimônio do Fundo de R\$ 76.464. 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.				
O Shopping Cidade Jardim é um shopping center de alto padrão localizado na Avenida Magalhães de Castro, 12.000, na zona oeste da cidade de São Paulo, às margens da Marginal Pinheiros. O empreendimento integra o Complexo Cidade Jardim, que também inclui torres residenciais de luxo e o complexo corporativo Cidade Jardim Corporate Center. Foi inaugurado em 31 de maio de 2008 e é administrado pela JHSF Malls, grupo brasileiro focado em empreendimentos imobiliários de alto padrão				
Movimentação do exercício				
Saldo em 31 de dezembro de 2024				-
Alienação de capital em companhias fechadas				78
Aporte de capital por ação				16.125
Saldo em 31 de dezembro de 2025				16.203
Compreendem os rendimentos a receber provenientes dos investimentos em Ações de Companhia Fechada.				
A movimentação no exercício está descrita a seguir:				

JHSF Capital Malls - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado JHSF Capital Cidade Jardim – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ (50.701.686/0001-16)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Saldo em 31 de dezembro de 2024	-
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas	176
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas	(176)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	-

6. Propriedades para investimento

6.1	Descrição do empreendimento	Valor justo 31/12/2025	Valor justo 31/12/2024
(1)	Catarina Fashion Outlet (Fase 1 e 2) - fração ideal de 10% do empreendimento localizado no Km 60 da Rodovia Castelo Branco, no município de São Roque (SP) com área de 268.487,77 m², correspondente à Área 1 do imóvel registrado na matrícula nº 39.102 do Registro de Imóveis de São Roque/SP.	107.454	-
(2)	Catarina Fashion Outlet (Fase 3) - fração ideal de 10% das áreas de expansão do empreendimento localizado no Km 60 da Rodovia Castelo Branco, no município de São Roque (SP) com área de 268.487,77 m².	94.337	-
		201.791	-

6.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2024

Aquisição de imóveis para renda

Aporte por ativo (b)

Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento

Obrigações por aquisição de imóveis (a)

Saldo em 31 de dezembro de 2025

(a) Em outubro de 2025, o Fundo celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda com o CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 47.896.665/0001-99 para a aquisição de Fração Ideal de 10% (dez por cento) do Catarina Fashion Outlet - Mall Original (Expansões 1 e 2), localizado na Rodovia Castelo Branco – km 60, Município de São Roque – SP. O valor total da Transação é de R\$ 119.286 e o pagamento será feito pelo Fundo, conforme parcelamento a seguir: (i) O montante de R\$ 17.893, foi realizado em novembro de 2025, (ii) O montante de R\$ 17.893 a ser pago em até 6 meses após a Data de Fechamento; (iii) O montante de R\$ 17.893 a ser pago em até 12 meses após a Data de Fechamento; (iv) O montante de R\$ 17.893 a ser pago em até 18 meses após a Data de Fechamento; e (v) O montante remanescente de R\$ 47.714 a ser pago em até 24 meses após a Data de Fechamento.

(b) Em novembro de 2025, 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 seguir: (i) 10% (dez por cento) do Catarina Fashion Outlet – Expansão 3 - montante de R\$ 60.339; e (ii) 15% (quinze por cento) do capital social da Cidade Jardim Shops S.A., sociedade detentora do Shops Jardins - no montante de R\$ 16.125, totalizando a integralização dos bens no patrimônio do Fundo de R\$ 76.464. 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.

