



FII JHSF CAPITAL MALLS

Relatório Gerencial
Dezembro 2026

JHSF
CAPITAL

Objetivo do Fundo

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimentos, por meio do investimento, aquisição, desenvolvimento, exploração e administração de empreendimentos imobiliários, inclusive por locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície. Os investimentos poderão abranger empreendimentos comerciais, institucionais, residenciais, de uso misto e shopping centers, incluindo strip malls, outlets e power centers, em fase de desenvolvimento, construção ou já concluídos.



Informações Gerais

Nome do Fundo:

JHSF Capital Malls - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ:

50.701.686/0001-16

Código de Negociação – B3

JCCJ11

Início do Fundo:

Julho 2023

Gestora:

JHSF Capital Ltda.

Administrador, Escriturador e Custodiante:

BTC Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

Prazo do Fundo:

Indeterminado

Quantidade de Cotas:

4.893.685

Data de Distribuição de Rendimentos:

14º dia Útil

Público Alvo:

Investidor Qualificado

Taxa de Gestão*:

- i) 0,60% a.a. nos primeiros 12 meses;
- ii) 0,80% a.a. entre o início do 13º mês e o término do 24º mês;
- iii) 1,00% a partir do 25º mês;

Sobre o PL do Fundo, contados do encerramento da oferta pública da 2ª Emissão de Cotas da Classe

Taxa de Administração, Custódia e Escrituração:

0,12% a.a. calculado sobre a PL

Taxa de Performance:

Não há

**Será deduzido da Taxa de Gestão cobrada pela classe, a Taxa de Gestão cobrada pelo Gestor no FII CJ, proporcionalmente à participação da Classe no FII CJ*





Principais Indicadores

JHSF
CAPITAL

R\$ 742,1 MM

Valor de Mercado

R\$ 957,6 MM

Patrimônio Líquido
do Fundo

R\$ 151,64

Cota
Mercado

R\$ 195,68

Cota
Patrimonial

14,0%

Dividend Yield Anualizado
(Cota Mercado)

10,9%

Dividend Yield Anualizado
(Cota Patrimonial)

R\$ 126 k

Volume Negociado no Mês

244

Número de Cotistas

0,77

P/VP

**Informações apuradas com base no último dia útil do mês*

Comentário do Gestor

Reavaliação Patrimonial

Em dezembro, foi realizada a reavaliação patrimonial do portfólio, elevando o valor da cota para R\$ 195,68. Esse montante representa uma valorização de 17,2% sobre o valor unitário da 2ª emissão de cotas do Fundo, realizada em nov-25.

Aquisições

Com a conclusão das aquisições do Shopping Cidade Jardim, Catarina Fashion Outlet e Shops Jardins, o Fundo passa a consolidar a Receita Operacional Líquida (NOI) desses ativos, proporcionalmente à sua participação.

Distribuição de Rendimentos

A Gestão aprovou a distribuição de R\$ 1,77 por cota, a ser realizada em 21-jan-26. Este montante corresponde a um dividend yield anualizado de 12,7% sobre o valor da cota da 2ª emissão de cotas do Fundo* e de 10,9% sobre a cota patrimonial de dez-2025.

R\$ 1,77

Rendimento
Declarado no Mês
(por Cota)

12,7%

Dividend Yield
Anualizado
(Cota 2ª emissão*)

A tabela de sensibilidade tem por objetivo demonstrar o impacto da oscilação do preço da cota no mercado secundário sobre a rentabilidade do fundo. A metodologia adotada baseia-se nas premissas descritas neste relatório e possui caráter estritamente ilustrativo.

Por meio dessa tabela, o investidor pode visualizar os efeitos das flutuações de mercado sobre os retornos projetados da carteira. Os dados apresentados correspondem à rentabilidade anual equivalente, calculada de forma anualizada a partir do rendimento distribuído no mês de referência, considerando a hipótese de aquisição da carteira ao mesmo ágio ou deságio observado no mercado secundário. Ressalta-se que os rendimentos podem variar ao longo do tempo, podendo resultar em alterações nos valores e indicadores apresentados.

