

FII JHSF CAPITAL MALLS FEEDER

Relatório Gerencial
Agosto 2026

JHSF
CAPITAL

Objetivo do Fundo

A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio em cotas de emissão da classe única de emissão do JHSF Capital Malls – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo Investido”).



Informações Gerais

Nome do Fundo:
Fundo de Investimento Imobiliário JHSF Capital Malls Feeder - Responsabilidade Limitada

CNPJ:
62.308.074/0001-47

Código de Negociação – CETIP
6300425UN1

Início do Fundo:
Outubro 2025

Gestora:
JHSF Capital Ltda.

Administrador:
XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Escriturador e Custodiante:
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Prazo do Fundo:
5 anos, prorrogáveis por até 1 (um) ano adicional, a critério da Gestora

Quantidade de Cotas:
68.616.846

Data de Distribuição de Rendimentos:
15° dia Útil

Público Alvo:
Investidores em Geral

Taxa Global*:
i) 0,06% a.a. nos primeiros 12 meses;
ii) 0,08% a.a. entre o início do 13° mês e o término do 24° mês;
iii) 0,10% a partir do 25° mês;

Sobre o PL do Fundo, contados do encerramento da oferta pública da 1ª Emissão de Cotas da Classe

Taxa de Custódia e Escrituração:
R$ 2.500 atualizado anualmente pelo IPCA

Taxa de Performance:
20% do que exceder IPCA + 7,25% a.a.

**A Taxa Global corresponde aos valores devidos pela Classe à título de taxa de administração, taxa de gestão e taxa máxima de distribuição, conjuntamente.*



Comentário do Gestor

Desempenho dos Ativos

Em julho, as vendas do portfólio aumentaram em 1,63% contra o mesmo mês do ano anterior, desempenho superior ao da indústria de shopping centers no Brasil*, que registrou retração de 2,5% no período. O resultado reforça a resiliência operacional dos ativos, mesmo em um contexto de menor fluxo de visitantes, impactado principalmente pelos jogos da Copa do Mundo.

No acumulado do ano, as vendas totais avançaram 5,54%, enquanto o NOI por m² apresentou crescimento de 4,62% em comparação ao mesmo período de 2025. A vacância do portfólio permaneceu em patamar reduzido, encerrando julho em 0,62%.

Resultado e Distribuição de Rendimentos

Foi deliberado pela Gestão a distribuição de R$ 0,10 por cota, com liquidação na data de 22-set-26. Este montante corresponde a um Dividend Yield anualizado de 12,0% sobre a cota da 1ª Emissão* e de 10,4% sobre a cota patrimonial de ago-26.

JHSF CAPITAL

R$ 792,1 MM
Patrimônio Líquido do Fundo

16.780
Número de Cotistas

R$ 11,54
Cota Patrimonial

R$ 0,10
Rendimento Declarado no mês (por cota)

10,4%
Dividend Yield Anualizado (Cota Patrimonial)

12,0%
Dividend Yield Anualizado (Cota 1ª Emissão*)

