

FII JHSF CAPITAL MALLS FEEDER

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, 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:
15º 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 13º mês e o término do 24º mês;
iii) 0,10% a partir do 25º 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 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 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 Fundo apurou um resultado de R$ 0,10 por cota. A Gestão aprovou a distribuição de R$ 0,10 por cota, com liquidação na data de 22-mai-26. Este montante corresponde a um Dividend Yield anualizado de 12,0% sobre a cota da 1ª Emissão* e de 10,3% sobre a cota patrimonial de abr-26.

JHSF CAPITAL

R$ 803,2 MM
Patrimônio Líquido do Fundo

14.560
Número de Cotistas

R$ 11,71
Cota Patrimonial

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

10,3%
Dividend Yield Anualizado (Cota Patrimonial)

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

21,66%
Retorno desde o Início do Fundo**

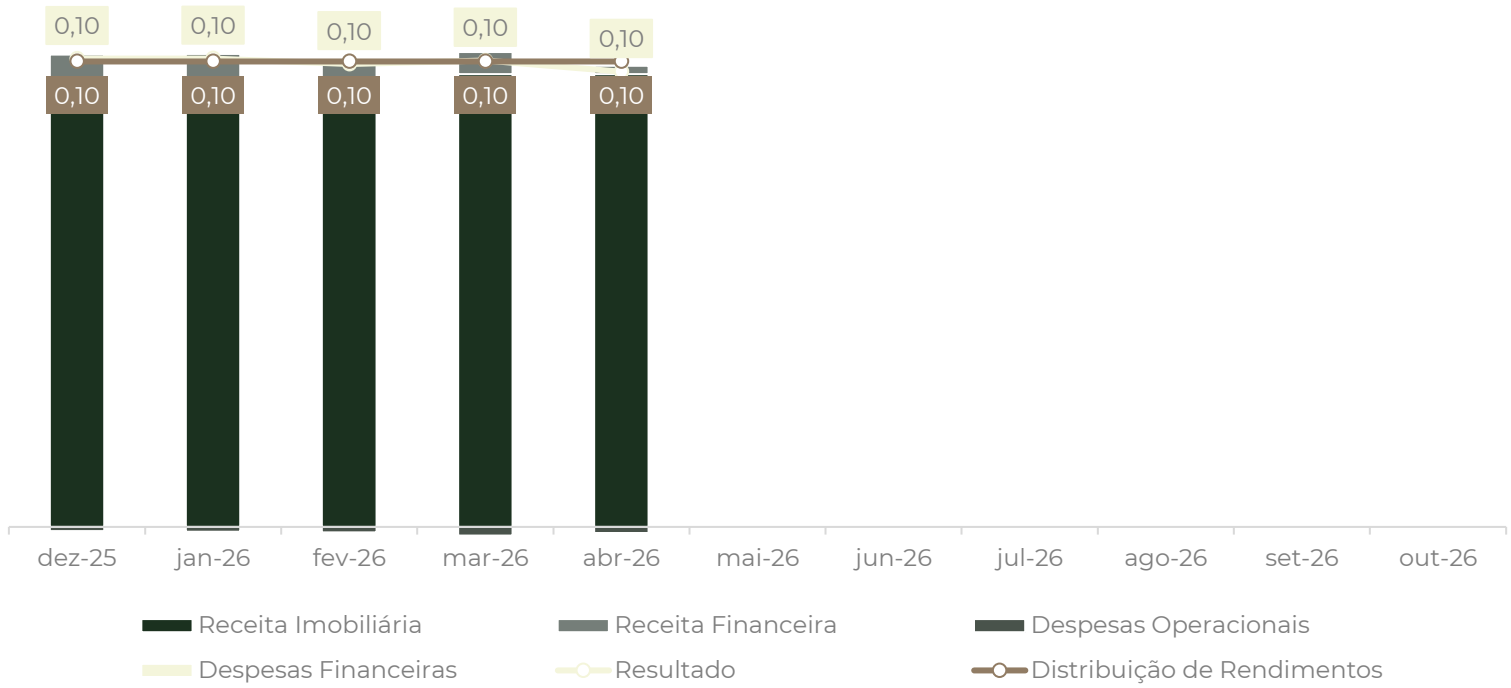
valor da 1ª emissão: R$10,00 por cota
*** Considerando liquidação em 04-nov-25 e fechamento de cota em abr-26*