Valor da Cota (R\$)	Dividend Yield Anualizado	Spread (Tesouro IPCA+2029)
137,07	15,5%	7,7%
139,87	15,2%	7,4%
142,72	14,9%	7,1%
145,64	14,6%	6,8%
148,61	14,3%	6,5%
151,64	14,0%	6,2%
154,67	13,7%	6,0%
157,77	13,5%	5,7%
160,92	13,2%	5,4%
164,14	12,9%	5,2%
167,42	12,7%	4,9%

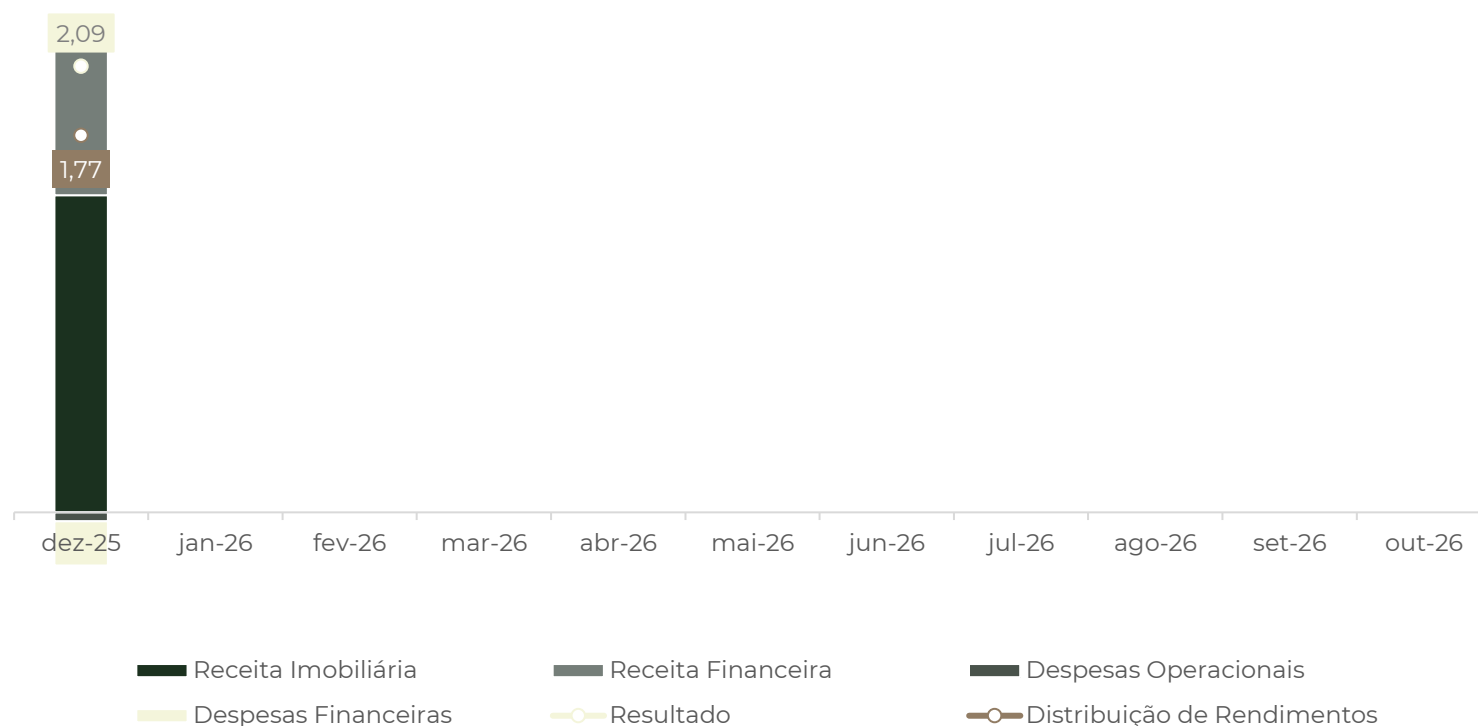
Resultado Gerencial

DRE Gerencial

	dez-25
Receitas	11.468.583
Receita Imobiliária	7.285.547
Receita Financeira	4.183.036
Despesas	(1.218.309)
Despesas Operacionais	(206.018)
Despesas Financeiras	(1.012.291)
Resultado	10.250.274
por Cota	2,09