24,04%
Retorno desde o Início do Fundo**

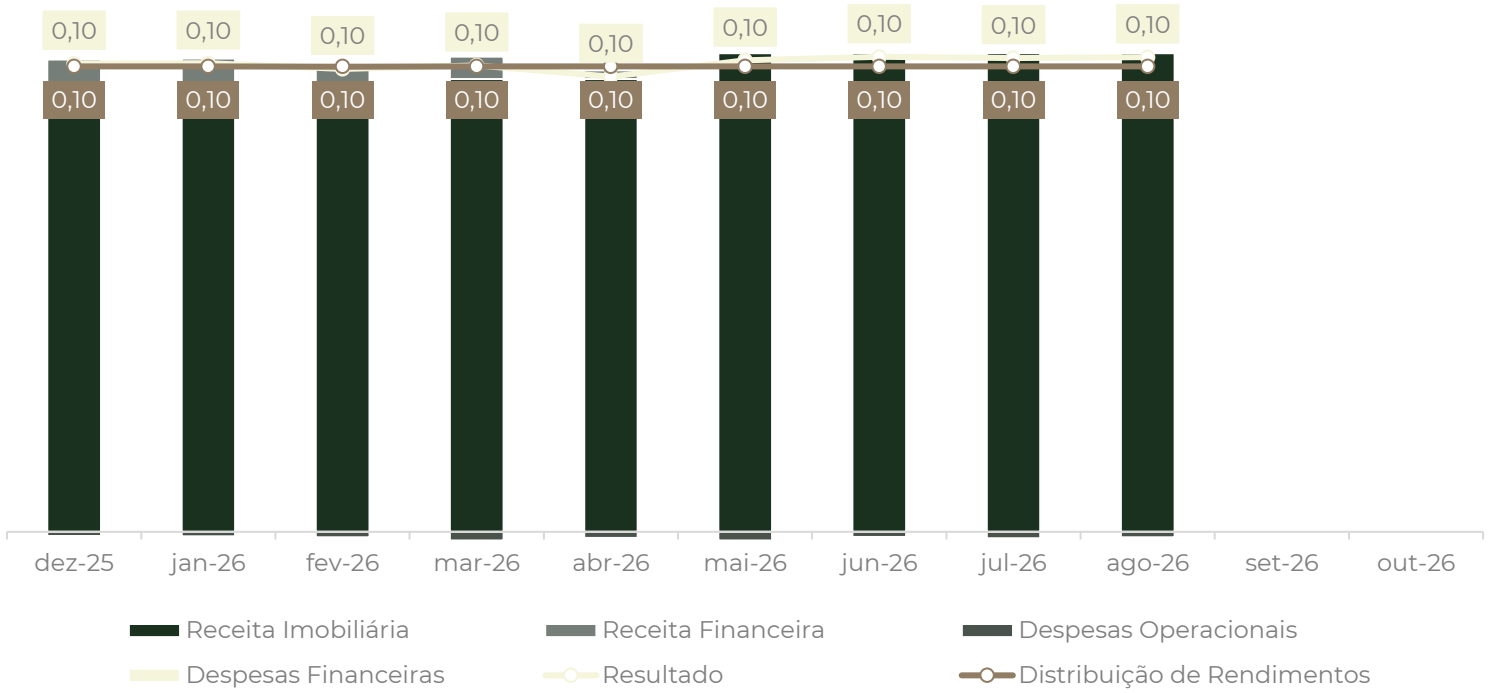
valor da 1ª emissão: R$10,00 por cota
*** Considerando liquidação em 04-nov-25 e fechamento de cota em ago-26*

Resultado Gerencial

DRE Gerencial

	ago-26
Receitas	**7.079.293**
Receita Imobiliária	7.057.687
Receita Financeira	21.606
Despesas	**(82.655)**
Despesas Operacionais	(82.655)
Despesas Financeiras	-
Resultado	**6.996.638**
por Cota	0,10
Distribuição por Cota	**0,10**