6.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	31/12/2025				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Catarina Fashion Outlet (Fase 1 e 2)	(a)	0,00%	10 anos	9,00% a.a.	8,25% a.a
Catarina Fashion Outlet (Fase 3)	(a)	0,00%	10 anos	9,00% a.a.	8,25% a.a

O valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Cushman & Wakefield, datado de outubro de 2025, e aprovado pela administração em fevereiro de 2026. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

(a) Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido. O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos. No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: Fluxo de Caixa Descontado, Quantificação de Custos e Comparativo Direto de Dados de Mercado para determinação do valor de mercado para venda, valor de mercado para locação e valor para seguro. O imóvel avaliando é um ativo de investimento para rentabilidade e para tal tipologia, optamos pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que reflete a análise mais consistente para o imóvel, com base em seus contratos vigentes versus seu retorno esperado; ou seja, indo ao encontro do §2º do Art. 7º da ICMV nº 516. Além disso, diferentemente de mercado mais profissionais e abertos (como o Europeu e Americano), não há massa crítica suficiente para determinação do valor justo do imóvel por comparativo direto, respeitando-se seu enquadramento pela norma, dentro das análises cabíveis do avaliador independente. Ou seja, são poucas as referências “de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros”, conforme colocado no §3º do Art. 7º da ICMV nº 516, inviabilizando este tipo de abordagem. Cabe salientar que potenciais investidores possuem a mesma perspectiva de análise, pela rentabilidade do ativo, considerando o fluxo de receitas atual e potencial na precificação do ativo. Em face do exposto acima, temos plena confiança que o valor justo do imóvel determinado pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado está em consonância com as condições atuais do mercado em que se situa, respeitando-se as condições de localização, qualidade do ativo e ocupação.

A Cushman & Wakefield, possui uma equipe de Avaliação e Consultoria (Valuation & Advisory) que é uma das maiores e mais respeitadas no segmento de avaliação imobiliária no setor. Nos últimos 30 anos, estabeleceram-se como a consultoria de avaliação de confiança da corporações, instituições e investidores em todo o mundo, sendo pioneira em avaliação de Shoppings Centers no Brasil, implantando a ferramenta global para a avaliação, Argus Software. A célula de avaliação para varejo, produz anualmente cerca de 120 avaliações de Shoppings Centers atendendo os principais empreendedores mercado, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores.

7. Obrigações por captação de recursos

Refere-se a Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) emitidos pela OPEA Securitizadora S.A. com data de início em 19 de julho de 2023 e vencimento em 18 de junho de 2028 no montante total de R\$130.000.

	31/12/2025	31/12/2024
Obrigação por aquisição de imóveis (circulante)	22.859	23.289
Obrigação por aquisição de imóveis (não circulante)	120.575	113.650
	143.434	136.939

A movimentação ocorrida na conta de obrigações por captação de recursos

Saldo em 31 de dezembro de 2023

Despesas de juros por obrigações de captação de recursos

Pagamento de juros por obrigações de captação de recursos

Pagamento de custos de estruturação de captação de recursos

Apropriação de custos de estruturação de captação de recursos

Saldo em 31 de dezembro de 2024

Despesas de juros por obrigações de captação de recursos

Pagamento de juros por obrigações de captação de recursos

Pagamento de despesas de principal por obrigações de captação de recursos

Saldo em 31 de dezembro de 2025

8. Encargos, taxa de administração e taxa de performance

	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	1.206	1.010
	1.206	1.010

O Administrador faz jus a uma taxa de administração que equivalerá a 0,07% (sete centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado: a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe de cotas do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, Índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da Classe de cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da Classe de cotas de emissão do fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado (i) que será deduzido da Taxa de Administração cobrada pela Classe a Taxa de Administração cobrada pelo Administrador no FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING CIDADE JARDIM RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ: 15.447.110/0001-73 ("FII CJ"), proporcionalmente à participação da Classe no FII CJ ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"); (ii) a remuneração mínima mensal de R\$ 20 (vinte mil reais), atualizada anualmente segundo a variação do IGPM/FGV ("Taxa de Administração"). A Taxa de Administração engloba as taxas de custódia, controladoria e da escrituração de cotas da Classe e do Fundo. Pela escrituração das cotas da Classe, caso esta seja listada na B3 e suas cotas estejam registradas na Central Depositária, o Administrador fará jus a uma remuneração adicional à Taxa de Administração equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o montante mínimo de R\$ 7 (sete mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação do IGP-M. Sem prejuízo do disposto acima, caso a Classe não venha a adquirir outros ativos além das cotas da classe única do FII CJ, a Taxa de Administração consistirá no valor fixo equivalente a R\$ 8 (oito mil reais) mensais, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M/FGV.

