



FII JHSF CAPITAL MALLS

Relatório Gerencial
Março 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

Quantidade de Cotas:

4.893.685

CNPJ:

50.701.686/0001-16

Data de Distribuição de Rendimentos:

14º dia Útil

Código de Negociação – B3

JCCJ11

Público Alvo:

Investidor Qualificado

Início do Fundo:

Julho 2023

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;

Gestora:

JHSF Capital Ltda.

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

Administrador, Escriturador e Custodiante:

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

Taxa de Administração, Custódia e Escrituração:

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

Prazo do Fundo:

Indeterminado

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. A Taxa Efetiva de Gestão cobrada mensalmente é de aproximadamente 0,45% a.a..*





Principais Indicadores

JHSF
CAPITAL

R\$ 738,9 MM

Valor de Mercado

R\$ 983,5 MM

Patrimônio Líquido
do Fundo

R\$ 150,98

Cota
Mercado

R\$ 200,97

Cota
Patrimonial

14,1%

Dividend Yield Anualizado
(Cota Mercado)

10,6%

Dividend Yield Anualizado
(Cota Patrimonial)

R\$ 1.145,5 mil

Volume Negociado no Mês

R\$ 52,1 mil

ADTV

0,75

P/VP

271

Número de Cotistas

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

Comentário do Gestor

Desempenho dos Ativos

Em fevereiro, o portfólio apresentou comportamento em linha com a sazonalidade esperada para o período, caracterizado pelo menor fluxo de visitantes durante o Carnaval e pelo número reduzido de dias úteis no mês. Apesar dessas condicionantes, os resultados superaram os registrados no mesmo período do ano anterior, demonstrando a resiliência dos ativos.

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado apurado no período foi de R\$ 1,90 por cota, refletindo as vendas realizadas em janeiro. A Gestão deliberou pela distribuição de R\$ 1,77 por cota, com pagamento previsto para 22 de abril de 2026. O montante distribuído equivale a um Dividend Yield anualizado de 12,7% em relação ao preço da 2ª Emissão* e de 10,6% em relação ao valor patrimonial da cota de março de 2026.

Formador de Mercado

Conforme Fato Relevante divulgado em 23 de março de 2026, a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. passou a atuar como Formador de Mercado do Fundo, com início das atividades em 25 de março de 2026. A atuação do Formador de Mercado contribui para ampliar a liquidez das cotas no mercado secundário, beneficiando os cotistas no momento da compra e venda.

R\$ 1,77

Rendimento
Declarado no Mês
(por Cota)

12,7%

Dividend Yield
Anualizado
(Cota 2ª emissão*)

Sensibilidade do Yield e Spread

Esta tabela tem como objetivo mostrar como a oscilação do preço da cota no mercado secundário pode impactar a rentabilidade do investimento. Os cenários apresentados são meramente ilustrativos e foram elaborados com base nas premissas descritas neste relatório.

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.

Vale destacar que os rendimentos do fundo podem variar ao longo do tempo, o que pode alterar os indicadores apresentados.

Valor da Cota (R\$)	Dividend Yield Anualizado	Spread (Tesouro IPCA+2029)
136,48	15,6%	7,9%
139,26	15,3%	7,6%
142,10	14,9%	7,3%
145,00	14,6%	7,0%
147,96	14,4%	6,7%
150,98	14,1%	6,4%
154,00	13,8%	6,2%
157,08	13,5%	5,9%
160,22	13,3%	5,6%
163,43	13,0%	5,4%
166,70	12,7%	5,1%

Resultado Gerencial

DRE Gerencial

mar-26

Receitas **10.691.641**

Receita Imobiliária 6.178.738

Receita Financeira 4.512.903

Despesas **(1.386.878)**

Despesas Operacionais (417.731)