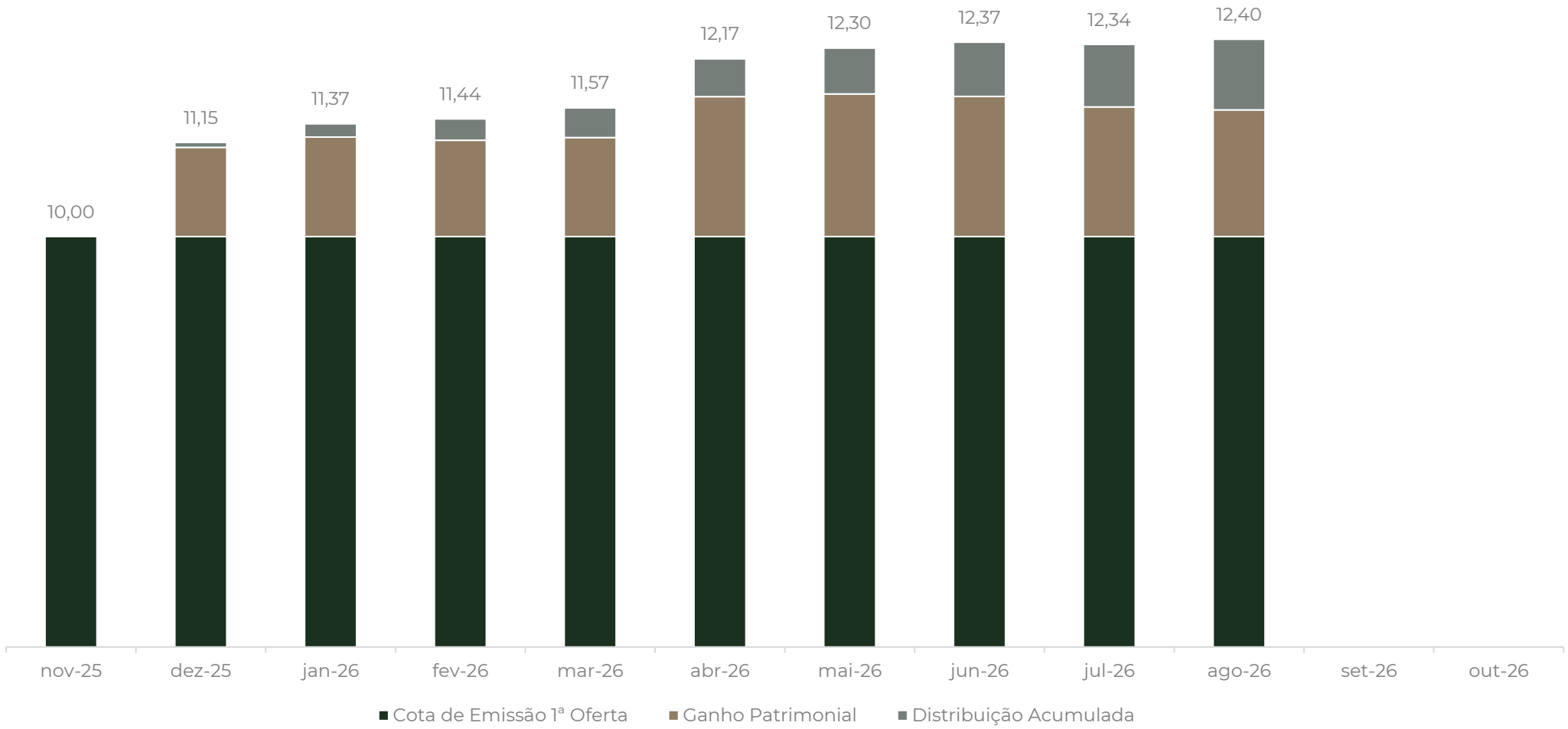
Resultado e Distribuição de Rendimentos por Cota



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.

Evolução do Cotista

Desde a conclusão da oferta da 1ª emissão em nov-25, o Fundo apresentou um retorno total (ganho de capital patrimonial somado aos rendimentos acumulados) de R$ 2,40 por cota. Esse desempenho representa uma rentabilidade de 24,0% sobre o valor de oferta da cota.

