

A high-angle, wide shot of a modern, multi-story atrium. The space is characterized by extensive vertical greenery, with lush plants cascading down the walls and balconies. The architecture features a mix of light-colored concrete, wood paneling, and glass railings. A glass skylight at the top allows natural light to illuminate the space. People are seen walking on the ground floor and sitting at tables in a lower level. The overall atmosphere is bright, airy, and eco-friendly.

FII JHSF CAPITAL MALLS

Relatório Gerencial
Abril 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:

5.109.530

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

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

Custodiante:

Banco BTG Pactual S.A

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\$ 796,8 MM

Valor de Mercado

R\$ 1.029,6 MM

Patrimônio Líquido
do Fundo

R\$ 155,93

Cota
Mercado

R\$ 201,49

Cota
Patrimonial

0,77

P/VP

311

Número de Cotistas

R\$ 6.747,6 mil
Volume Negociado no Mês

R\$ 337,4 mil
ADTV

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

Comentário do Gestor

Desempenho dos Ativos

Em março, o portfólio apresentou recuperação do fluxo de visitantes com a normalização do calendário após o período de Carnaval, refletindo maior número de dias e retomada gradual do consumo. O desempenho seguiu consistente, com evolução frente ao mesmo período do ano anterior, evidenciando a resiliência dos ativos e a capacidade de captura da melhora de tráfego e vendas ao longo do mês.

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado apurado no período foi de R\$ 1,88 por cota, refletindo as vendas realizadas em fevereiro. A Gestão deliberou pela distribuição de R\$ 1,77 por cota, com pagamento previsto para 21-mai-26. O montante distribuído equivale a um *Dividend Yield* anualizado de 12,7% em relação ao preço da 2ª Emissão*.

R\$ 1,77

Rendimento
Declarado no Mês
(por Cota)

13,6%

Dividend Yield
Anualizado
(Cota de Mercado)

Resultado Gerencial

DRE Gerencial

abr-26

Receitas **11.166.247**

Receita Imobiliária 5.907.292

Receita Financeira 5.258.955

Despesas **(1.580.662)**

Despesas Operacionais (438.043)

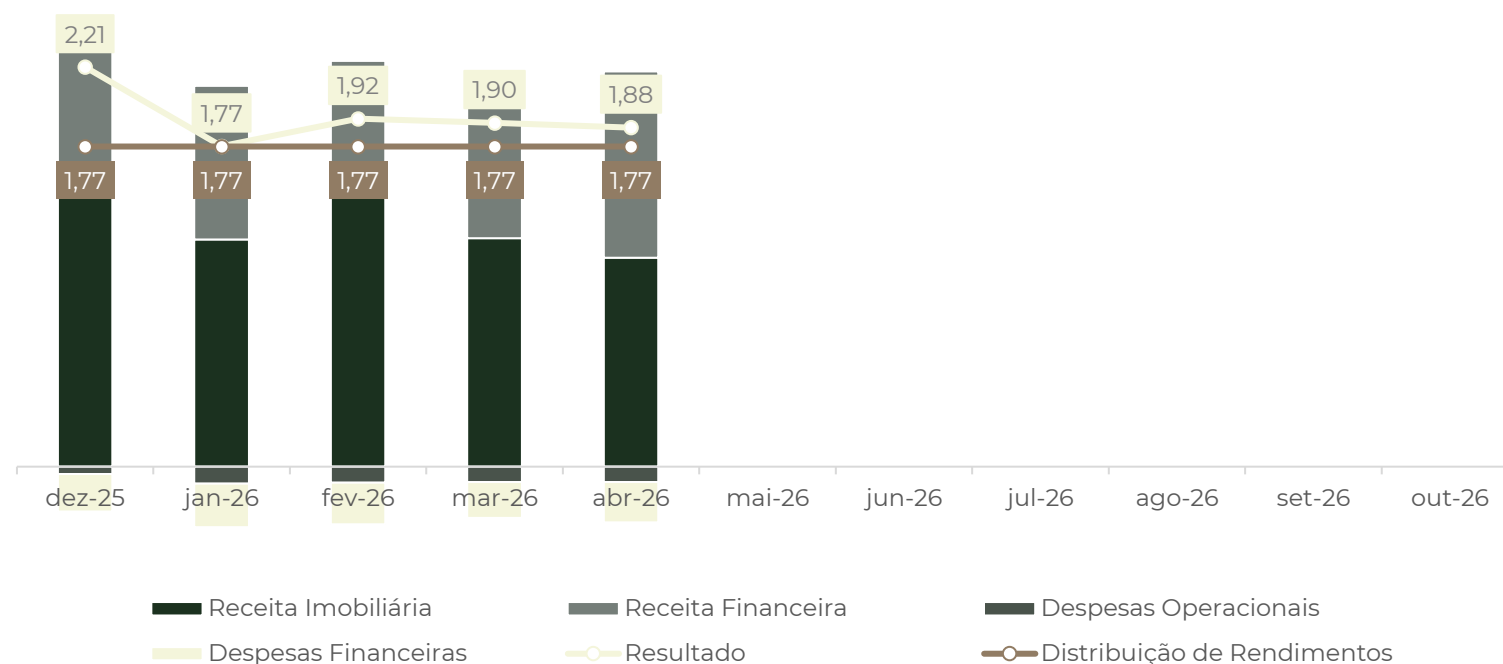
Despesas Financeiras (1.142.619)

