

FATO RELEVANTE**2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO
JHSF CAPITAL MALLS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede no município do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar, parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administradora"), na qualidade de administradora da classe única do **JHSF CAPITAL MALLS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrita no CNPJ sob o nº 50.701.686/0001-16 ("Classe" e "Fundo", respectivamente), cuja carteira é gerida pela **JHSF CAPITAL LTDA.**, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na 301 Usina - Av. Alcides Sangirardi, s/n - Espaço C - Cidade Jardim, CEP 05672-015, inscrita no CNPJ sob o nº 07.311.643/0001-03, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 9.575, de 23 de outubro de 2007 ("Gestora"), conforme aprovado pelos cotistas no âmbito de assembleia de cotistas, realizada por meio de procedimento de consulta formal, nos termos do termo de apuração divulgado em 22 de agosto de 2025 ("Ato de Aprovação da Oferta"), informa aos cotistas da Classe ("Cotistas") e ao mercado em geral, a realização da 2ª (segunda) emissão de cotas da subclasse A da Classe ("Cotas Subclasse A"), as quais serão objeto de distribuição pública primária, sob o rito de registro automático junto à CVM e sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta").

O montante inicial da Oferta é de R\$ 199.999.868,00 (cento e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, oitocentos e sessenta e oito reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida) aplicável ("Montante Inicial da Oferta"), correspondente a 1.197.604 (um milhão, cento e noventa e sete mil, seiscentos e quatro) Cotas Subclasse A, podendo o Montante Inicial da Oferta ser **(i)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme adiante definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme adiante definido), ou **(ii)** aumentado em razão da emissão de Lote Adicional (conforme definido abaixo).

O preço de emissão corresponderá a R\$ 167,00 (cento e sessenta e sete reais) por Cota Subclasse A ("Preço de Emissão"). Adicionalmente ao Preço de Emissão, será devida taxa de distribuição primária, equivalente a até 4,65% (quatro inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) do Preço de Emissão, correspondente ao valor de R\$ 7,76 (sete reais e setenta e seis centavos) por Cota Subclasse A, recolhida no sistema de liquidação da B3, observado que os recursos recolhidos serão utilizados para o pagamento ao Coordenador Líder e às Instituições Participantes da Oferta das comissões pactuadas no Contrato de Distribuição, bem como dos demais custos e despesas da Oferta. Dessa forma, cada Cota Subclasse A integralizada em moeda corrente nacional possuirá um preço de subscrição de R\$ 174,76 (cento e setenta e quatro reais e setenta e seis centavos), equivalente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária. Exclusivamente para os Investidores que integralizarem Cotas Subclasse A em ativos diretamente junto ao Escriturador, nos termos aprovados na Consulta Formal e no Ato de Aprovação da Taxa de Distribuição Primária, a Taxa de Distribuição Primária será cobrada adicionalmente ao Preço de Emissão, podendo ser recolhida em dinheiro e/ou deduzida do montante de Cotas Subclasse A efetivamente subscrito pelos Investidores.

A Oferta será destinada a investidores qualificados, nos termos da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Investidores").

Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Cotas Subclasse A ("Distribuição Parcial"), observado que, nesse caso, a Oferta somente será efetivada se forem colocadas, no mínimo, R\$ 9.999.960,00 (nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 59.880 (cinquenta e nove mil, oitocentas e oitenta) Cotas Subclasse A ("Montante Mínimo da Oferta"), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas Subclasse A no âmbito da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as demais Cotas Subclasse A que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de distribuição deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

Nos termos do parágrafo único do Artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Cotas Subclasse A inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 299.401 (duzentos e noventa e nove mil, quatrocentos e uma) Cotas Subclasse A ("Cotas Adicionais"), nas mesmas condições das Cotas Subclasse A inicialmente ofertadas, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo. As Cotas Adicionais poderão ser emitidas sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da emissão e da Oferta.

A Oferta será realizada com intermediação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), observados os termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

O início da Oferta será comunicado ao mercado por meio da divulgação do anúncio de início de distribuição da Oferta ("Anúncio de Início") na página da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, dos Coordenadores, da CVM e da B3 ("Meios de Divulgação"), e seu encerramento se dará por meio da divulgação nos Meios de Divulgação supramencionados, do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento"), observado que a subscrição das Cotas Subclasse A deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

É assegurado aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado Cotas emitidas no âmbito da 1ª (primeira) emissão da Classe, o direito de preferência na subscrição das Cotas Subclasse A inicialmente ofertadas ("Direito de Preferência"), conforme aplicação de fator de proporção para subscrição de Cotas Subclasse A equivalente a 3,13289106072 a ser aplicado sobre o número de cotas de emissão da Classe integralizadas e detidas por cada Cotista na data de corte do Direito de Preferência.

A quantidade máxima de Cotas Subclasse A a ser subscrita por cada Cotista deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas Subclasse A, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Cotas Subclasse A no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que: **(i)** até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante aos Coordenadores, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(ii)** até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante os Coordenadores, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: **(a)** o Cotista

deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e **(b)** deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item “(ii)” acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador indicadas no Anúncio de Início (“Período de Exercício do Direito de Preferência”).

Não haverá abertura de prazo para exercício do direito de subscrição de sobras e montante adicional.

A integralização das Cotas Subclasse A subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de liquidação do Direito de Preferência (“Data de Liquidação do Direito de Preferência”) e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador e, não havendo a subscrição da totalidade das Cotas Subclasse A objeto da Oferta, será divulgado, no Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência nos Meios de Divulgação, informando o montante de Cotas Subclasse A subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e, posteriormente, conforme aplicável, a ser colocada pelos Coordenadores para os Investidores da Oferta.

O cronograma e os demais termos e condições da Oferta estarão previstos nos documentos da Oferta.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS OU UMA OFERTA DAS COTAS SUBCLASSE A.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO CONSTITUI UMA OFERTA, CONVITE OU SOLICITAÇÃO DE OFERTA PARA AQUISIÇÃO DAS COTAS SUBCLASSE A. NEM ESTE FATO RELEVANTE, NEM QUALQUER INFORMAÇÃO AQUI CONTIDA, CONSTITUIRÃO A BASE DE QUALQUER CONTRATO OU COMPROMISSO.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DA CLASSE SOBRE O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.

O FUNDO, A ADMINISTRADORA, A GESTORA E OS COORDENADORES RECOMENDAM AOS INVESTIDORES E AOS COTISTAS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA QUE LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE, DO PROSPECTO DEFINITIVO E DO ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 175, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento ou no Ato de Aprovação da Oferta.

A Administradora e a Gestora permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 02 de setembro de 2025.

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

JHSF CAPITAL LTDA.