

FII JHSF CAPITAL MALLS FEEDER

Relatório Gerencial
Setembro 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 agosto, as vendas do portfólio aumentaram em 6,8% contra o mesmo mês do ano anterior, desempenho superior ao da indústria de shopping centers no Brasil*, que registrou retração de 1,4% no mesmo período. O resultado reforça a resiliência operacional dos ativos e do consumo de alto luxo.

No acumulado do ano, as vendas totais do portfólio avançaram 5,7%, enquanto o NOI por m² apresentou crescimento de 5,0% em comparação ao mesmo período de 2025. A vacância física do portfólio permaneceu em patamar reduzido, encerrando agosto em 0,6%.

Resultado e Distribuição de Rendimentos

Foi deliberado pela Gestão a distribuição de R$ 0,10 por cota, com liquidação na data de 22-out-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.

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

JHSF CAPITAL

R$ 791,6 MM
Patrimônio Líquido do Fundo

17.127
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*)

24,96%
Retorno desde o Início do Fundo**

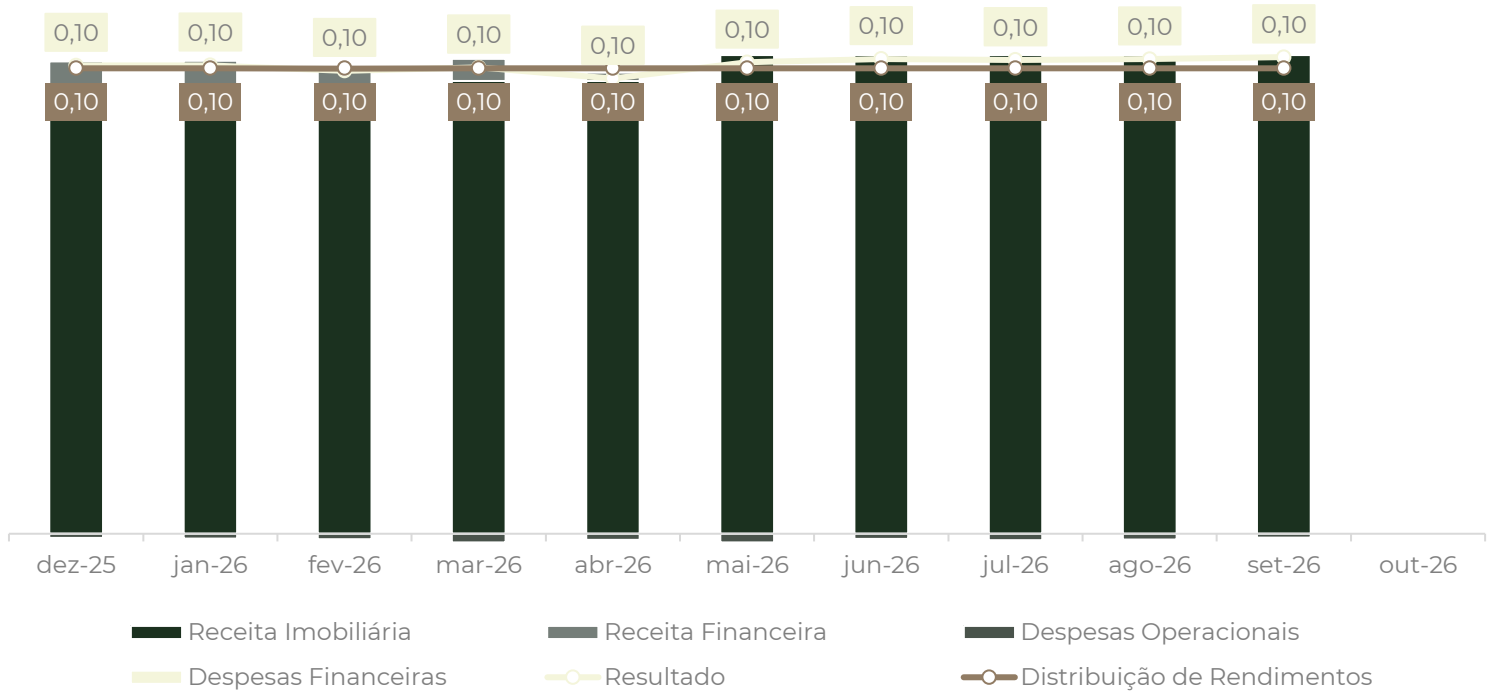
**valor da 1ª emissão: R$10,00 por cota*
*** Considerando liquidação em 04-nov-25 e fechamento de cota em set-26*