Resultado **9.585.585**

por Cota 1,88

Distribuição por Cota **1,77**

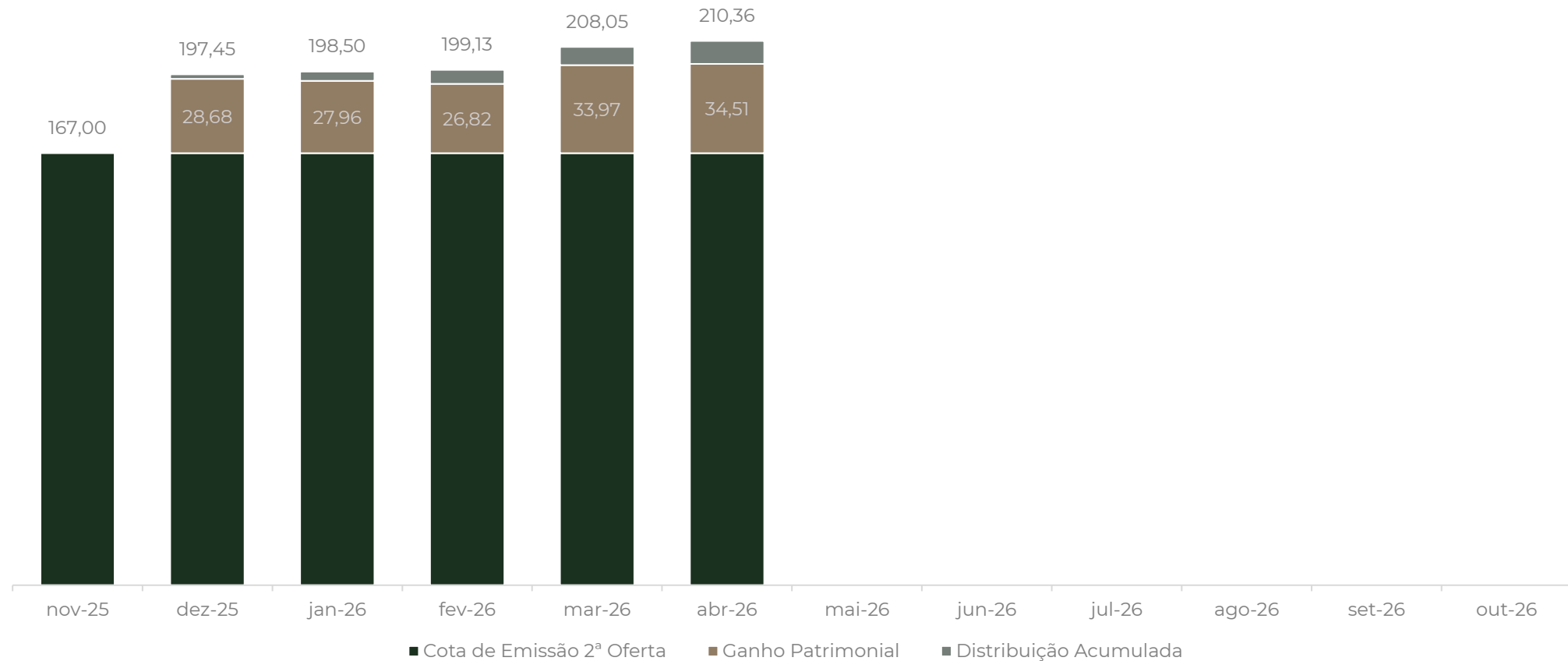
Resultado e Distribuição de Rendimentos por Cota