Resultado Gerencial

DRE Gerencial

	abr-26
Receitas	**6.799.149**
Receita Imobiliária	6.675.143
Receita Financeira	124.006
Despesas	**(88.569)**
Despesas Operacionais	(88.569)
Despesas Financeiras	-
Resultado	**6.710.579**
por Cota	0,10
Distribuição por Cota	**0,10**

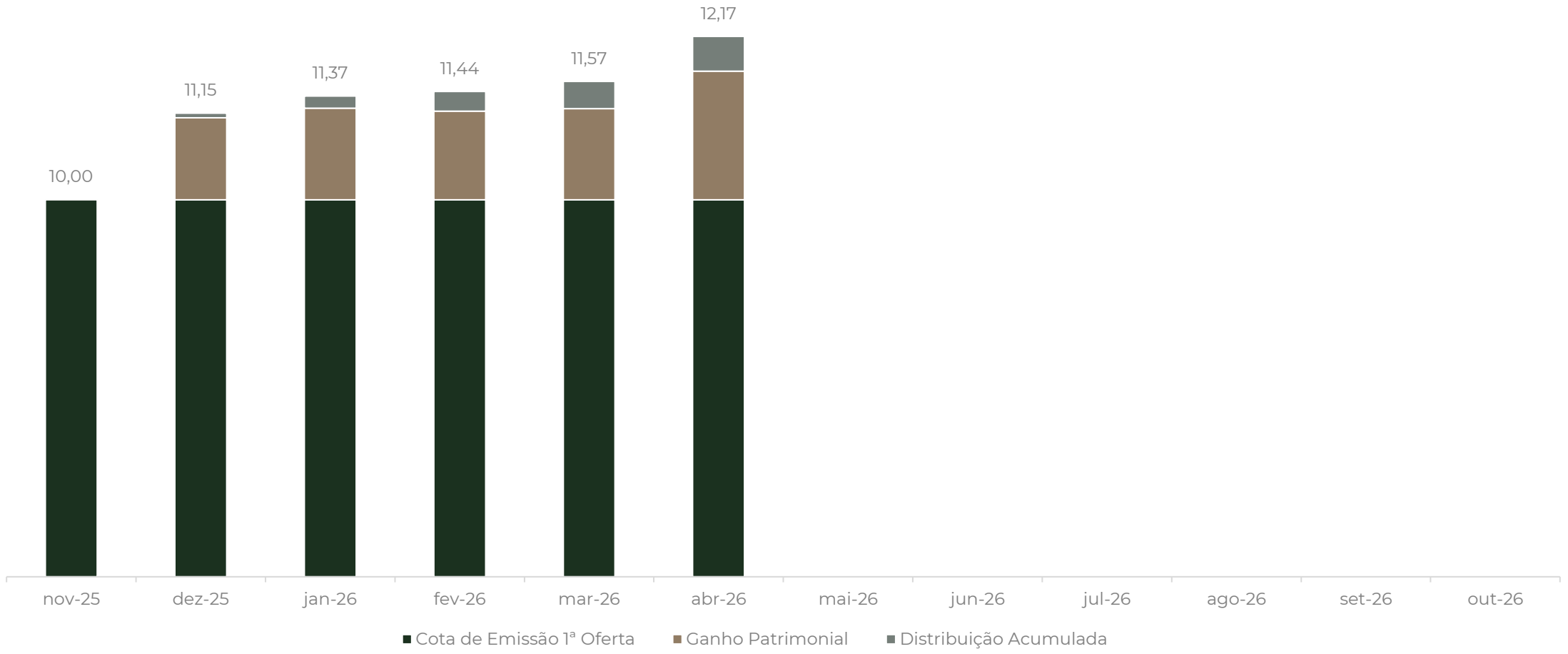
Resultado e Distribuição de Rendimentos por Cota