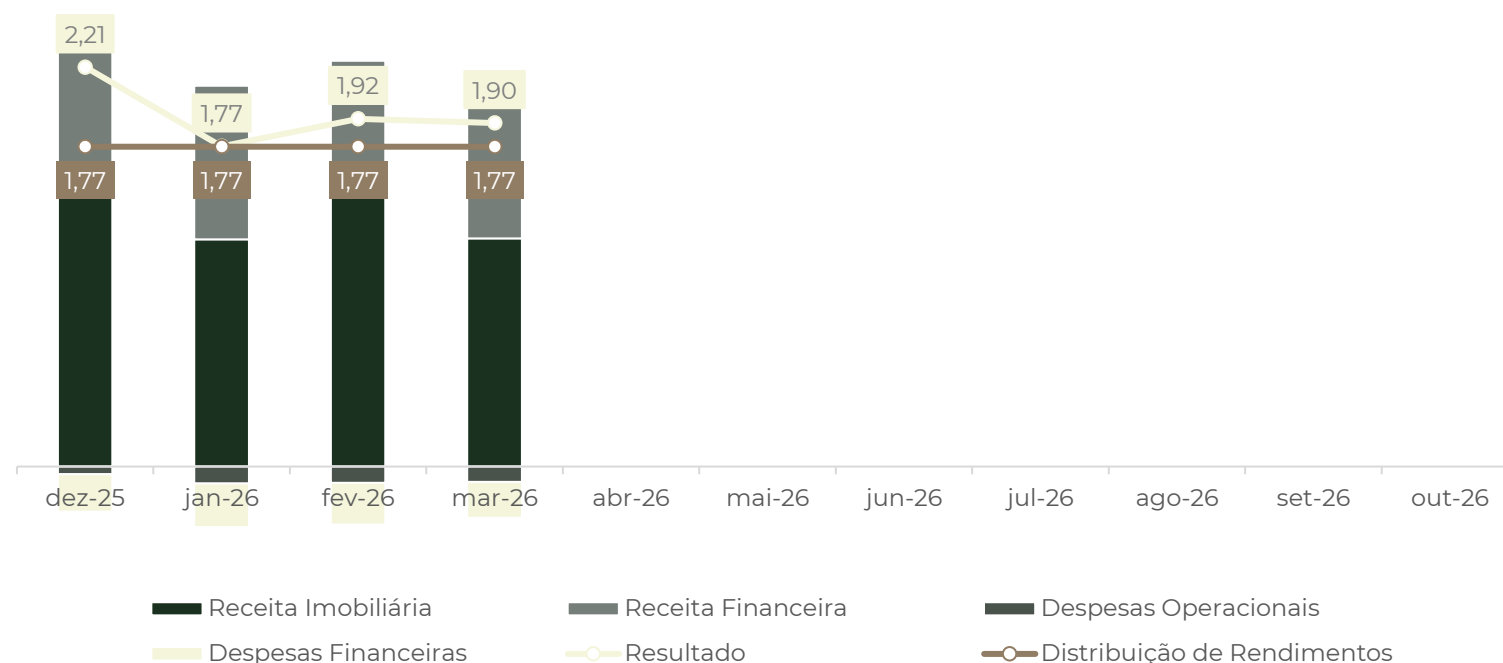
Despesas Financeiras (969.147)