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 conseqüente 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 (considerando a cota patrimonial* somada aos rendimentos acumulados) de R\$ 43,36 por cota. Esse desempenho representa uma rentabilidade de 26,0% sobre o valor de emissão da cota.



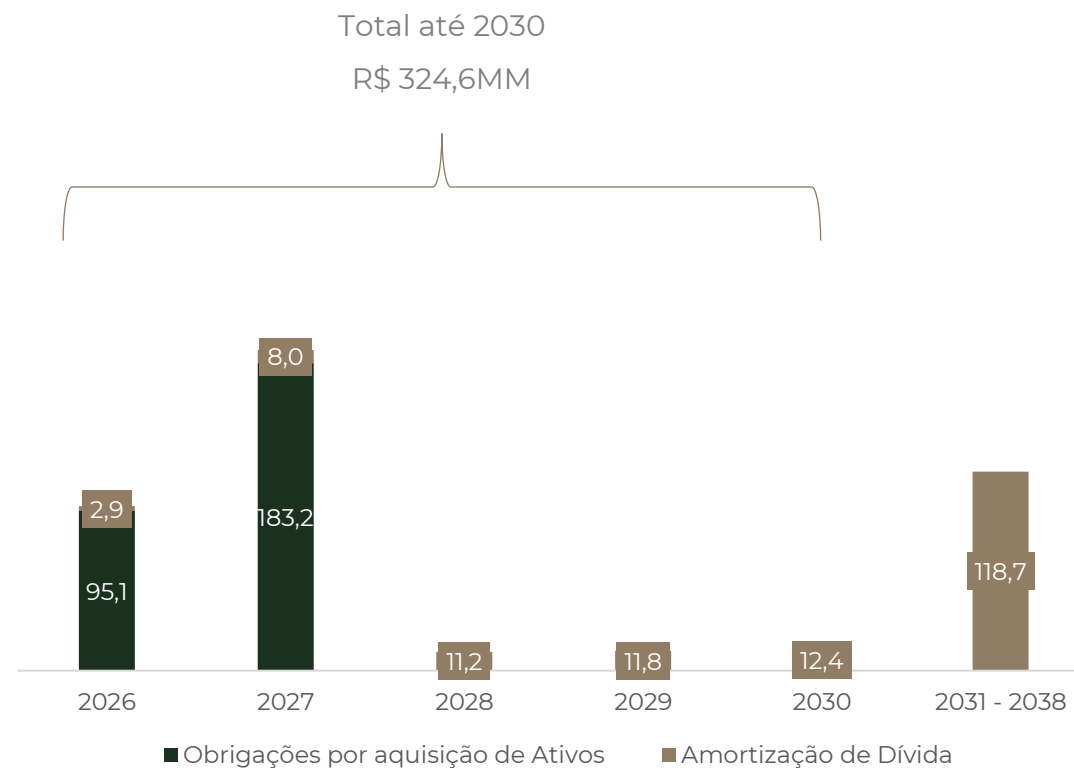
*Cota Patrimonial do fechamento do mês de abril: R\$ 201,49

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

O passivo acumulado com vencimento até o final de 2030 totaliza R\$ 324,6 MM, montante integralmente coberto pelas disponibilidades atuais (caixa e aplicações), que somam R\$ 435,1 MM.