Resultado Gerencial

DRE Gerencial

	set-26
Receitas	**7.079.974**
Receita Imobiliária	7.057.687
Receita Financeira	22.286
Despesas	**(54.385)**
Despesas Operacionais	(54.385)
Despesas Financeiras	-
Resultado	**7.025.588**
por Cota	0,10
Distribuição por Cota	**0,10**

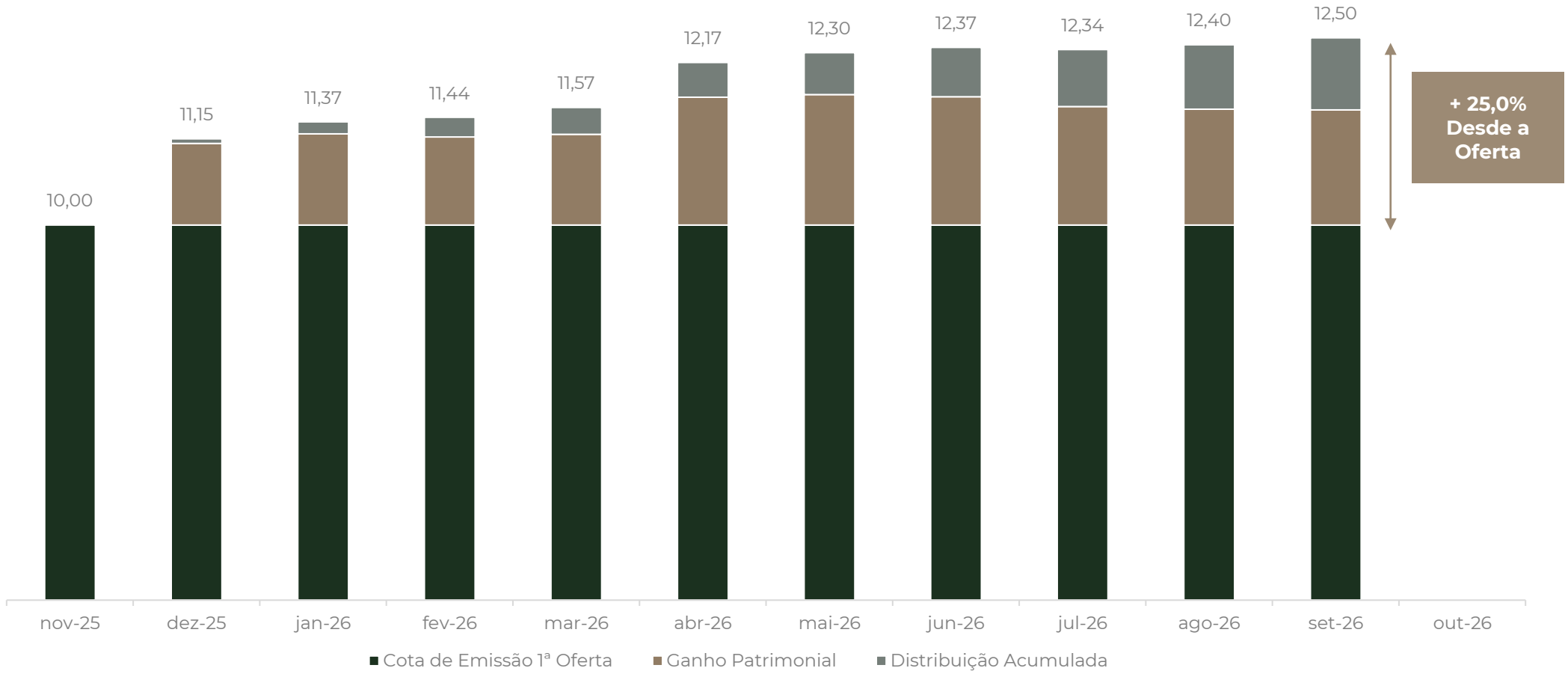
Resultado e Distribuição de Rendimentos por Cota



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$ 2,50 por cota. Esse desempenho representa uma rentabilidade de 25,0% sobre o valor de oferta da cota.



