

INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DO JHSF CAPITAL MALLS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 50.701.686/0001-16

Por este instrumento particular (“Instrumento de Deliberação Conjunta”), as partes abaixo nomeadas e devidamente qualificadas, a saber o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade anônima, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º andar, (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para operar como administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, aqui representado nos termos do seu estatuto, doravante denominado “Administradora”, e a **JHSF CAPITAL LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado São Paulo, Avenida Alcides Sangirardi, S/N, setor 301, Usina SP, Anexo Espaço C.01, parte, bairro Cidade Jardim, CEP 05672-015, inscrita no CNPJ sob o nº 07.311.643/0001-03, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 9.575, expedido em 23 de outubro de 2007, doravante denominada como “Gestora”, e quando em conjunto com a Administradora, “Prestadores de Serviços Essenciais” da classe única do **JHSF CAPITAL MALLS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 50.701.686/0001-16 (“Fundo” e “Classe”, respectivamente),

CONSIDERANDO QUE:

- (i) o Fundo encontra-se devidamente constituído por meio do “*Instrumento Particular de Constituição do FOF JHSF Capital – Fundo de Investimento Imobiliário*”, formalizado pela Administradora em 16 de maio de 2023;
- (ii) em 22 de agosto de 2025, foi publicado o “*Termo de Apuração da Consulta Formal da Classe Única do JHSF Capital Cidade Jardim – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*”, por meio do qual a Administradora divulgou o resultado dos votos enviados pelos titulares de cotas da Classe no âmbito da Assembleia Especial Extraordinária de Cotistas encerrada em 21 de agosto de 2025, que aprovou dentre outras matérias: (i) a alteração da denominação do Fundo para “*JHSF Capital Malls – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*”; e (ii) a oferta pública de 1.197.604 (um milhão, cento e noventa e sete mil, seiscentos e quatro) cotas da subclasse A da 2ª (segunda) emissão da Classe, pelo preço de emissão de R\$ 167,00 (cento e sessenta e sete reais) (“Preço de Emissão”, “Cotas Subclasse A”, “Oferta” e “Ato de Aprovação da Oferta”, respectivamente);
- (iii) nos termos do Ato de Aprovação, os Prestadores de Serviços Essenciais estariam autorizados a realizar ato particular para definição do custo fixo por Cota Subclasse A, devido quando da subscrição e integralização das Cotas Subclasse A, decorrente da estruturação e da distribuição das Cotas Subclasse A pela instituição intermediária contratada pela Classe no âmbito da Oferta (“Custo Unitário de Distribuição”);
- (iv) a Classe pretende contratar a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E**

VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com sede 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, para atuar como instituição intermediária líder da Oferta (“Coordenador Líder”), nos termos do “*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, das Cotas Subclasse A da 2ª (Segunda) Emissão de Cotas da Classe Única do JHSF Capital Malls – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“Contrato de Distribuição”);

RESOLVEM:

- (i) conforme negociado com o Coordenador Líder, definir que o Custo Unitário de Distribuição será cobrado, adicionalmente ao Preço de Emissão, e será 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, resultando em um preço de subscrição de R\$ 174,76 (cento e setenta e quatro reais e setenta e seis centavos), observado que os recursos recolhidos serão utilizados para o pagamento, dentre outras, 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, podendo ser recolhido por meio dos sistemas de liquidação da B3, e/ou em dinheiro ou deduzido do montante de Cotas Subclasse A efetivamente subscrito pelos investidores em relação à parcela integralizada em ativos, mantido o valor integral atribuído aos bens integralizados.

Os termos não expressamente definidos neste Instrumento de Deliberação Conjunta terão os significados que lhes for atribuído no Ato de Aprovação da Oferta e no Regulamento, bem como no “*Prospecto da Oferta Pública de Distribuição de Cotas Subclasse A da 2ª (Segunda) Emissão da Classe Única do JHSF Capital Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“Prospecto”).

Mais informações sobre a Oferta estarão disponíveis no Prospecto e nos demais documentos da Oferta.

Estando assim firmado este Instrumento de Deliberação Conjunta, vai o presente assinado eletronicamente em 1 (uma) via.

Rio de Janeiro, 02 de setembro de 2025.

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

JHSF CAPITAL LTDA.
Gestora