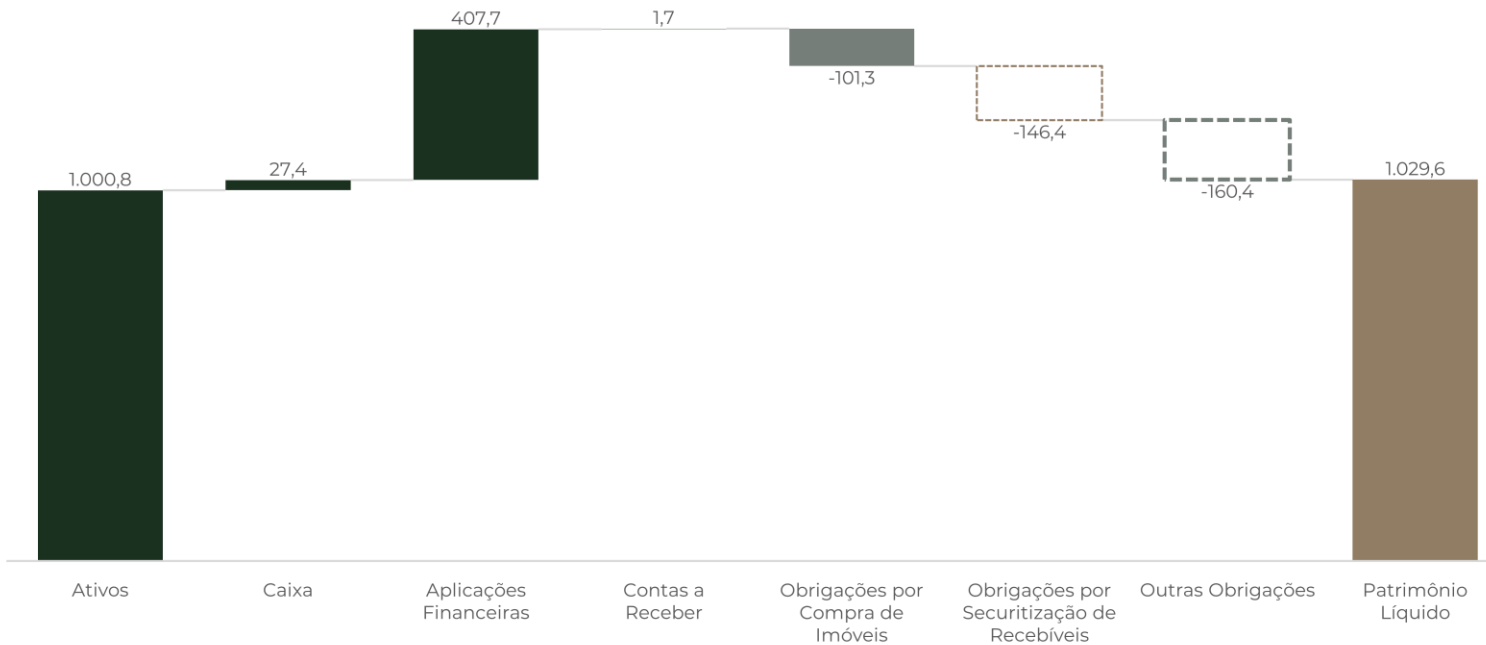
	Cidade Jardim	Cidade Jardim
Securitizadora	OPEA Securitizadora S.A.	OPEA Securitizadora S.A.
Emissão	146	146
Série	1	2
Código IF	23F2335074	23F2354336
Montante Inicial	R\$ 86,670 MM	R\$43,330 MM
Garantias	Fundo de Reserva e Fundo de Despesas, Cessão Fiduciária e AF de Cotas	Fundo de Reserva e Fundo de 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)