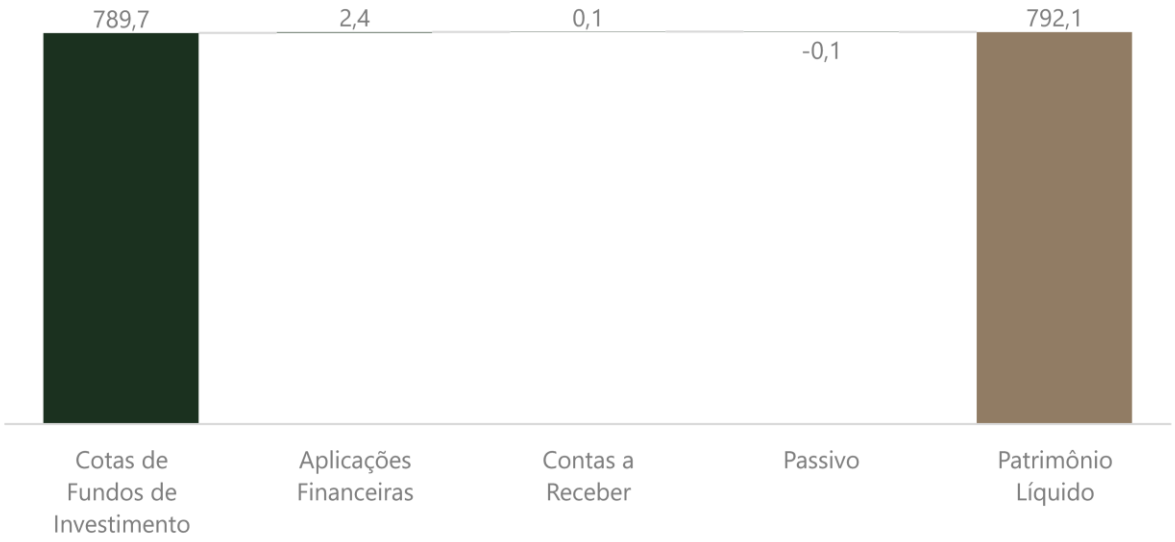


Composição da Carteira

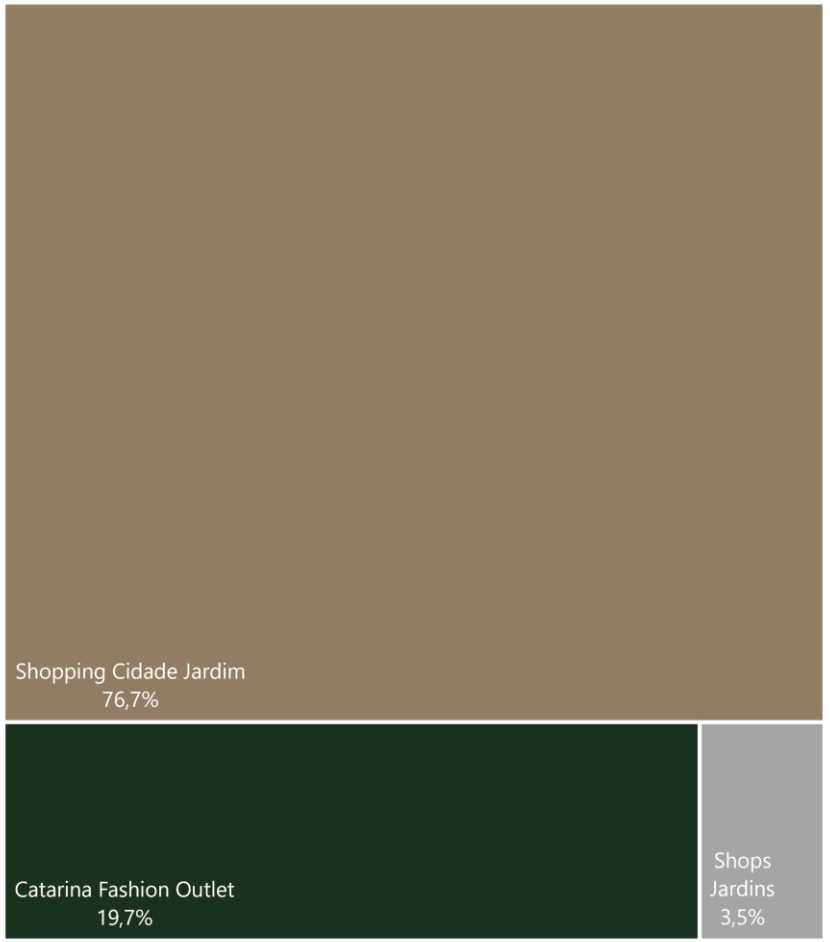
O Patrimônio Líquido do Fundo encerrou agosto em R$ 792,1 MM.

O Fundo não possui obrigações financeiras.

Composição da Carteira do Fundo (R$ MM)



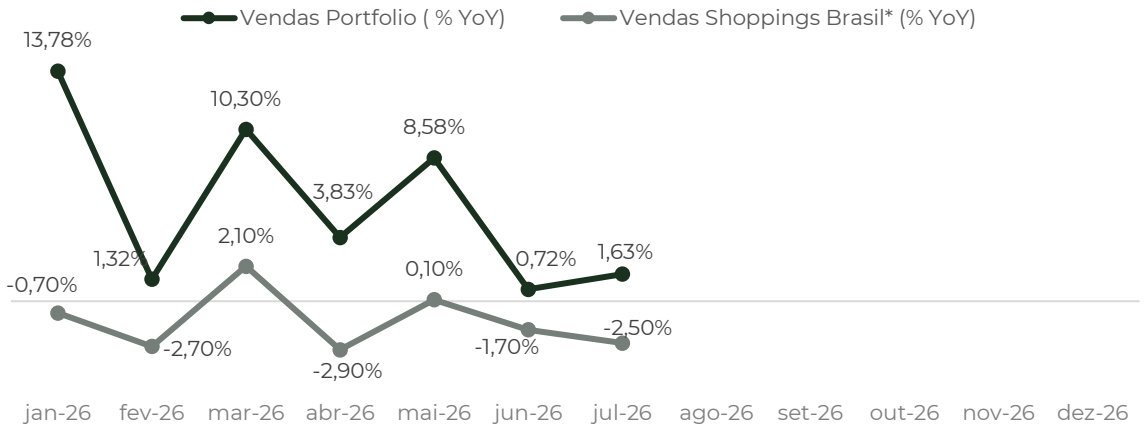
Carteira de Imóveis do Fundo (ABL)