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, o Fundo apresentou um retorno total (ganho de capital patrimonial somado aos rendimentos acumulados) de R$ 2,17 por cota. Esse desempenho representa uma rentabilidade de 21,66% sobre o valor de oferta da cota.

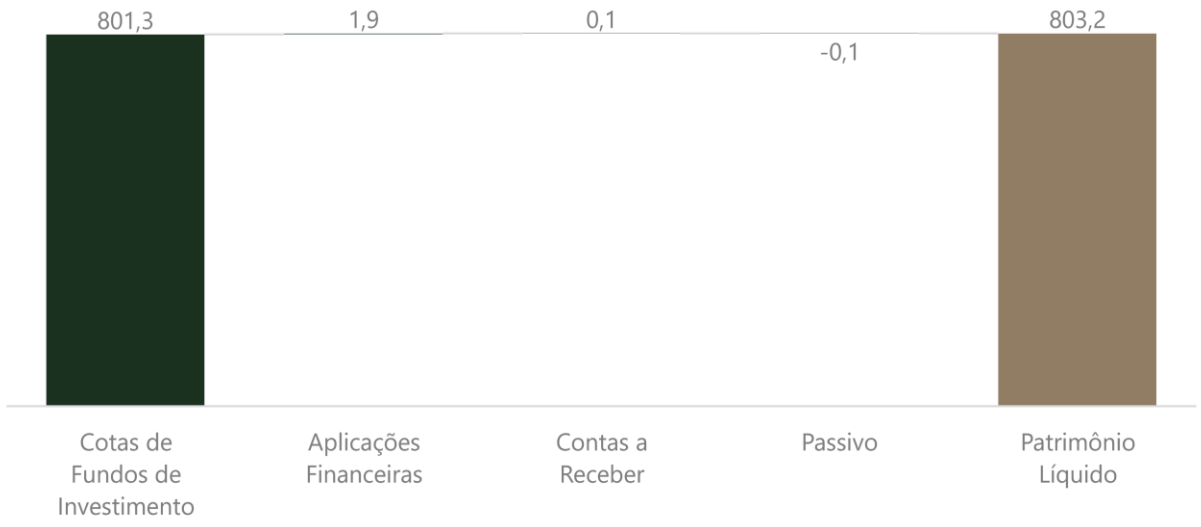


Composição da Carteira

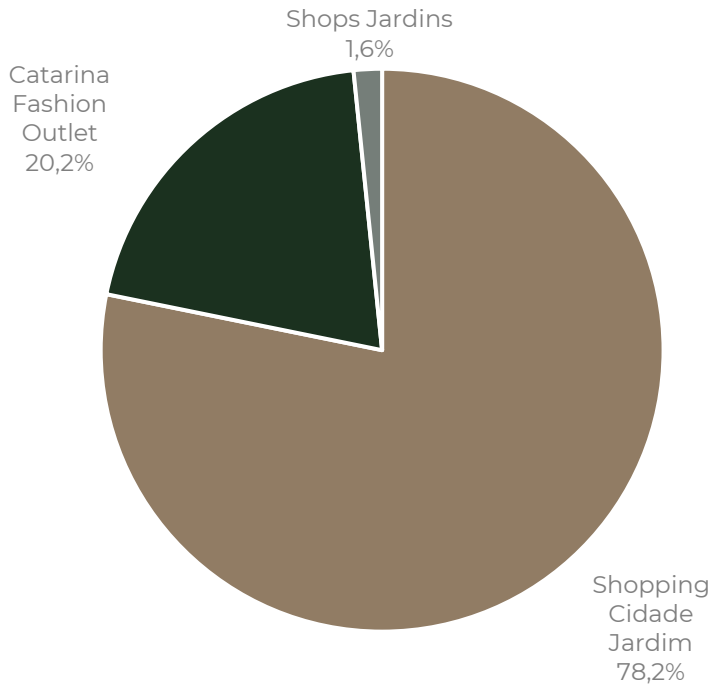
O Patrimônio Líquido do Fundo encerrou abril em R$ 803,2 MM.