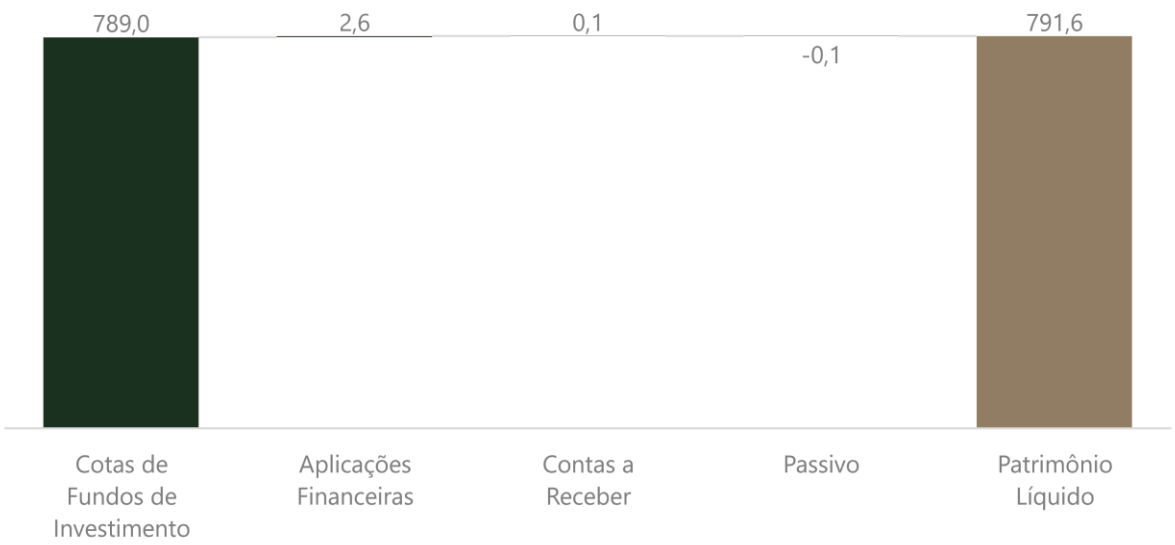
**Cota Patrimonial do fechamento do mês de setembro: R$ 11,54*

Composição da Carteira

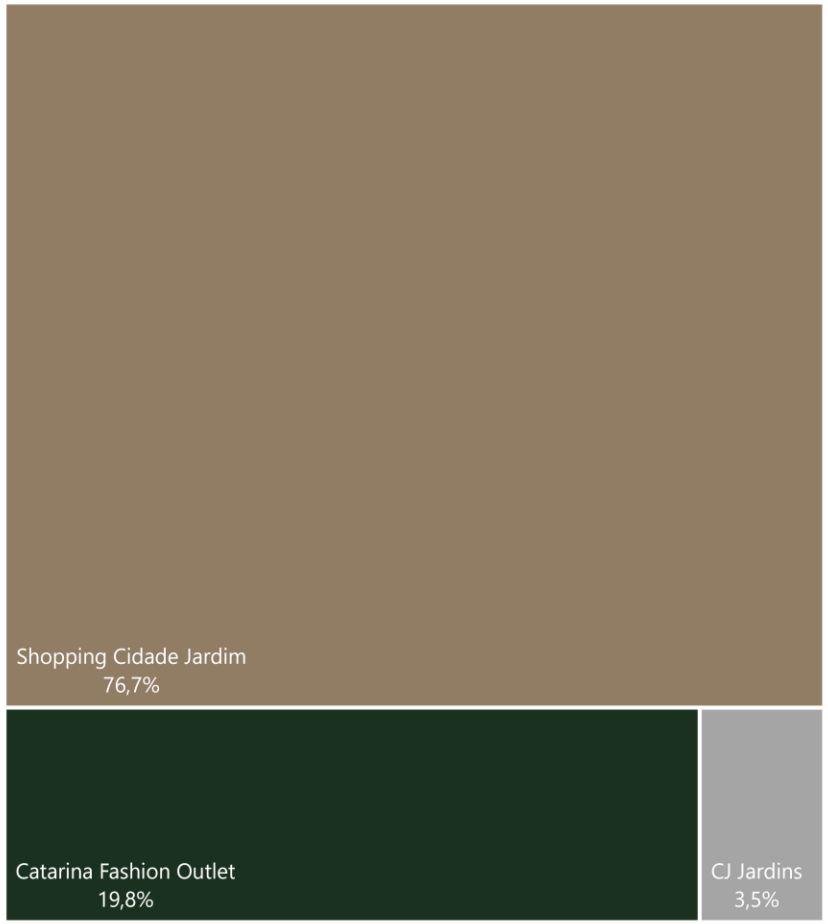
O Patrimônio Líquido do Fundo encerrou setembro em R$ 791,6 MM.