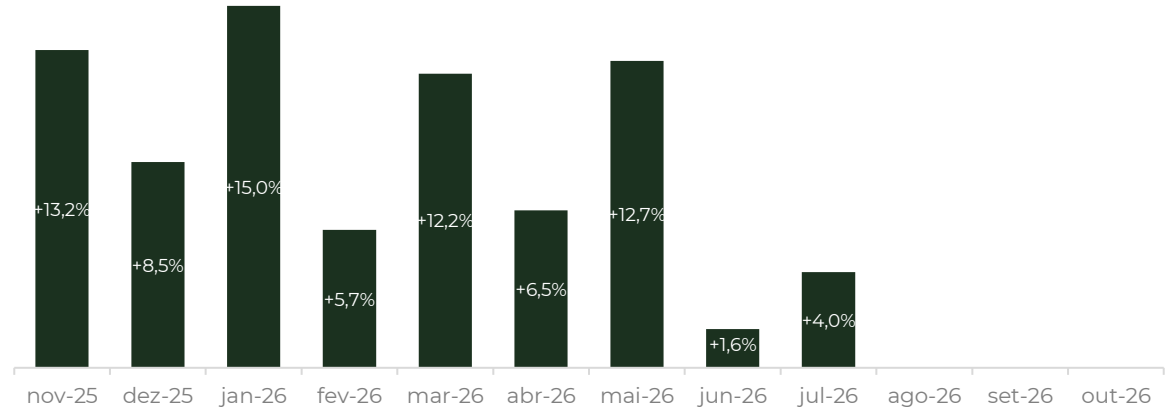
Indicadores Operacionais

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

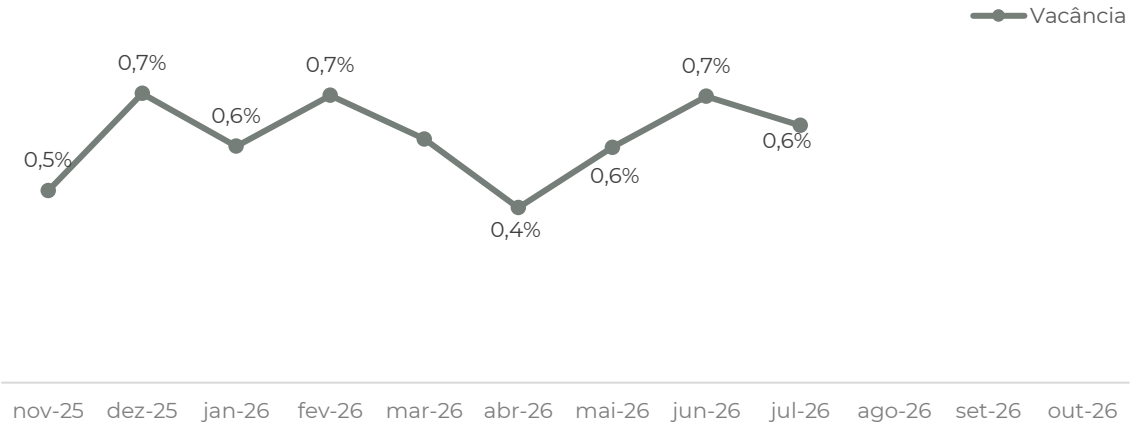
Performance de Vendas (% YoY)