Distribuição por Cota **1,77**

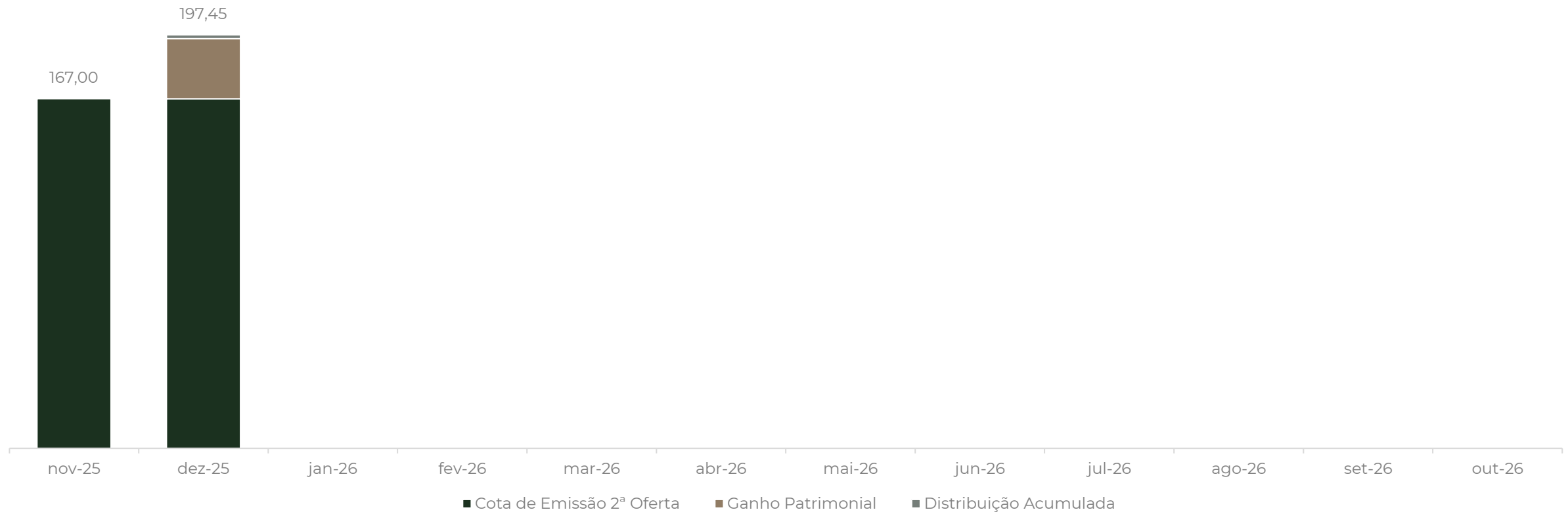
Resultado e Distribuição de Rendimentos por Cota



A apuração de resultados do Fundo segue o regime de caixa. Ressalta-se, portanto, a existência de um lapso temporal natural entre a efetivação das vendas pelos lojistas, o reconhecimento da receita de locação e o consequente ingresso de recursos no caixa do Fundo.

Sensibilidade do Yield e Spread

Desde a conclusão da oferta da 2ª emissão, o Fundo apresentou um retorno total (ganho de capital somado aos rendimentos acumulados) de R\$ 30,45 por cota. Esse desempenho representa uma rentabilidade de 18,2% sobre o valor de emissão da cota.