O Fundo não possui obrigações financeiras.

Composição da Carteira do Fundo (R$ MM)



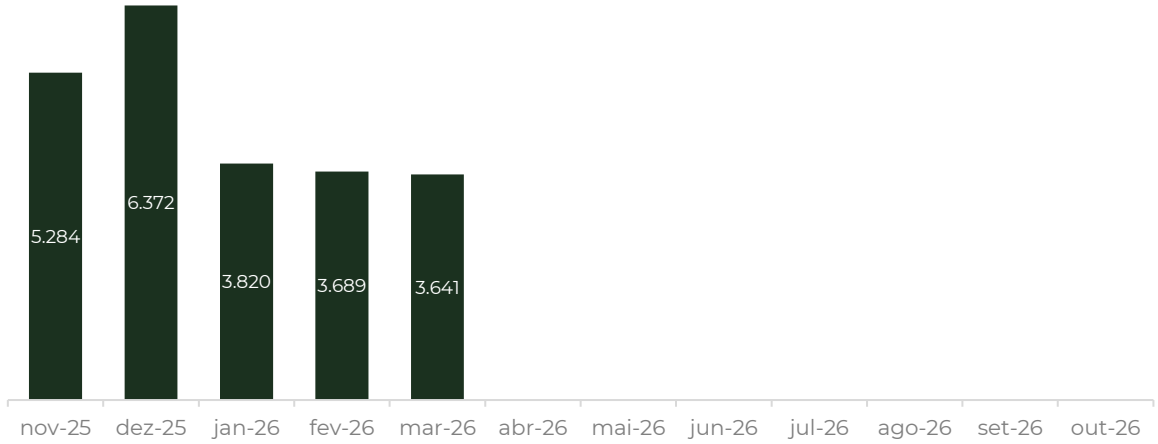
Carteira de Imóveis do Fundo Investido



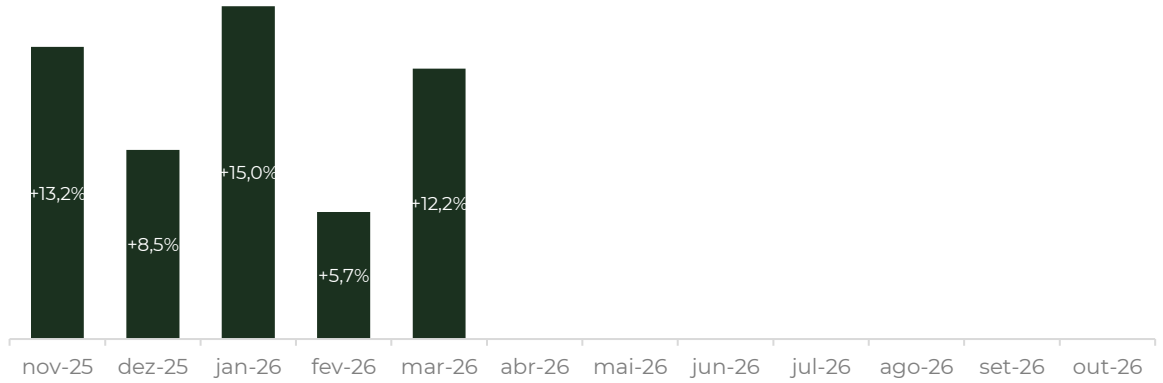
Indicadores Operacionais

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

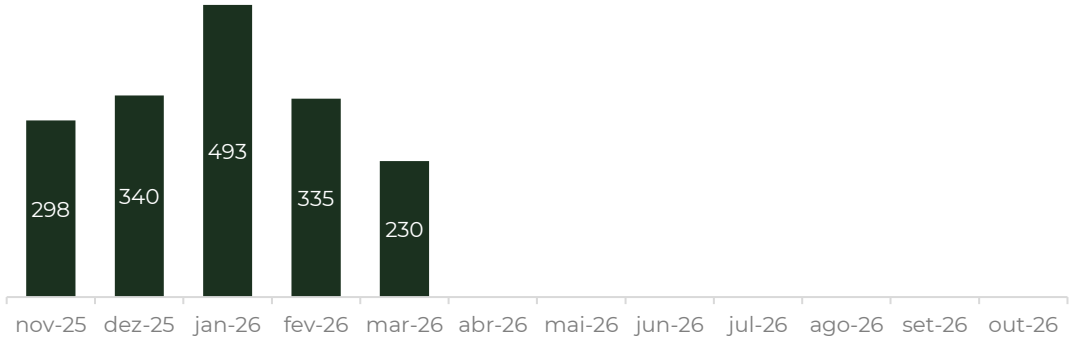
Vendas (R$)/m²



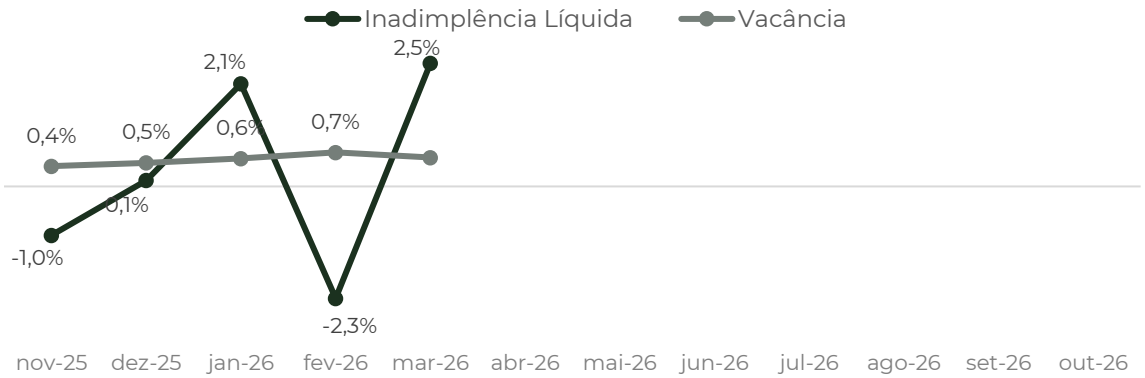
SSS (Same Store Sales - YoY)



NOI caixa (R$)/m²



Inadimplência Líquida e Vacância



Shopping Cidade Jardim



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

Destaques 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.

JHSF CAPITAL

INAUGURAÇÕES



Le Creuset
Inauguração: 07/03

Catarina Fashion Outlet



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

Principais Operações

7,3%
Participação do Fundo

2014
Ano de Inauguração

50.753 m²
ABL

+250
Operações

Destaques 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.