Resultado **9.304.763**

por Cota 1,90

Distribuição por Cota **1,77**

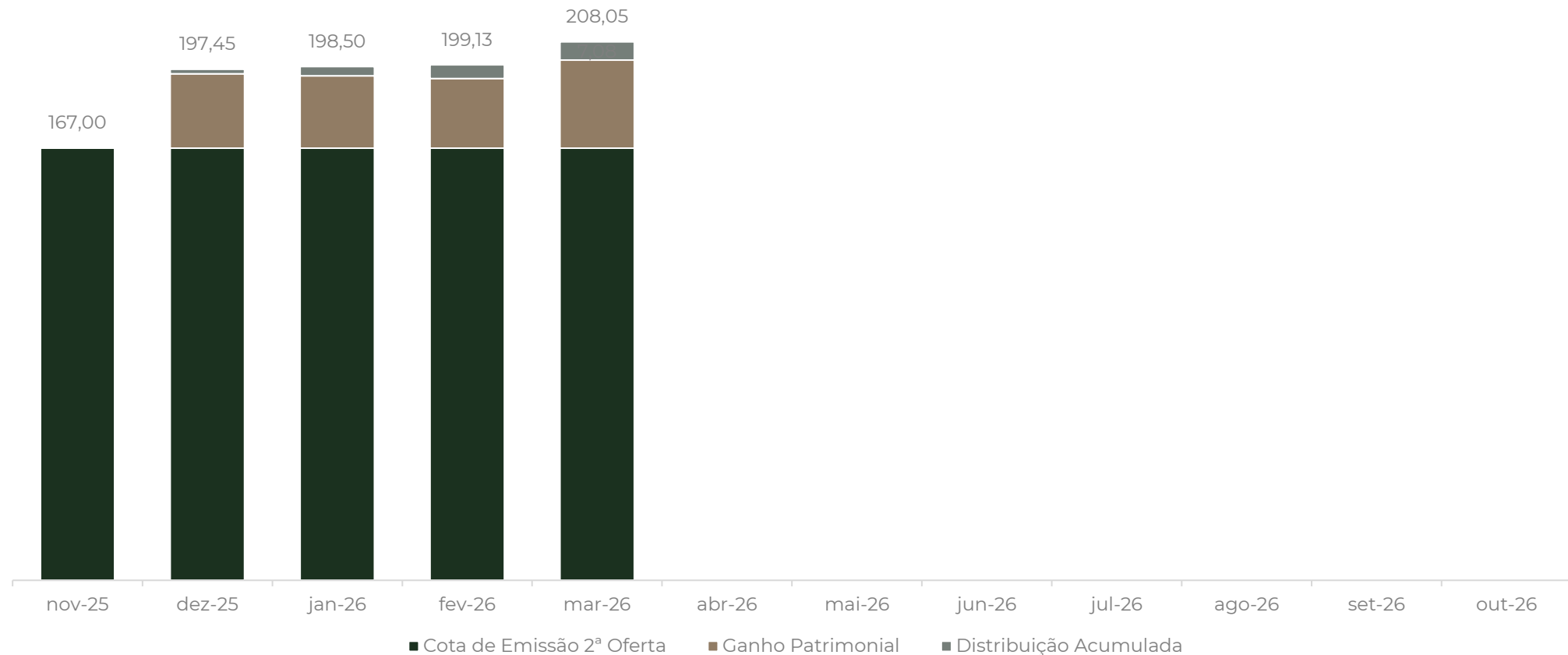
Resultado e Distribuição de Rendimentos por Cota



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\$ 41,05 por cota. Esse desempenho representa uma rentabilidade de 24,6% sobre o valor de emissão da cota.