JHSF Capital Malls - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado JHSF Capital Cidade Jardim – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ (50.701.686/0001-16)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Pela gestão da carteira da Classe, observado o disposto abaixo, o Gestor fará jus a uma remuneração 1,0% (um por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado: a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas do Fundo; ou a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de cotas emitidas pela classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão do fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado que será deduzido da Taxa de Gestão cobrada pela classe, a Taxa de Gestão cobrada pelo Gestor no FII C.J, proporcionalmente à participação da Classe no FII C.J (“Base de Cálculo da Taxa de Gestão”). Excepcionalmente: (i) o percentual da Taxa de Gestão, durante os primeiros 12 (doze) meses contados do encerramento da Oferta Pública da 2ª Emissão de Cotas da Classe, será reduzido em 0,4% (quatro décimos por cento), resultando em um percentual de 0,6% (seis décimos por cento) ao ano apropriado e pago conforme o descrito acima; e (ii) o percentual da Taxa de Gestão, durante o período compreendido entre o início do 13º (décimo terceiro) mês e o término do 24º (vigésimo quarto) mês após do encerramento da Oferta Pública da 2ª Emissão de Cotas da Classe, será reduzido em 0,2% (dois décimos por cento), resultando em um percentual de 0,8% (oito décimos por cento) ao ano apropriado e pago conforme o descrito acima. Caso a classe não venha a adquirir outros ativos que não consistam nas cotas da classe única do FII C.J, o percentual da Taxa de Gestão será o equivalente ao percentual de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, conforme o disposto na Base de Cálculo da Taxa de Gestão, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês que se refere

Não será cobrada taxa de performance da Classe ou dos Cotistas

Não serão cobradas taxas de ingresso da Classe ou dos Cotistas. A cobrança da Classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

9. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério da Gestora, de comum acordo com a Administradora, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 14º dia útil do 1º mês subsequente ao mês de competência (“Mês de Competência” e “Data de Distribuição”, respectivamente), observado que, na Data de Distribuição relativa aos ao 6º Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição. Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério da Gestora, em comum acordo com a Administradora: a) reinvestidos em Ativos Financeiros, para posterior distribuição aos Cotistas, a critério da Gestora, de comum acordo com a Administradora, em qualquer das Datas de Distribuição; e/ou b) destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos Cotistas; (ii) de liquidação do Fundo; e/ou (iii) descritas no §5º do Art.16 do Regulamento do Fundo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	31/12/2025	31/12/2024
Lucro do exercício	144.548	34.093
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários (FIs)	(109.197)	(32.240)
Ajuste ao valor justo de propriedade para investimento	(18.612)	-
Ajuste ao valor justo de letras de créditos imobiliários (LCI)	(143)	-
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	8.108	6.861
Despesas operacionais não pagas	44	(4)
Lucro/(prejuízo) base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	24.748	8.710
Retenção de rendimentos - até 5%	(913)	(111)
Rendimentos declarados	23.835	8.599
Rendimentos (a distribuir)	(8.662)	(805)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	805	160
Rendimentos líquidos pagos no exercício	15.978	7.954
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	3,27	4,77
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	96,31%	98,73%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	(913)	(111)

10. Patrimônio Líquido

10.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos integralizadas

31/12/2025		31/12/2024	
R\$	Quantidade	R\$	Quantidade
704.734	4.893.685	166.851	1.668.505
704.734	4.893.685	166.851	1.668.505
	144,01		100,00

Valor por cota (valor expresso em reais)

10.2 Emissão de novas cotas

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento da Classe, o Administrador, a exclusivo critério do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, de quaisquer das Subclasses, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 5.000.000 (cinco bilhões de reais).

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 166.851 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 1.668.505 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 12 de junho de 2023 e encerrada em 4 de julho de 2023.