JHSF CAPITAL

INAUGURAÇÕES



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

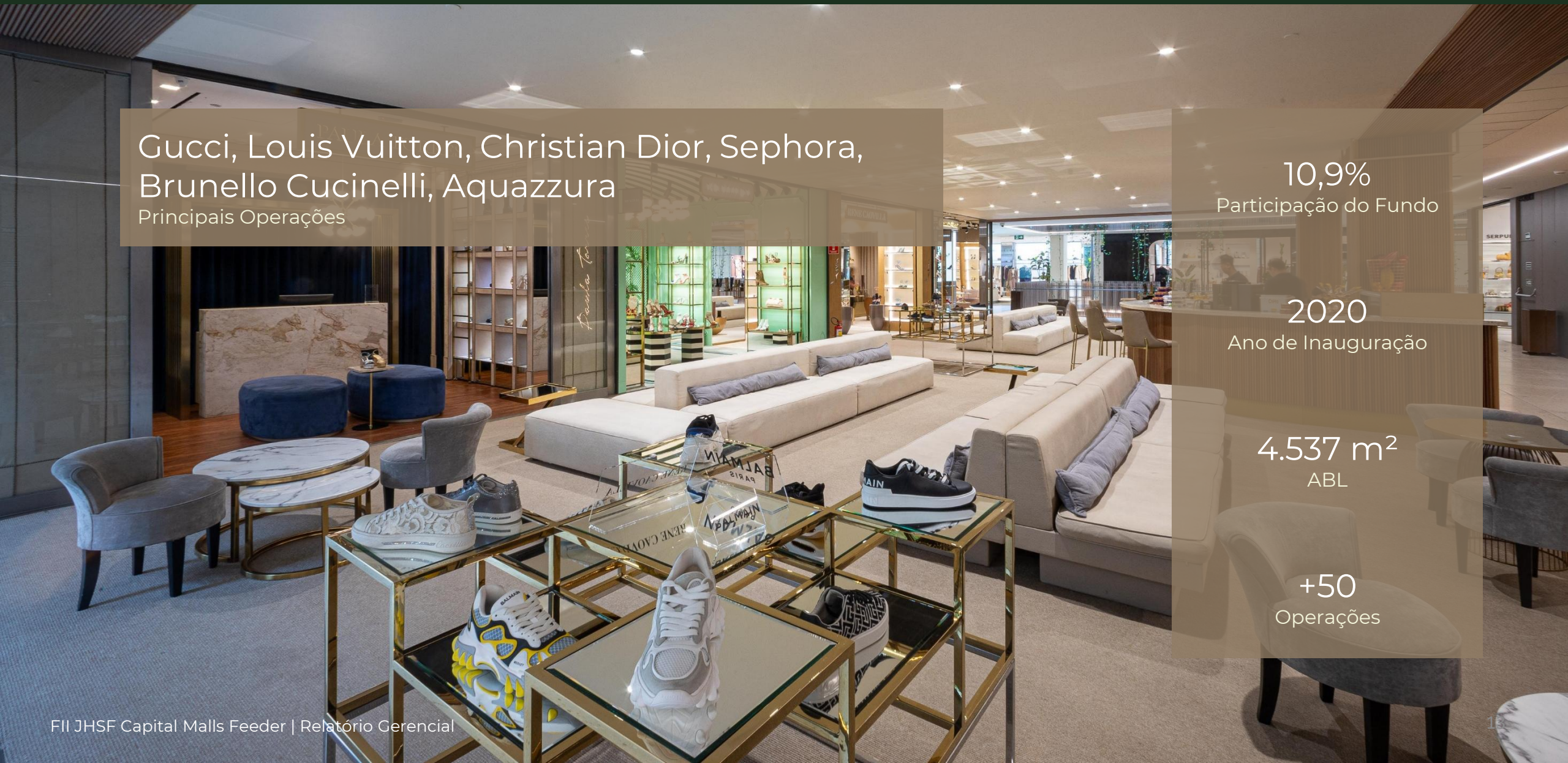


Swarovski
Inauguração: 27/03
ABL: 48,57 m²



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

Shops Jardins



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

Principais Operações

10,9%
Participação do Fundo

2020
Ano de Inauguração

4.537 m²
ABL

+50
Operações

Destaques do Mês – Shops Jardins

JHSF CAPITAL

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 geerando buzz por meio da divulgação dos convidados e mailing selecionado.

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.



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$ 11,2 BI
sob gestão

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

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.

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos

JHSF CAPITAL