O Fundo não possui obrigações financeiras.

Composição da Carteira do Fundo (R$ MM)



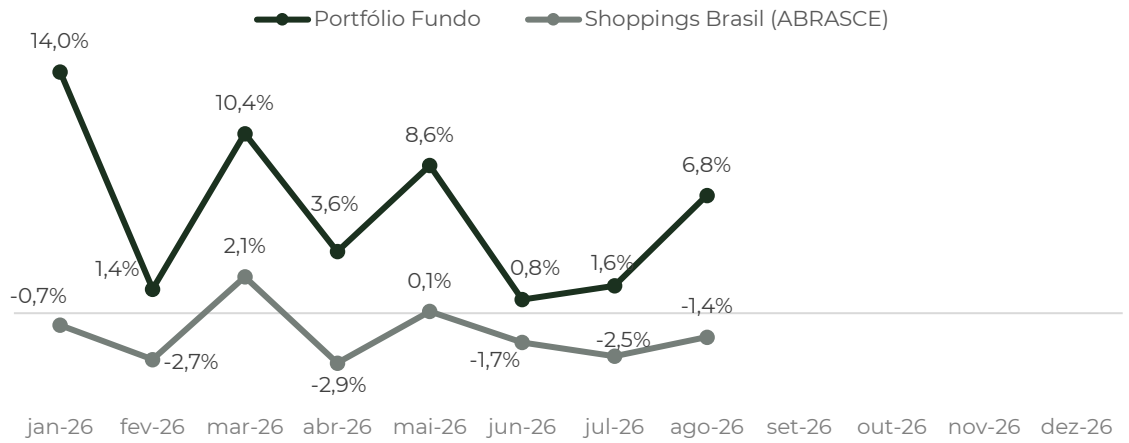
Carteira de Imóveis do Fundo (ABL)