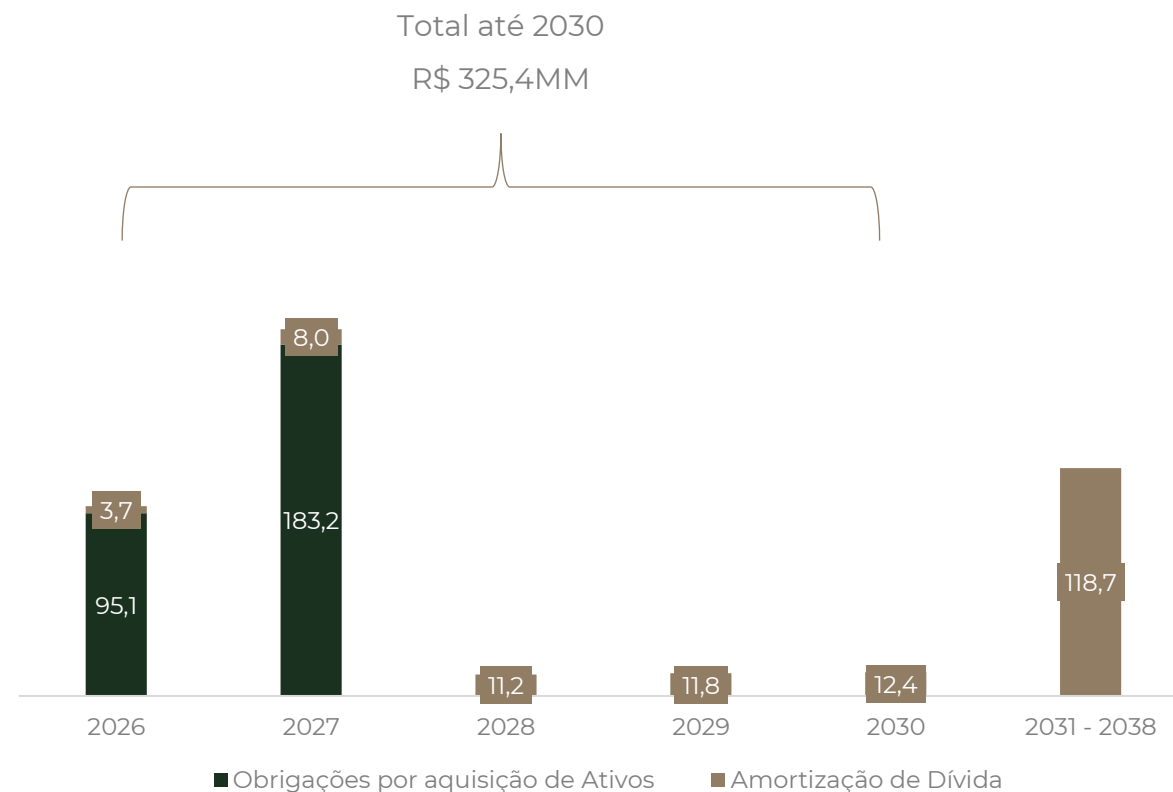


As obrigações do Fundo decorrem de operações de securitização de recebíveis e de compromissos de aquisição de ativos.

O passivo acumulado com vencimento até o final de 2030 totaliza R\$ 325,4 MM, montante integralmente coberto pelas disponibilidades atuais (caixa e aplicações), que somam R\$ 405,2 MM.

	Cidade Jardim	Cidade Jardim
Securizadora	OPEA Securizadora S.A.	OPEA Securizadora S.A.
Emissão	146	146
Série	1	2
Código IF	23F2335074	23F2354336
Montante Inicial	R\$ 86,670 MM	R\$43,330 MM
Garantias	Fundo de Reserva e Fundo de Despesas, Cessão Fiduciária e AF de Cotas	Fundo de Reserva e Fundo de Despesas, Cessão Fiduciária e AF de Cotas
Taxa de Emissão	CDI + 2,5000% a.a.	IPCA + 7,9900% a.a.
Data de Emissão	19-jun-23	19-jun-23
Vencimento	18-jun-38	18-jun-38