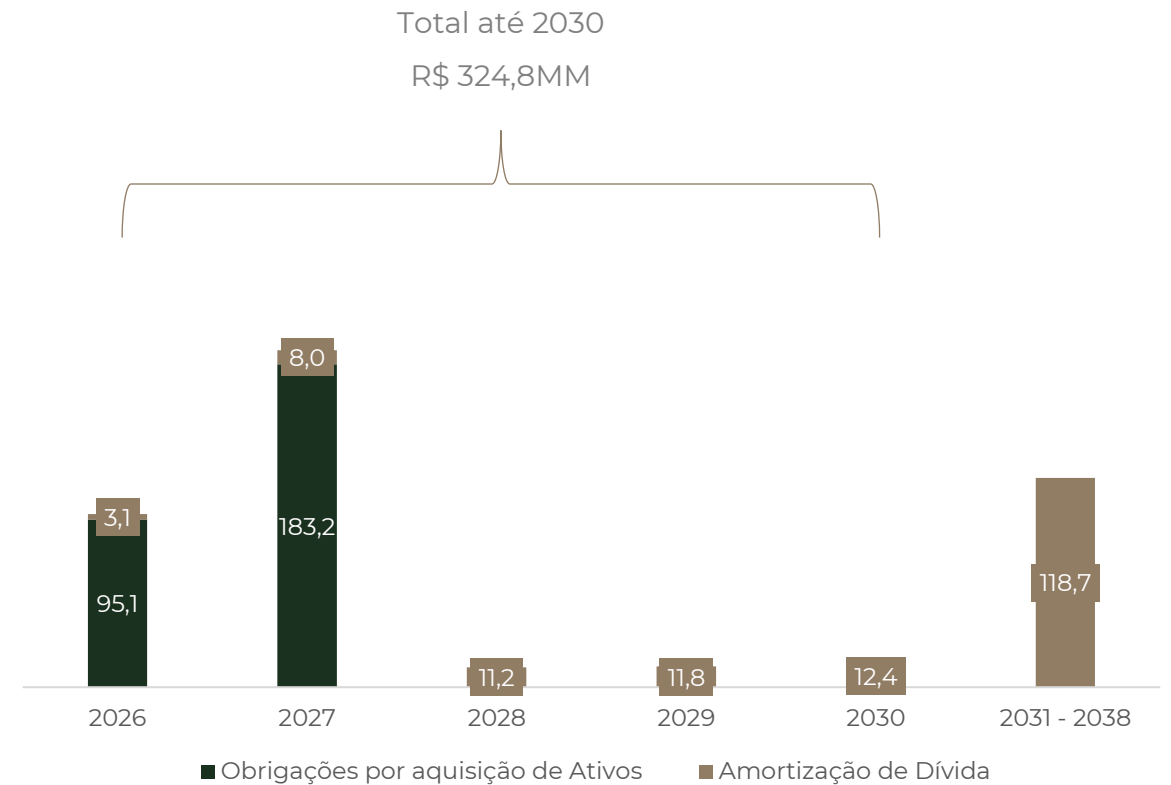


As obrigações do Fundo decorrem de operações de securitização de recebíveis e de compromissos de aquisição de ativos.

O passivo acumulado com vencimento até o final de 2030 totaliza R\$ 324,8 MM, montante integralmente coberto pelas disponibilidades atuais (caixa e aplicações), que somam R\$ 400,5 MM.

	Cidade Jardim	Cidade Jardim
Securitizadora	OPEA Securitizadora S.A.	OPEA Securitizadora 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

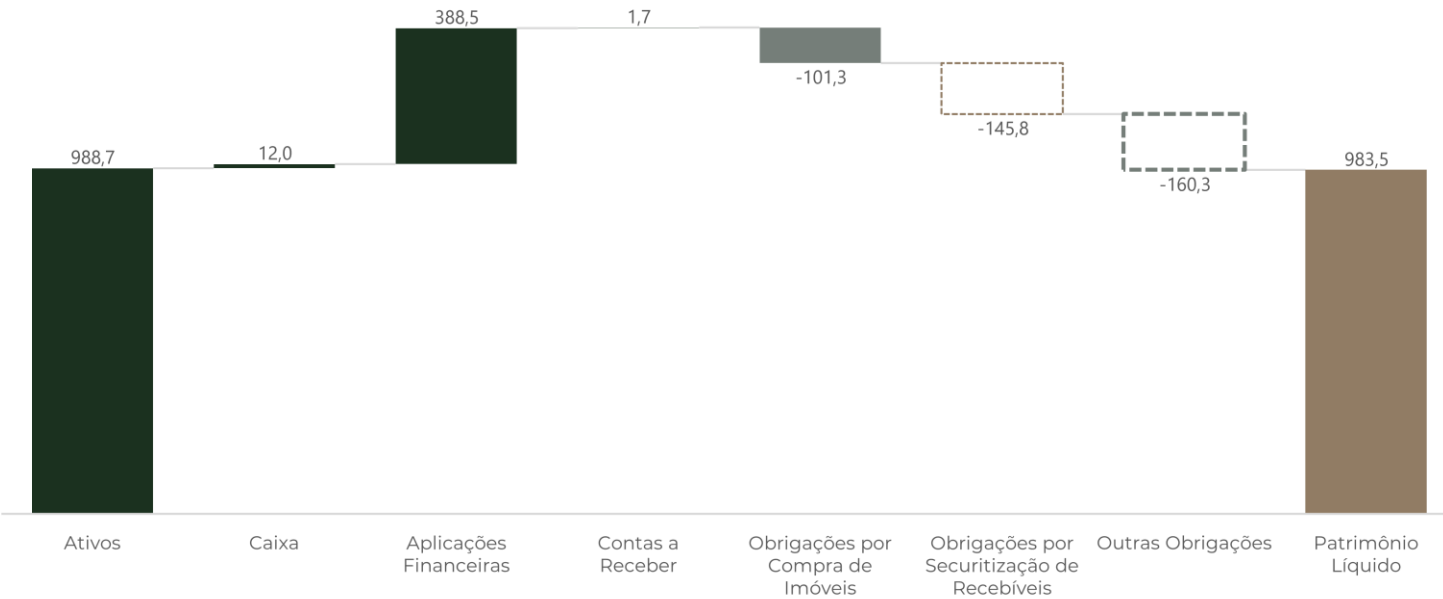
Cronograma das Obrigações (R\$ MM)