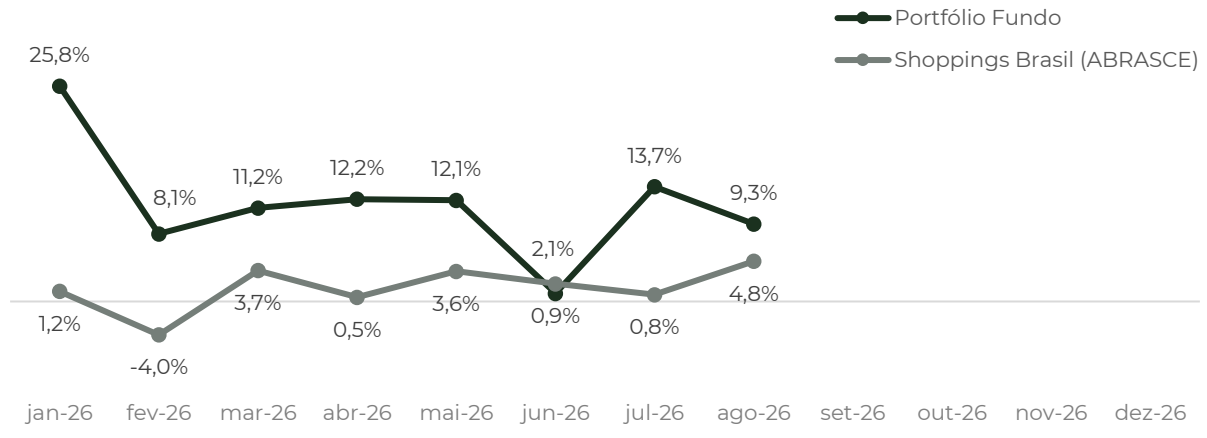
Indicadores Operacionais

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

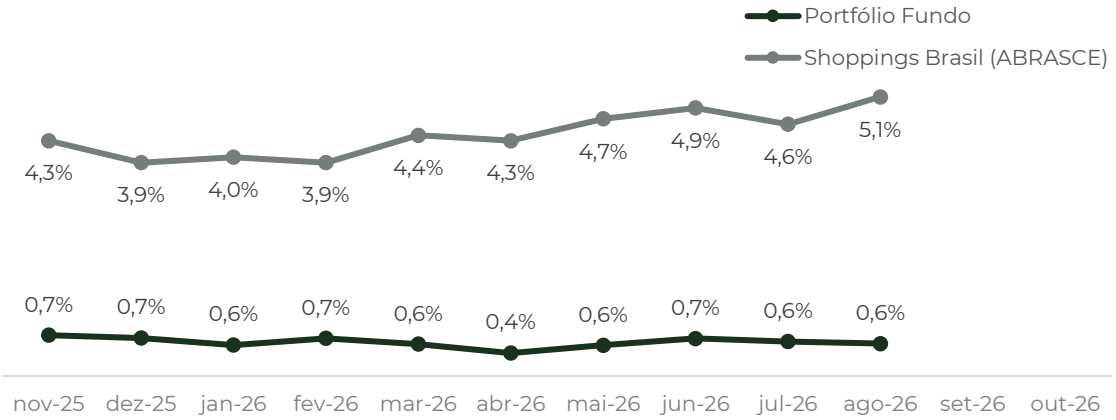
Performance de Vendas (% YoY)



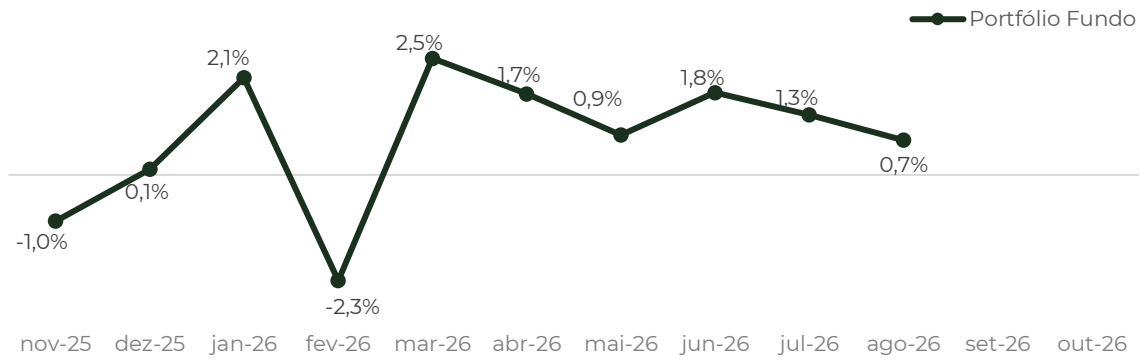
Fluxo de Veículos (% YoY)



Vacância Física



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 agosto reforçou a evolução da geração de receita do Shopping Cidade Jardim, apoiada pelo desempenho do aluguel variável, de mall & merchandising e das receitas associadas ao fluxo. A atividade comercial permaneceu sustentada pelas marcas internacionais de luxo, com destaque para Louis Vuitton, Hermès, Cartier, Rolex e Tiffany & Co., acompanhadas pela contribuição positiva dos quiosques. Entre as principais movimentações do período, destacam-se as inaugurações da Coleciona Brinquedos e do Café Lacoste, além do avanço das obras de futuras operações, contribuindo para a diversificação do mix e a manutenção da ocupação plena do empreendimento.