A segunda emissão da oferta pública de cotas foi realizada por meio de duas subclasses. No total, foram emitidas 3.225.180 cotas, ao valor unitário de R\$ 167,00, perfazendo o montante de R\$ 537.883, sem considerar custos de distribuição. A oferta foi totalmente subscrita e integralizada, sendo encerrada em 18 de novembro de 2025 para as cotas da Subclasse B e em 11 de dezembro de 2025. Parte da integralização ocorreu por meio de aportes em ativos, conforme detalhado nas Notas 5.2 c e 6.2.

10.3 Amortização de cotas

Amortização de cotas de investimentos integralizadas

31/12/2025	31/12/2024
(1.500)	(1.500)
1.500	1.500

As cotas poderão ser amortizadas, mediante (i) comunicação da Administradora aos cotistas após recomendação nesse sentido pela Gestora; ou (ii) deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo. De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de Ativos para redução do seu patrimônio.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não houve amortização de cotas (2024 - R\$ 1.500).

10.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

31/12/2025	31/12/2024
213	-
213	-

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 213 registrados na conta redutora do patrimônio líquido (2024 - R\$ 0).

10.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência correspondente ao percentual de até 1% do valor total dos ativos do Fundo (“Reserva de Contingência”) . Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima. Para sua constituição ou reposição será procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo não constituiu reserva de contingência.

11. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do exercício

Patrimônio líquido inicial

31/12/2025	31/12/2024
144.548	34.093
313.743	289.749

Adições/deduções

Cotas de investimentos integralizadas

Amortizações de cotas de investimentos integralizados

Gastos com colocação de cotas

537.883	-
-	(1.500)
(213)	-
537.670	(1.500)
16,98%	11,83%

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

12. Encargos debitados ao Fundo

Taxa de administração
Despesas com agente fiduciário
Outras despesas operacionais

31/12/2025		31/12/2024	
Valores	Percentual	Valores	Percentual
1.206	0,28%	1.010	0,33%
-	0,00%	356	0,12%
278	0,07%	95	0,03%
1.484	0,35%	1.461	0,48%
	424,003		306,339

Patrimônio líquido médio do exercício/período

JHSF Capital Malls - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado JHSF Capital Cidade Jardim – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ (50.701.686/0001-16)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

13. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizadas pela Lei 14.754/23.

14. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

15. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

16. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.2, 8 e 12.

17. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

- Cotas de fundo de renda fixa
- Cotas de fundos de investimento imobiliário
- Letras de Crédito Imobiliário - LCIs
- Propriedade para investimento

Total do ativo

31/12/2025			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	12.562	-	12.562
-	760.788	-	760.788
-	392.622	-	392.622
-	-	201.791	201.791
-	1.165.972	201.791	1.367.763

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

- Cotas de fundo de renda fixa
- Cotas de fundos de investimento imobiliário

Total do ativo

31/12/2024			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	3.745	-	3.745
-	446.734	-	446.734
-	450.479	-	450.479

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, no valor justo das Cotas de fundo de investimento imobiliário, Letras de Crédito Imobiliário - LCIs e no valor justo de Propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1, 5.2 e 6.

18. Outras informações

18.1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2025, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

18.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

18.3 Em 29 de abril de 2025, através dos Atos de Deliberação do Administrador, o Fundo adaptou o Regulamento ao que dispõem a parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução nº 175"), passando a ser um fundo de investimento imobiliário com Classe Única de Cotas, de acordo com as premissas: 1.1. Em decorrência da adaptação supracitada, resta aprovada a constituição da Classe Única de Cotas do Fundo, de modo que o Fundo passará a ser regido nos termos da parte geral do Novo Regulamento mantido junto à Administradora ("Novo Regulamento"), e a Classe Única de Cotas nos termos do respectivo Anexo I ao Novo Regulamento ("Classe Única" e "Anexo I", respectivamente), além disso, a denominação do Fundo passará a ser "JHSF Capital Malls - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e a nova Classe Única será denominada "Classe Única de Cotas do JHSF Capital Malls - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada". 1.2. Aprovar a instituição da responsabilidade limitada dos cotistas da Classe Única do Fundo, de acordo com o previsto na Resolução 175 e no novo capítulo que trata da "Responsabilidade dos Cotistas e Regime de Insolvência" do Anexo I do Novo Regulamento. O presente Regulamento do Fundo foi atualizado para refletir essas alterações, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral. Ressalta-se que tais mudanças não impactam a política de investimento ou estrutura de remuneração do Fundo, preservando-se integralmente as disposições anteriormente estabelecidas.

19. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2025 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *

Certificate Of Completion

Envelope Id: 98ED51B1-6A4F-4F7B-A81C-B5DC7D5BED5A
 Subject: Complete com o Docusign: DF_FOF JHSF CAPITAL FII_Dezembro25.pdf
 LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)
 Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables
 Source Envelope:
 Document Pages: 17
 Certificate Pages: 8
 AutoNav: Enabled
 Envelopeld Stamping: Enabled
 Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

Status: Completed
 Envelope Originator:
 Jefferson Pereira
 Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º
 andares, Edifício Adalmino Dellape Baptista B32, Itai
 São Paulo, São Paulo 04538-132
 jefferson.pereira@pwc.com
 IP Address: 134.238.160.120

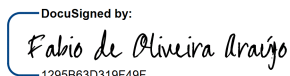
Record Tracking

Status: Original 30 March 2026 09:53	Holder: Jefferson Pereira jefferson.pereira@pwc.com	Location: DocuSign
Status: Original 30 March 2026 10:34	Holder: CEDOC Brasil BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com	Location: DocuSign

Signer Events

Fabio de Oliveira Araújo
 fabio.araujo@pwc.com
 PwC BR
 Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate
Signature Provider Details:
 Signature Type: ICP-Brasil
 Issuer: AC SERASA RFB v5
 Subject: CN=FABIO DE OLIVEIRA
 ARAUJO:27382814866

Signature

DocuSigned by:

 1295B63D319F49F...
 Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 20.226.46.50
 Certificate policy:
 [1]Certificate Policy:
 Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.10
 [1,1]Policy Qualifier Info:
 Policy Qualifier Id=CPS
 Qualifier:
<http://publicacao.certificadodigital.com.br/repositorio/dpc/declaracao-rfb.pdf>

Timestamp

Sent: 30 March 2026 | 09:57
 Viewed: 30 March 2026 | 10:15
 Signed: 30 March 2026 | 10:34

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 09 May 2022 | 17:26
 ID: 036696e5-148b-4b66-a10f-2d73c6e1688b
 Company Name: PwC

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Alexandra Lyrio alexandra.lyrio@pwc.com PwC BR Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 30 March 2026 09:57 Viewed: 30 March 2026 13:18
Ana Masciotro ana.masciotro@pwc.com PwC BR Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 30 March 2026 09:57 Viewed: 30 March 2026 09:57
Jefferson Pereira jefferson.pereira@pwc.com Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 30 March 2026 10:34 Viewed: 30 March 2026 10:34 Signed: 30 March 2026 10:34
João Machado joao.m.machado@pwc.com Manager Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 30 March 2026 09:57
Mikaely Vale mikaely.vale@pwc.com Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 30 March 2026 09:57
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	30 March 2026 09:57
Certified Delivered	Security Checked	30 March 2026 10:15
Signing Complete	Security Checked	30 March 2026 10:34
Completed	Security Checked	30 March 2026 10:34
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA

Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura

Periodicamente, a PwC poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R\$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como contatar a PwC:

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

To contact us by email send messages to: fiche.alessandra@pwc.com

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: fiche.alessandra@pwc.com

Para informar seu novo endereço de e-mail a PwC:

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail. We do not require any other information from you to change your email address.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

Para solicitar cópias impressas a PwC:

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

Para revogar o seu consentimento perante a PwC:

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

Hardware e software necessários:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a PwC conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por PwC durante o curso do meu relacionamento com você.

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, PwC (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format,

and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact PwC:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: fiche.alessandra@pwc.com

To advise PwC of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from PwC

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with PwC

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify PwC as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by PwC during the course of your relationship with PwC.