Cronograma das Obrigações (R\$ MM)



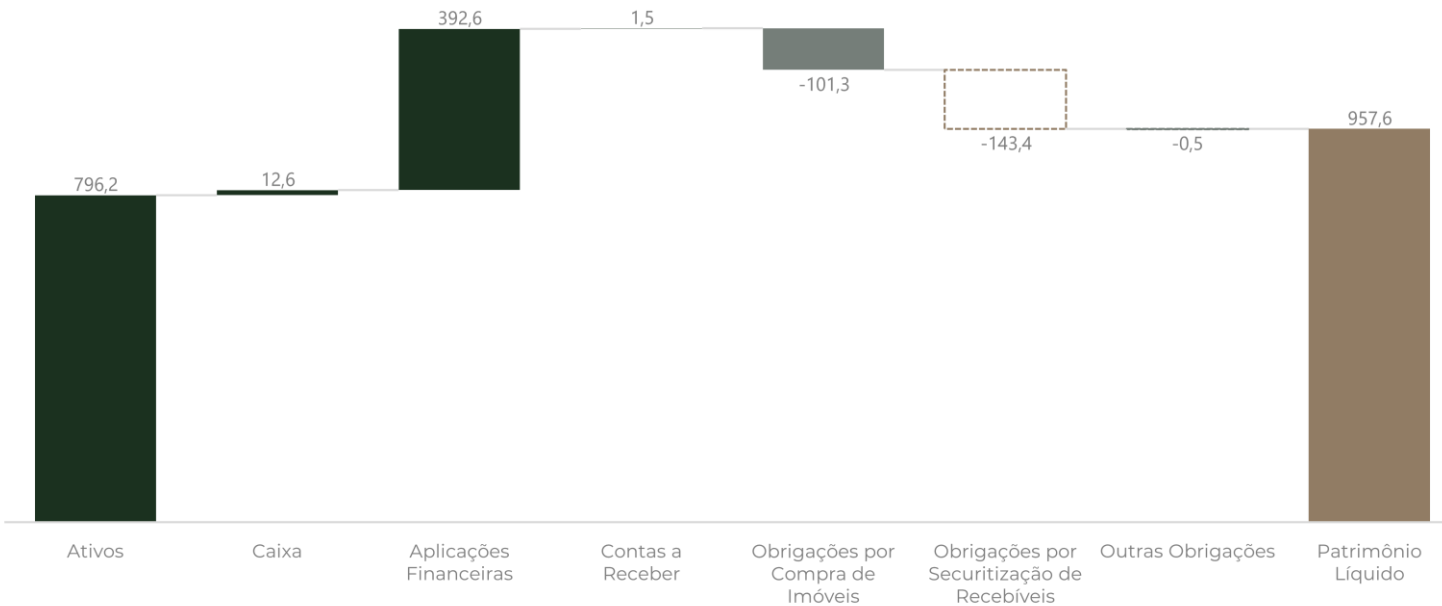
Composição da Carteira

O Patrimônio Líquido do Fundo encerrou dezembro em R\$ 957,6 MM.