Atividade Operacional e Experiência do Consumidor

Em agosto, o ativo apresentou uma dinâmica operacional consistente, com crescimento das vendas nas mesmas lojas e desempenho impulsionado pelas marcas internacionais, pelos quiosques e por operações relevantes de gastronomia e entretenimento. O período também registrou evolução do fluxo de veículos e continuidade da ampliação da oferta de experiências, com novas operações voltadas ao público familiar e à integração entre varejo e gastronomia. Esse conjunto de iniciativas estimula novas ocasiões de visita, fortalece o relacionamento com o público e consolida o Shopping Cidade Jardim como destino de consumo qualificado, conveniência e lifestyle.

JHSF CAPITAL

INAUGURAÇÕES



CAFÉ LACOSTE
Inauguração: 19/08



COLECIONA BRINQUEDOS
Inauguração: 25/08

Destaques do Mês – Catarina Fashion Outlet

Evolução do Ativo e Consolidação da Expansão

Em agosto, o Catarina Fashion Outlet deu continuidade à renovação de seu portfólio, com as inaugurações da Milon e da Klasme, ampliando a oferta nos segmentos de moda infantil e beleza. O período também foi marcado pelo avanço da ocupação e pela evolução da implantação de novas operações no mall original e na expansão. Essas movimentações reforçam a estratégia de qualificação do mix, diversificação das ocasiões de consumo e melhor aproveitamento dos espaços, contribuindo para a maturação gradual do empreendimento.

Crescimento de Vendas e Diversificação de Consumo

O desempenho comercial de agosto permaneceu apoiado por operações de moda premium, artigos esportivos, beleza e lifestyle, com destaque para Gucci, New Balance, LIVE!, Mizuno, Adidas, Vans e Sephora. Os quiosques mantiveram contribuição positiva, enquanto operações selecionadas de gastronomia e entretenimento complementaram a dinâmica de consumo do período. A combinação entre um mix diversificado, novas inaugurações e a evolução das receitas associadas aos serviços do empreendimento fortalece a experiência dos visitantes e amplia a integração entre compras, conveniência, lazer e alimentação.

JHSF CAPITAL

INAUGURAÇÕES



KLASME

ABL: 9 m²
Inauguração: 12/08



MILON

ABL: 42 m²
Inauguração: 19/08

Destaques do Mês – CJ Jardins

Ampliação de Receitas Complementares

Em agosto, o CJ Jardins manteve o avanço das receitas complementares, apoiado pelo desempenho de Mall & Merchandising e pela contribuição recorrente do CAES. A ocupação plena do empreendimento, aliada à intensificação da agenda de ativações e relacionamento, favoreceu o aproveitamento integrado dos espaços e ampliou as oportunidades de conexão entre marcas e consumidores. Essa dinâmica reforça a capacidade do ativo de diversificar suas fontes de receita e gerar valor para além dos contratos tradicionais de locação.

Evolução da Atividade e Consolidação do Perfil de Consumo

O mês foi marcado pelo desempenho positivo de operações selecionadas de moda internacional, moda premium, joalheria, gastronomia e beleza, além da contribuição dos quiosques. A inauguração da NV ampliou a oferta comercial do empreendimento, enquanto a campanha de Dia dos Pais e a agenda de lançamentos, masterclasses, encontros gastronômicos e ações de relacionamento fortaleceram o engajamento do público. A combinação entre curadoria de marcas, ocupação plena e experiências exclusivas segue consolidando o CJ Jardins como destino de consumo qualificado e lifestyle voltado ao público de alta renda.