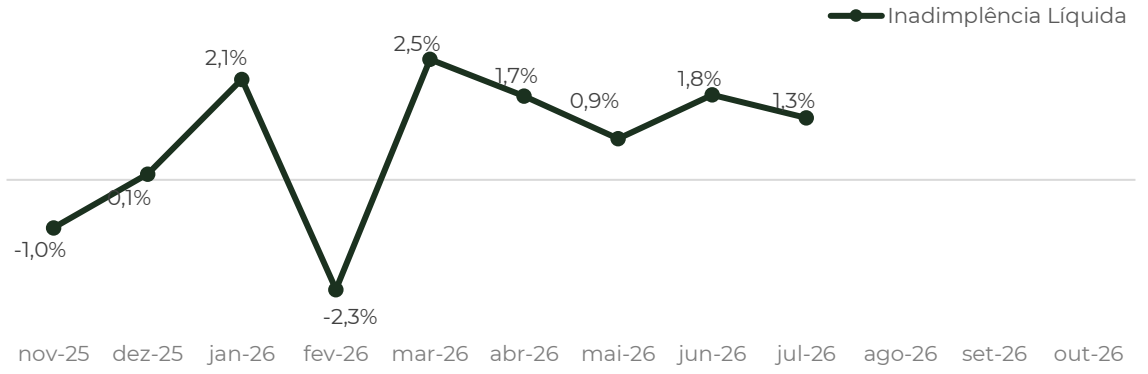
SSS (Same Store Sales - % YoY)



Vacância



Inadimplência Líquida



**Dados do Monitoramento de Mercado da ABRASCE; Números do Fundo estão ponderados pela participação detida de cada ativo no momento atual*

Destaques do Mês – Shopping Cidade Jardim

Dinâmica Comercial e Qualificação do Mix

O mês de julho deu continuidade à evolução da geração de receita do Shopping Cidade Jardim, apoiada pelo desempenho do aluguel variável, de mall & merchandising e das receitas associadas ao estacionamento. A atividade comercial permaneceu sustentada pelas marcas internacionais de luxo, com destaque para Cartier, Hermès, Dior, Rolex e Giorgio Armani, além da contribuição positiva dos quiosques. Entre as principais movimentações do período, destacam-se as inaugurações da nova operação da Dior, da Slyce, da Le Lis Blanc Pop-Up, da Vivo e do Lounge Itaú.

Atividade Operacional e Experiência do Consumidor

Em julho, o ativo manteve uma dinâmica comercial positiva, com crescimento das vendas nas lojas e desempenho sustentado pelas marcas internacionais e pelos quiosques. O período também registrou evolução do fluxo total, acompanhada pela ampliação da oferta de serviços, conveniência e experiências por meio das novas operações inauguradas no mês. Esse conjunto de iniciativas fortalece o relacionamento com o público, estimula a recorrência das visitas e reforça o posicionamento do Shopping Cidade Jardim como destino de consumo qualificado, lifestyle e entretenimento.

JHSF CAPITAL

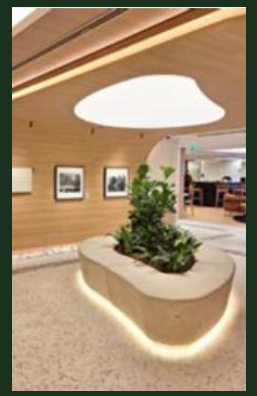
INAUGURAÇÕES



DIOR
Inauguração: 23/07



LE LIS BLANC
(Pop-up)
Inauguração: 14/07



LOUNGE ITAÚ
Inauguração: 10/07



SLYCE
Inauguração: 23/07

Destaques do Mês – Catarina Fashion Outlet

Evolução do Ativo e Consolidação da Expansão

Em julho, o Catarina Fashion Outlet avançou na diversificação de seu portfólio, com a inauguração da TNG e a entrada de novas operações de serviços, conveniência e alimentação, incluindo Lotérica, Mavsa Resort, Oh, Whey! e Traços & Tramas. As movimentações ampliam as ocasiões de consumo e complementam a oferta do empreendimento, contribuindo para uma experiência mais completa aos visitantes. Paralelamente, o avanço da implantação de futuras operações no mall original e na expansão reforça a estratégia de qualificação do mix, melhor aproveitamento dos espaços e maturação gradual do ativo.

Crescimento de Vendas e Diversificação de Consumo

O desempenho comercial de julho foi apoiado pela evolução das operações âncoras e dos quiosques, com destaque para marcas ligadas a moda premium, artigos esportivos, beleza e lifestyle. Operações como Adidas, Gucci, New Balance, Mizuno, Le Creuset e Sephora apresentaram desempenho positivo no período. A continuidade da Arena Panini, somada às novas operações inauguradas no mês, contribuiu para diversificar a experiência dos visitantes e ampliar a integração entre compras, serviços, conveniência e entretenimento.