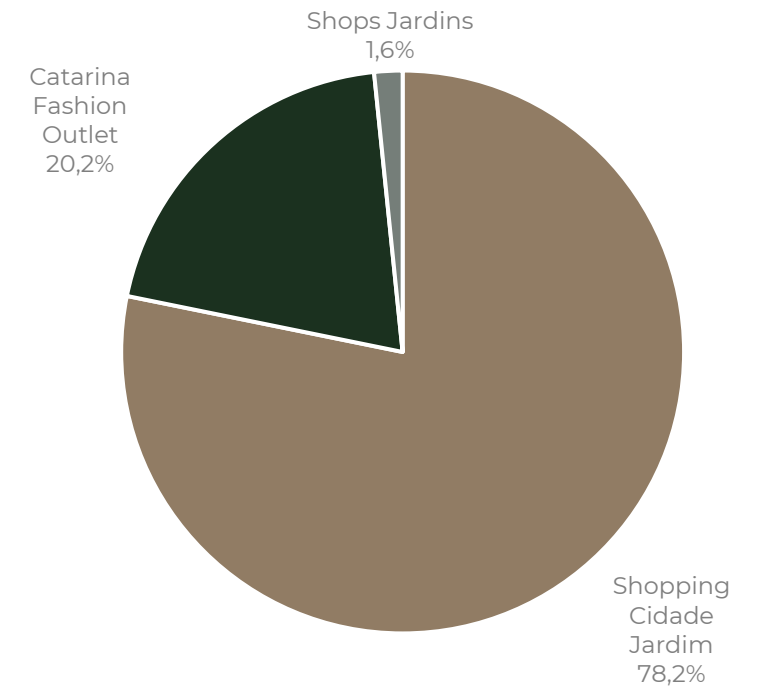


O Patrimônio Líquido do Fundo encerrou abril em R\$ 1.029,6 MM.

Composição da Carteira do Fundo (R\$ MM)