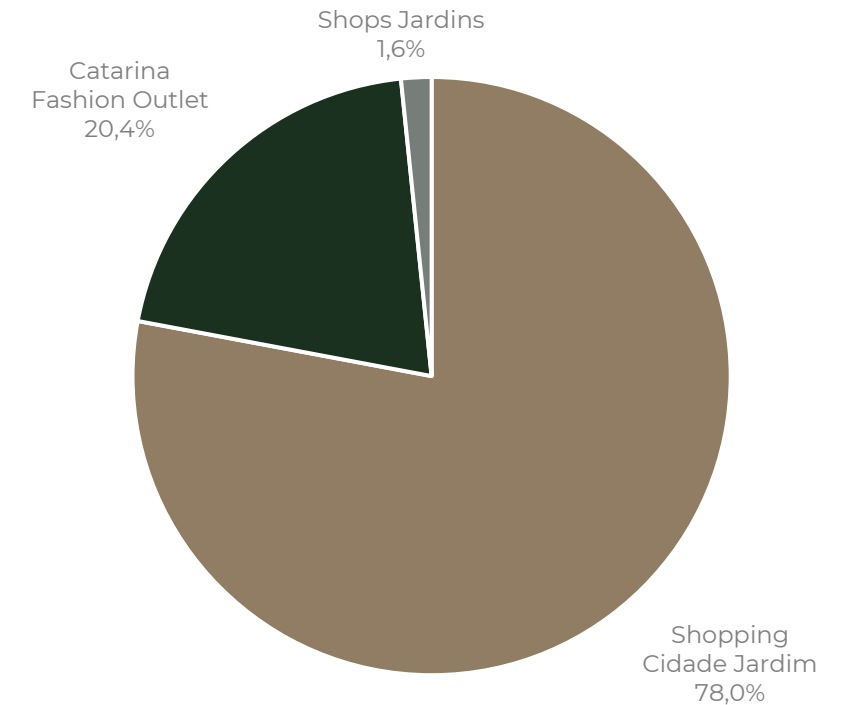
O Patrimônio Líquido do Fundo encerrou março em R\$ 983,5 MM.

Dentro do mês, foi reconhecido pela administradora a aquisição de ativos via TVM na carteira do Fundo, gerando um ganho patrimonial de 3,7% no PL do Fundo.

Composição da Carteira do Fundo (R\$ MM)