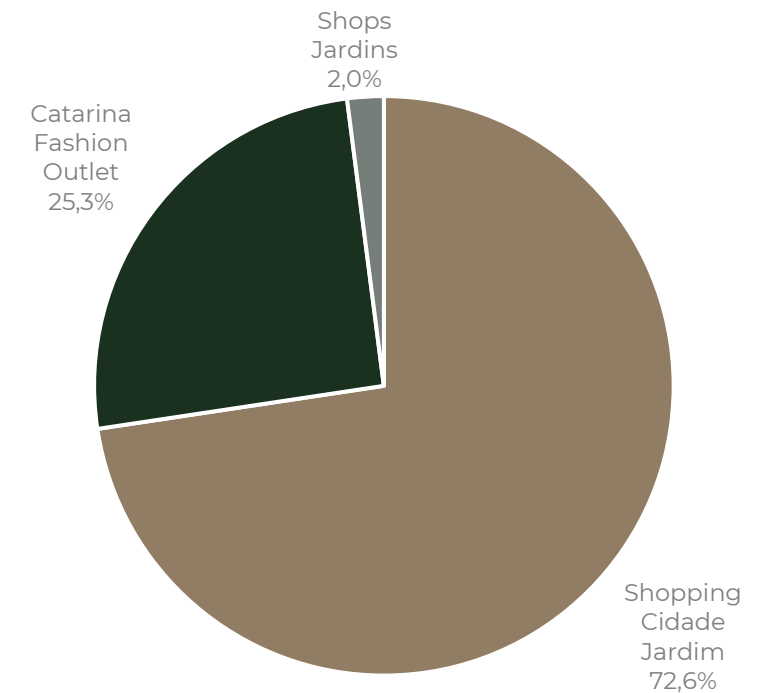
No entanto, devido aos critérios de reconhecimento contábil, as aquisições futuras de TVM (Títulos e Valores Mobiliários) ainda não refletem no balanço.

Ao considerar tais direitos e obrigações, o Patrimônio Líquido Ajustado totaliza R\$ 975,1 MM (R\$ 199,26 por cota)

Composição da Carteira do Fundo (R\$ MM)

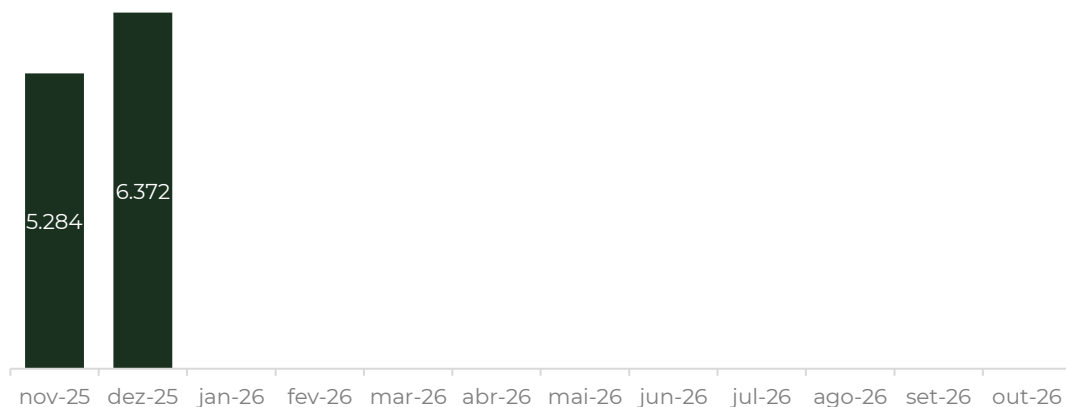


Carteira de Imóveis do Fundo



Os dados apresentados a seguir são ponderados de acordo com sua participação no Fundo