Carteira de Imóveis do Fundo

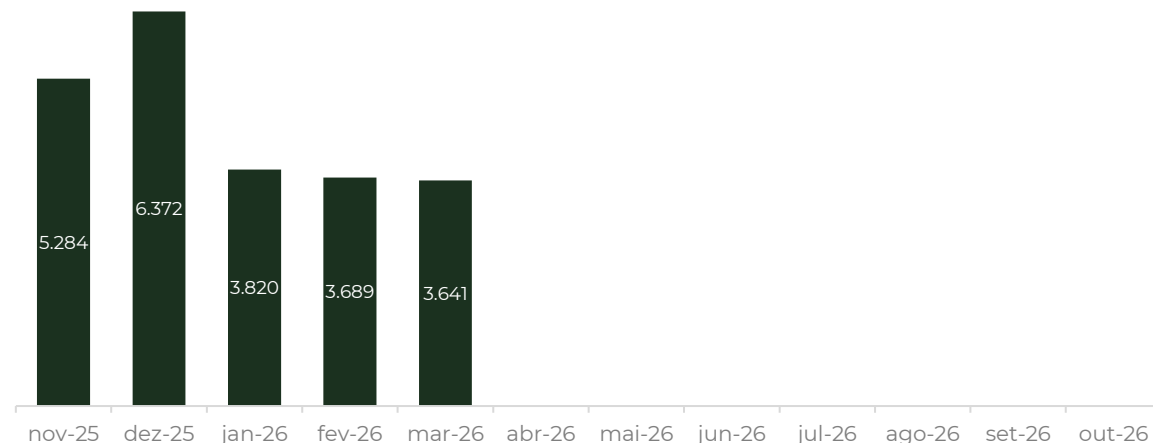


Volume Financeiro Transacionado (R\$ '000) e Número de Cotistas

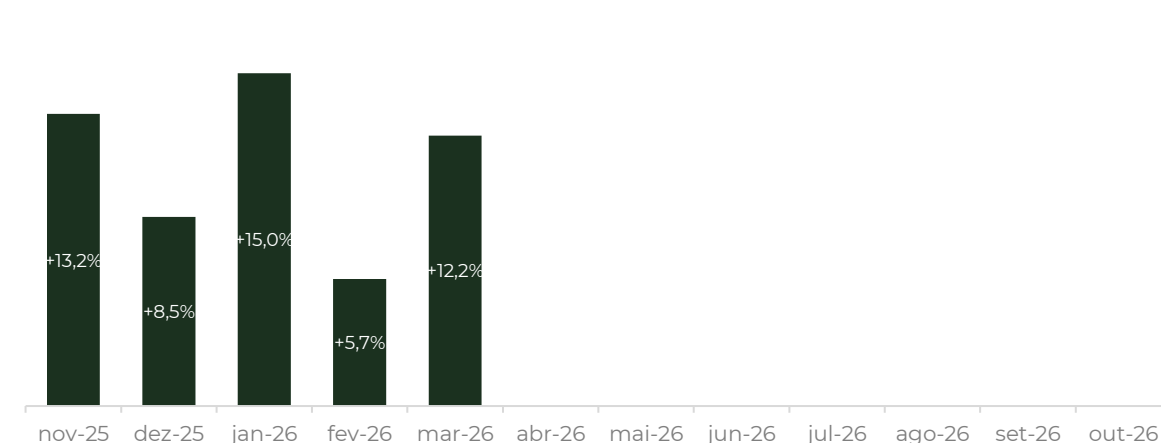


Os dados apresentados a seguir são ponderados de acordo com sua participação no Fundo

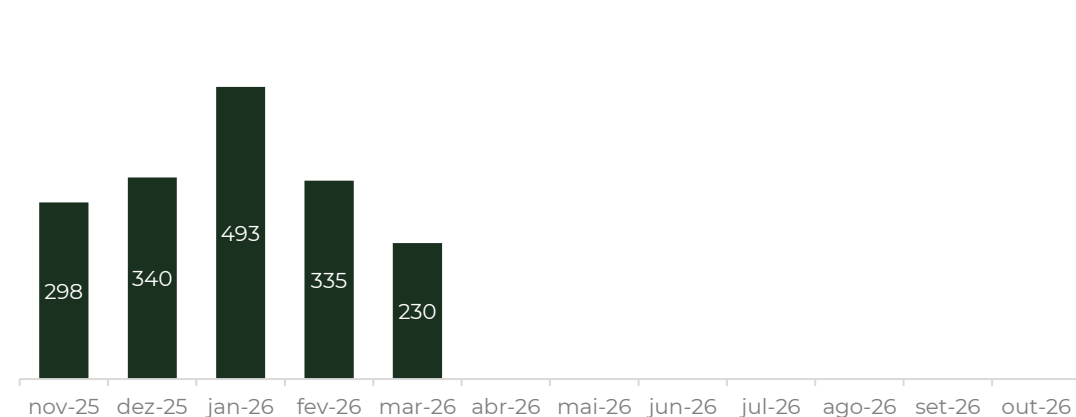
Vendas (R\$)/m²



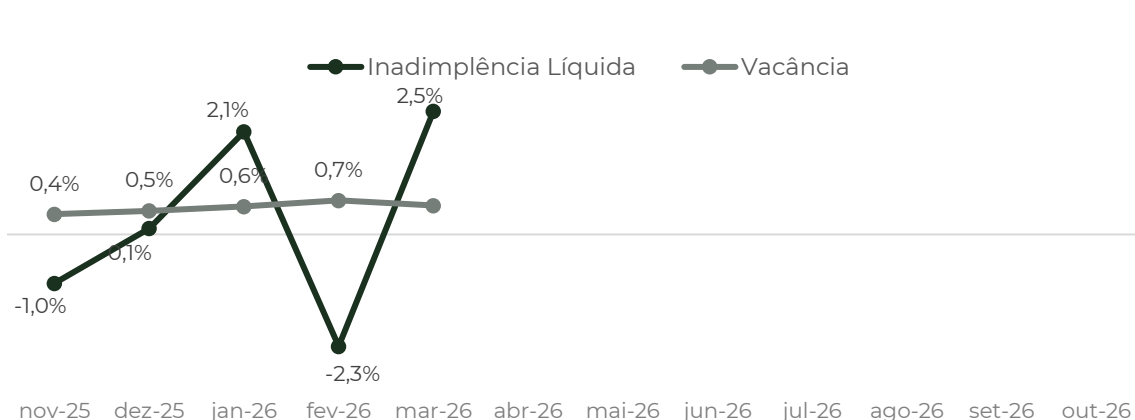
SSS (Same Store Sales - YoY)