JHSF CAPITAL

INAUGURAÇÕES



NV

ABL: 251 m²
Inauguração: 12/08

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

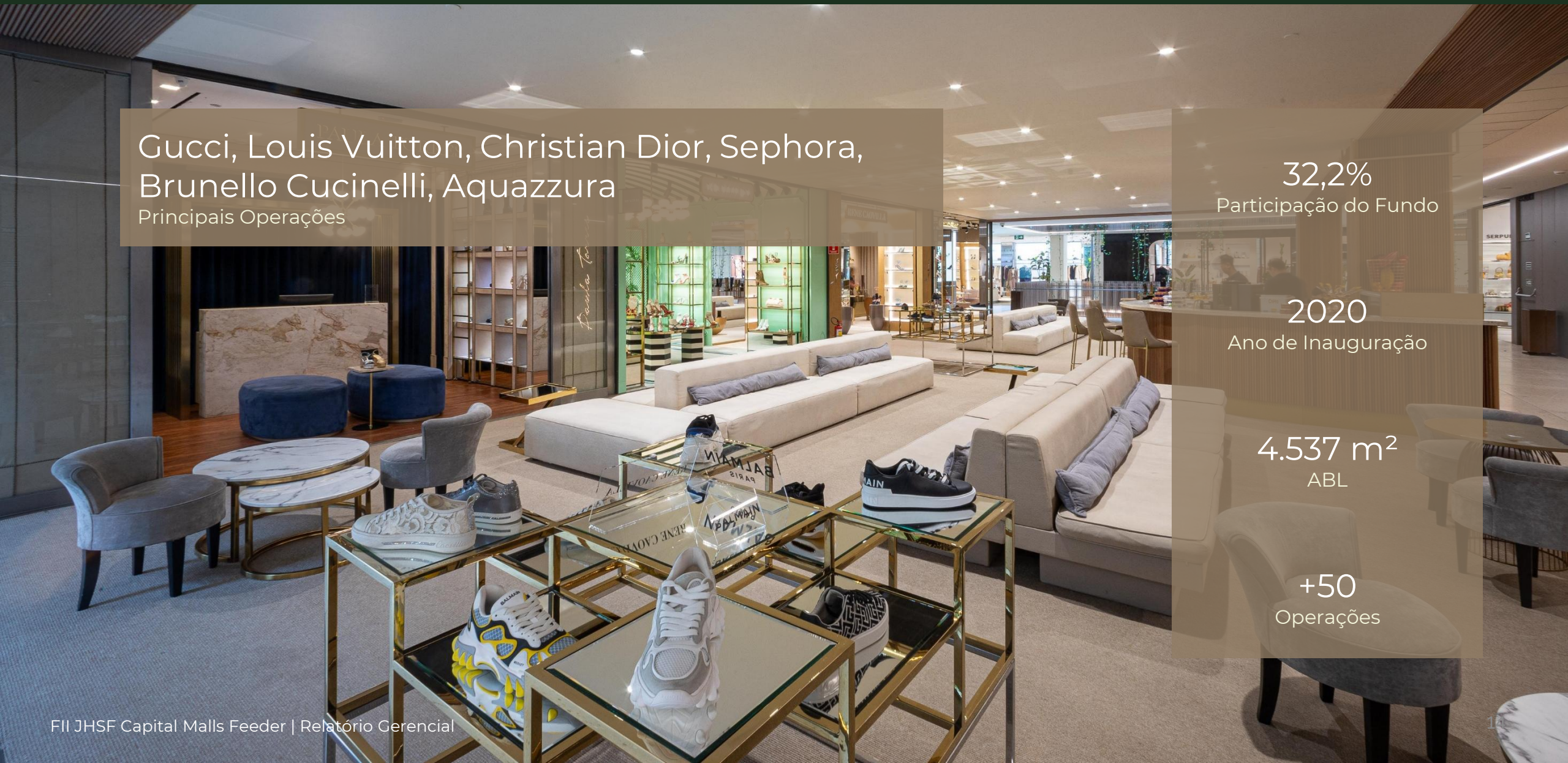
7,2%
Participação do Fundo

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

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$ 12,9 BI
sob gestão

23
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