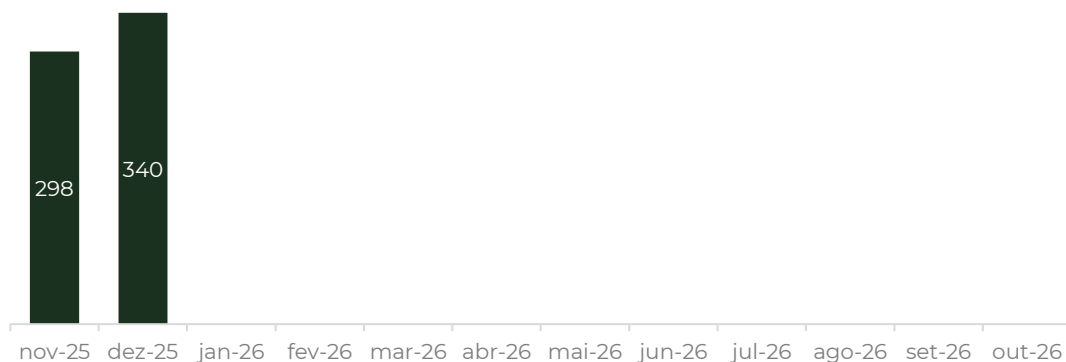
Vendas (R\$)/m²



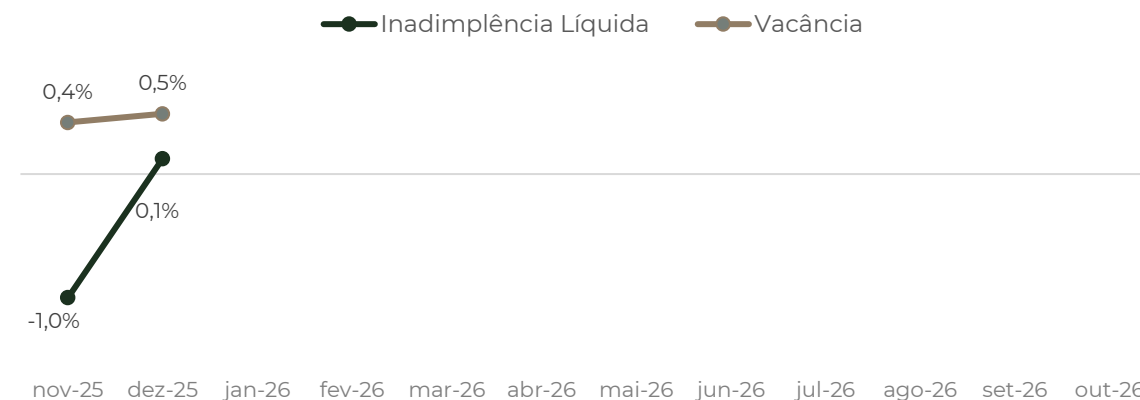
SSS (Same Store Sales)



NOI caixa (R\$)/m²



Inadimplência Líquida e Vacância



Principais Inaugurações no Mês



Levi's – 61 m²
Shops Jardins



Paramount Alfaiataria – 110 m²
Catarina Fashion Outlet



Ave Rara – 150 m²
Catarina Fashion Outlet



Giorgio Armani – 370 m²
Shopping Cidade Jardim



B/Yourself – 370 m²
Shopping Cidade Jardim



Carmen Steffens – 107 m²
Catarina Fashion Outlet

Shopping Cidade Jardim

JHSF
CAPITAL

Hermès, Dior, Louis Vuitton,
Tiffany, Cartier, Gucci, Rolex
Principais Operações

25%
Participação do Fundo

2008
Ano de Inauguração

47.770 m²
ABL

+200
Operações

Gucci, Burberry, Salvatore Ferragamo, Armani,
Ermenegildo Zegna, The North Face
Principais Operações

10%
Participação do Fundo

2014
Ano de Inauguração

50.753 m²
ABL

+250
Operações

Gucci, Louis Vuitton, Christian Dior, Sephora,
Brunello Cucinelli, Aquazzura
Principais Operações

15%
Participação do Fundo

2020
Ano de Inauguração

6.000 m²
ABL

+50
Operações

Linha do Tempo

Aquisição de
17% do Shopping Cidade
Jardim

Início do Fundo
Jul-23

Aquisição de
8% do Shopping Cidade
Jardim
10% do Catarina Fashion Outlet
15% do Shops Jardins

Follow-On
Nov-25

JHSF
CAPITAL

Gestora de recursos e serviços financeiros do conglomerado JHSF, com atuação global, focado em produtos e soluções voltados para o público de alta renda.

Para mais informações acesse:
www.jhsfcapital.com.br

2022
Início da Gestora

R\$ 10,2 BI
sob gestão

17
Fundos sob Gestão

Disclaimer

Este material foi preparado de acordo com informações necessárias ao atendimento das normas e melhores práticas pela CVM e ANBIMA, tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas do fundo, não podendo ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da JHSF Capital. Leia o regulamento antes de investir. As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. Sugerimos a leitura do regulamento antes de tomar decisões de investimentos no fundo.