JHSF CAPITAL

INAUGURAÇÕES



TNG

ABL: 117 m²
Inauguração: 31/07



MAVSA RESORT

ABL: 12 m²
Inauguração: 24/07



OH, WHEY!

ABL: 12 m²
Inauguração: 30/07



TRAÇOS & TRAMAS

ABL: 12 m²
Inauguração: 30/07

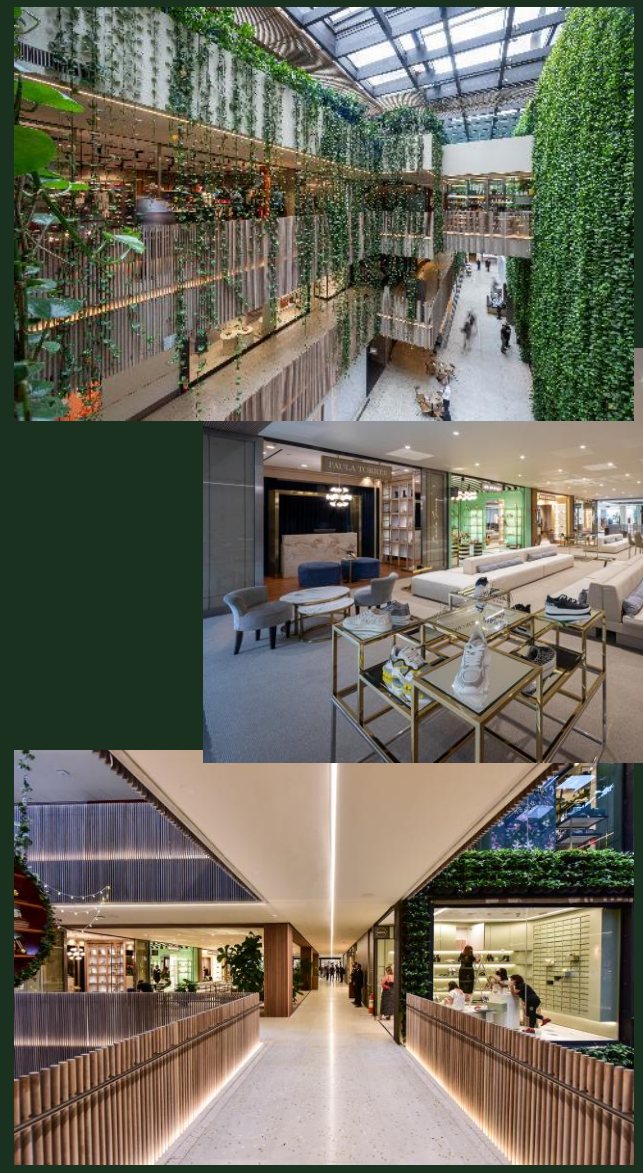
Destaques do Mês – CJ Jardins

Ampliação de Receitas Complementares

Em julho, o CJ Jardins manteve a diversificação de suas receitas complementares, apoiada pelo desempenho de Mall & Merchandising e pelas contribuições recorrentes do estacionamento e do CAES. A ocupação plena do empreendimento, combinada à realização de ativações promovidas pelos lojistas, favorece o aproveitamento integrado dos espaços e serviços. Essa dinâmica reforça a capacidade do ativo de gerar valor para além dos contratos tradicionais de locação e ampliar as oportunidades de relacionamento entre marcas e consumidores

Evolução da Atividade e Consolidação do Perfil de Consumo

O mês foi marcado pelo desempenho positivo de operações selecionadas de moda internacional, joalheria, acessórios e gastronomia, além da evolução dos quiosques. A agenda comercial reuniu lançamentos de produtos, experiências de beleza e fragrâncias, masterclasses e encontros gastronômicos, fortalecendo a interação entre lojistas e consumidores. A combinação entre curadoria de marcas, gastronomia e experiências exclusivas segue consolidando o CJ Jardins como destino de consumo qualificado e lifestyle voltado ao público de alta renda.