NOI caixa (R\$)/m²



Inadimplência Líquida e Vacância



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

Destques do Mês – Shopping Cidade Jardim

Dinâmica Comercial e Qualificação do Mix

Em março, o Shopping Cidade Jardim manteve uma agenda comercial ativa, com avanços relevantes na qualificação do mix de lojistas e reposicionamento estratégico de operações. As movimentações realizadas ao longo do período reforçam o foco da gestão em consolidar o posicionamento premium do ativo, com atração e retenção de marcas alinhadas ao perfil do público e à proposta de valor do empreendimento. Dentre os destaques do mês, encontra-se a inauguração da nova loja da *Le Creuset*, implementada em linha com o conceito global da marca.

Atividade Operacional e Experiência do Consumidor

O ativo apresentou evolução do fluxo e manutenção de um ambiente de consumo aquecido. A agenda de eventos e ativações reforçou o posicionamento do shopping como destino de *lifestyle* e experiência, estimulando a recorrência e o engajamento do público. Esse conjunto de iniciativas segue contribuindo para a consolidação do shopping como referência em conveniência, lazer e consumo qualificado.

INAUGURAÇÕES



Le Creuset
Inauguração: 07/03

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

Destques do Mês – Catarina Fashion Outlet

Evolução do Ativo e Consolidação da Expansão

Em março, o ativo seguiu em trajetória de consolidação após a expansão, com evolução do desempenho e maior contribuição das novas áreas para a operação. A maturação do empreendimento vem sendo acompanhada por uma gestão ativa na ocupação e no desenvolvimento do mix, com avanço nas negociações e novas inaugurações ao longo do período. Esse movimento reforça o potencial de captura de valor do projeto como um todo, com integração gradual entre o mall original e a expansão e aumento da relevância do ativo no seu mercado de atuação. Dentre os destaques do mês, a Swarovski inaugurou a sua nova loja, cuja presença reforça o padrão de consistência da proposta comercial do shopping.

Crescimento de Vendas e Diversificação de Consumo

O mês apresentou continuidade no crescimento das vendas e na diversificação das categorias, com contribuição positiva de marcas nacionais e internacionais, além do bom desempenho de quiosques e operações específicas. A dinâmica observada ao longo do período evidencia a ampliação da base de consumo e a capacidade do ativo de capturar diferentes perfis de demanda, sustentando um ambiente operacional equilibrado.

INAUGURAÇÕES



Aya Pitaya
Inauguração: 26/03
ABL: 61,94 m²



Swarovski
Inauguração: 27/03
ABL: 48,57 m²



Wrangler
Inauguração: 31/03
ABL: 111,31 m²

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

15%
Participação do Fundo

2020
Ano de Inauguração

4.537 m²
ABL

+50
Operações

Destques do Mês – Shops Jardins

Ampliação de Receitas Complementares

Em março, o Shops Jardins apresentou evolução relevante na captura de receitas complementares, com destaque para novos contratos de merchandising e expansão de iniciativas de mídia e parcerias comerciais. Esse movimento reforça uma estratégia mais ativa de monetização do ativo além do aluguel tradicional, ampliando fontes de receita e aumentando a eficiência do portfólio.

Evolução da Atividade e Consolidação do Perfil de Consumo

O ativo apresentou evolução da atividade operacional ao longo do mês, com crescimento de vendas e aumento do fluxo, refletindo uma dinâmica de consumo mais aquecida e consistente. O desempenho foi impulsionado principalmente por marcas do segmento premium e gastronômico, indicando maior tração em categorias de maior valor agregado. Nesse contexto, o Shops Jardins segue consolidando seu perfil como destino de consumo qualificado, com experiência integrada e aderente ao público de alta renda.

AÇÕES DE MARKETING



Evento para celebrar marcas do shoe salon (Aquazzura, Gianvito Rossi, René Caovilla e Nodelato) em uma tarde inspirada na Itália, com Carol Bassi como anfitriã. O objetivo de fortalecer o posicionamento do shopping como referência em moda e lifestyle, trazendo fluxo, incrementando as vendas gerando buzz por meio da divulgação dos convidados e mailing selecionado.

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

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\$ 11,2 BI
sob gestão

19
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.