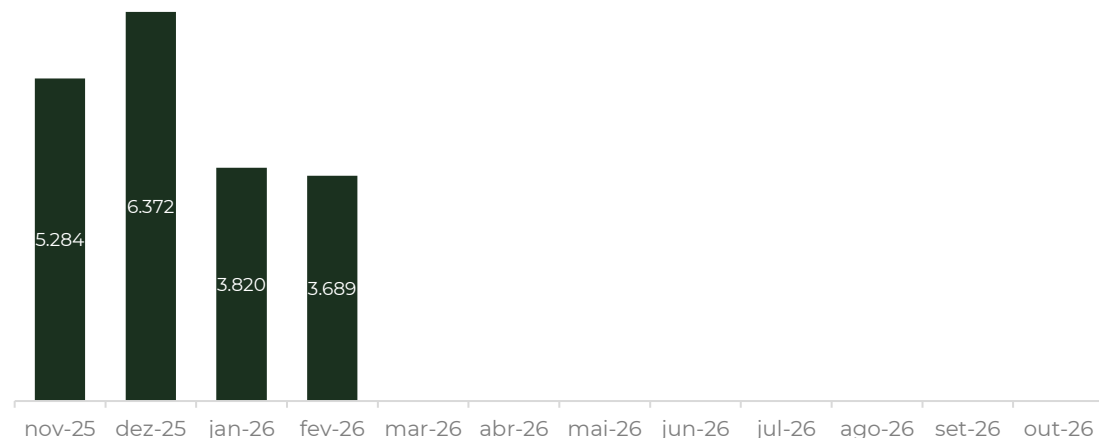


Carteira de Imóveis do Fundo



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

Vendas (R\$)/m²



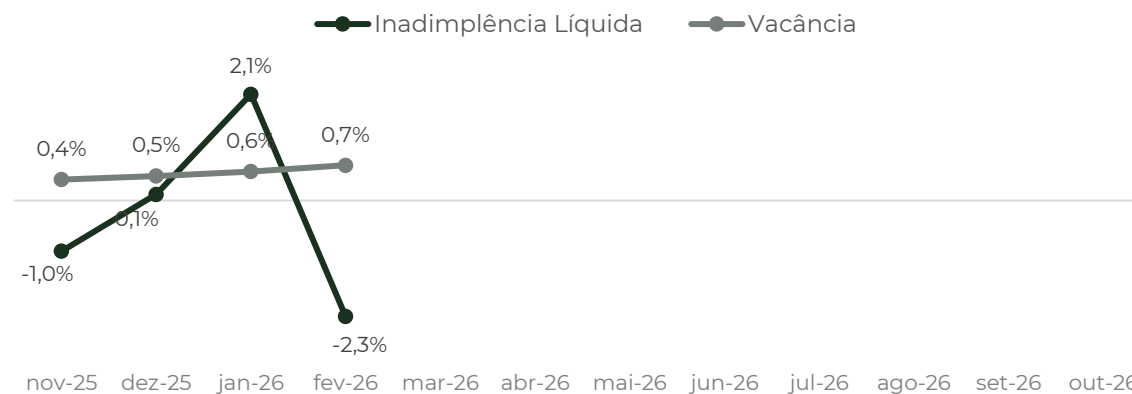
SSS (Same Store Sales - YoY)



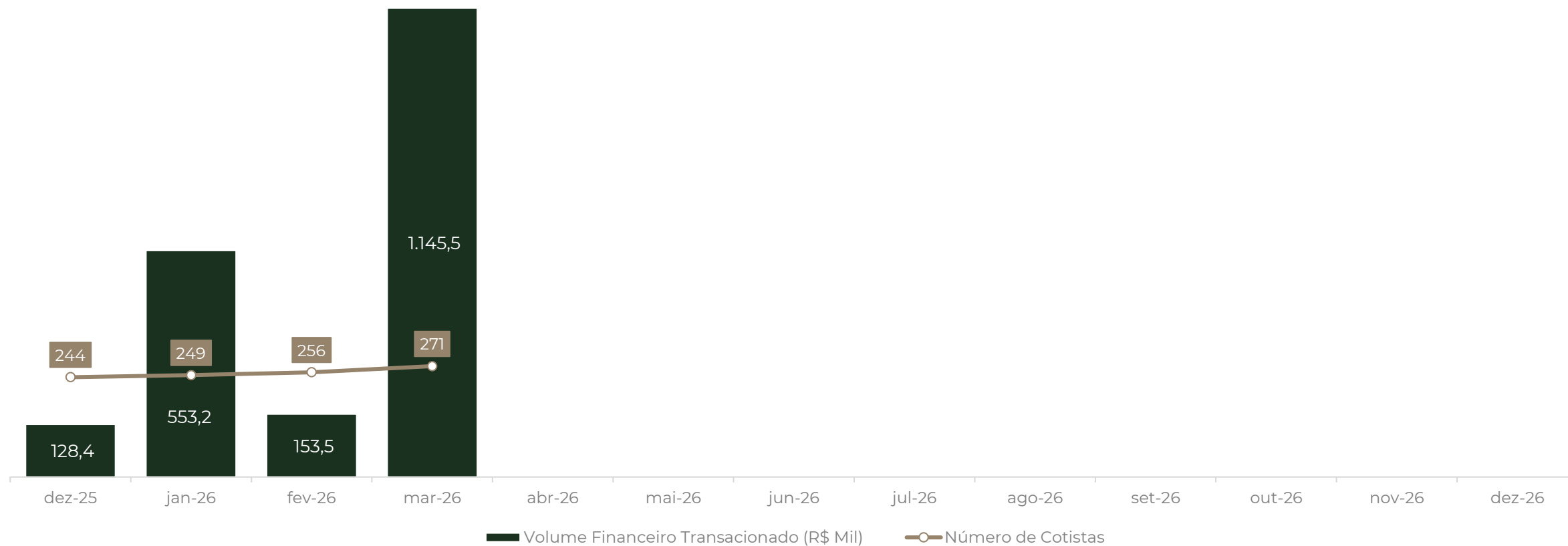
NOI caixa (R\$)/m²



Inadimplência Líquida e Vacância



Volume Financeiro Transacionado (R\$ '000) e Número de Cotistas



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.