Shopping Cidade Jardim



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

17,9%
Participação do Fundo

2008
Ano de Inauguração

47.770 m²
ABL

+200
Operações

Catarina Fashion Outlet



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

Principais Operações

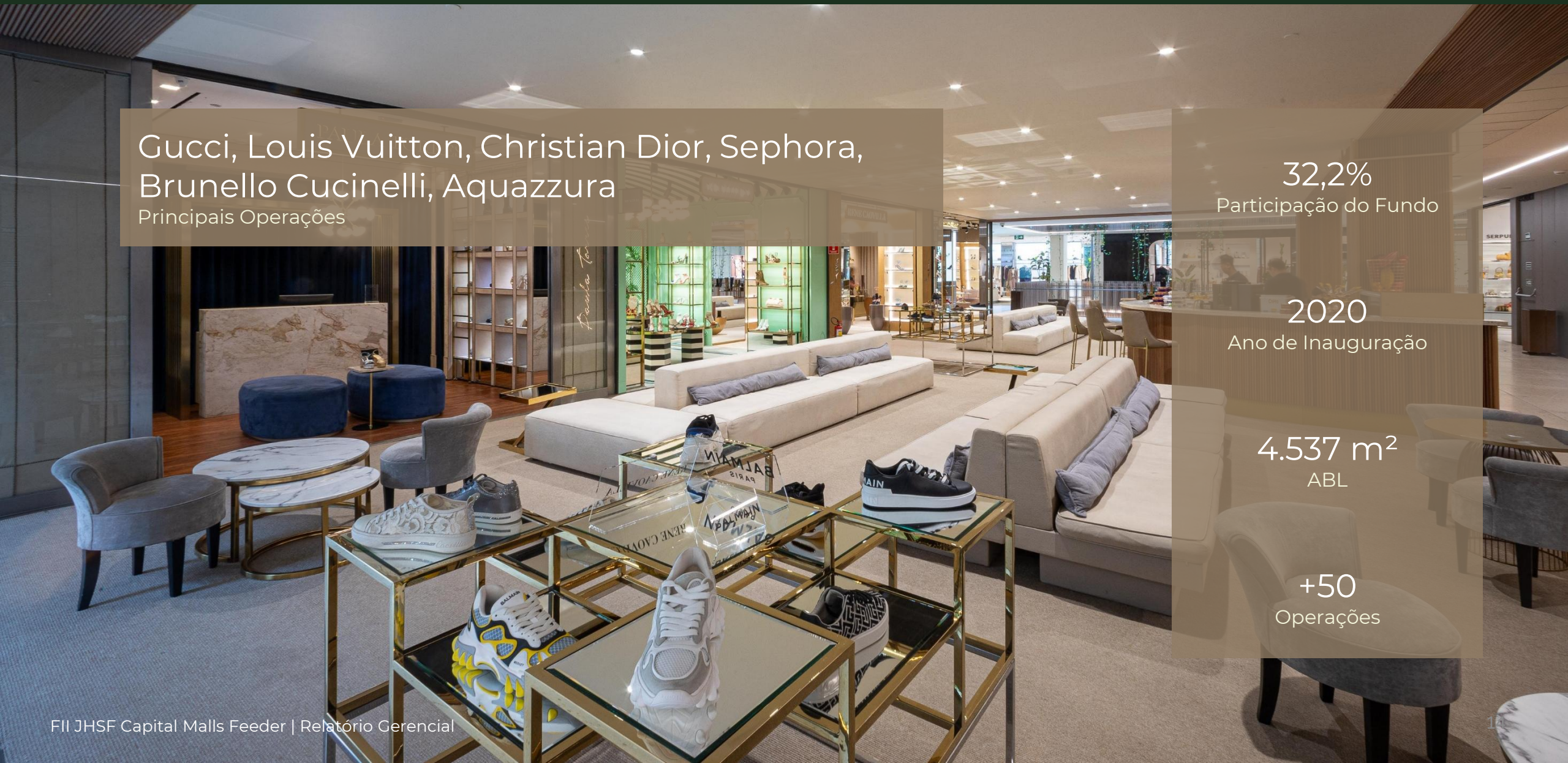
7,2%
Participação do Fundo

2014
Ano de Inauguração

50.753 m²
ABL

+250
Operações

Shops Jardins



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

Principais Operações

32,2%
Participação do Fundo

2020
Ano de Inauguração

4.537 m²
ABL

+50
Operações



JHSF
CAPITAL

2022
Início da Gestora

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

R$ 12,1 BI
sob gestão

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

21
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.

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos

JHSF CAPITAL