



FII JHSF CAPITAL MALLS

Relatório Gerencial
Maio 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

CNPJ:

50.701.686/0001-16

Código de Negociação – B3

JCCJ11

Início do Fundo:

Julho 2023

Gestora:

JHSF Capital Ltda.

Administrador

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

Custodiante:

Banco BTG Pactual S.A

Prazo do Fundo:

Indeterminado

Quantidade de Cotas:

5.213.036

Data de Distribuição de Rendimentos:

14º dia Útil

Público Alvo:

Investidor Qualificado

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;

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

Taxa de Administração, Custódia e Escrituração:

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

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\$ 795,1 M

Valor de Mercado

R\$ 1.046,8 M

Patrimônio Líquido
do Fundo

R\$ 152,52

Cota
Fechamento

R\$ 200,80

Cota
Patrimonial

0,76

P/VP

337

Número de Cotistas

R\$ 4,8 M

Volume Negociado no Mês

R\$ 241,4 mil

ADTV

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

Comentário do Gestor

Movimentações do Fundo

Em maio, foi concluída a aquisição de 30% de participação adicional no ativo Shops Jardins, reforçando a estratégia de investimento em empreendimentos imobiliários de alto padrão e localização privilegiada. A transação ocorreu sem desembolso de caixa, mas sim por meio da compensação de créditos, mediante a subscrição de cotas do Fundo, para mais informações, acesse o [fato relevante](#).

Adicionalmente foi realizado o desembolso no valor de R\$ 47,5M referente à segunda parcela da aquisição de participação no Shopping Cidade Jardim e no Catarina Fashion Outlet, em linha com as obrigações contratuais previamente estabelecidas.

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado apurado no mês foi de R\$ 1,50 / cota. Até o final de maio, o fundo possuía um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,39 / cota. Desta forma, foi deliberado pela Gestão a distribuição de R\$ 1,77 por cota, com pagamento no dia 19-jun-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)

13,9%

Dividend Yield
Anualizado
(Cota de Mercado)

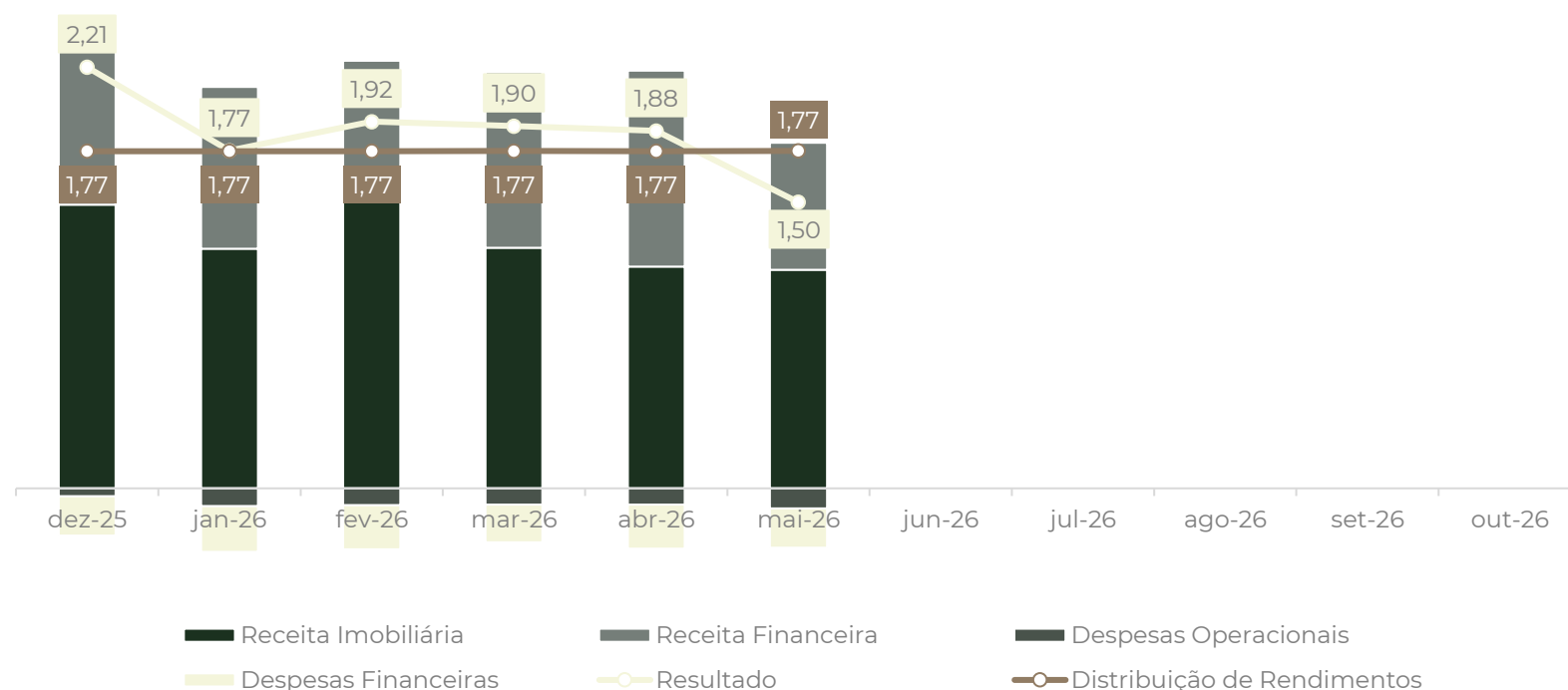
Resultado Gerencial

DRE Gerencial

	mai-26
Receitas	9.453.768
Receita Imobiliária	5.983.948
Receita Financeira	3.469.821
Despesas	(1.624.630)
Despesas Operacionais	(553.518)
Despesas Financeiras	(1.071.111)
Resultado	7.829.139
por Cota	1,50

Distribuição por Cota **1,77**

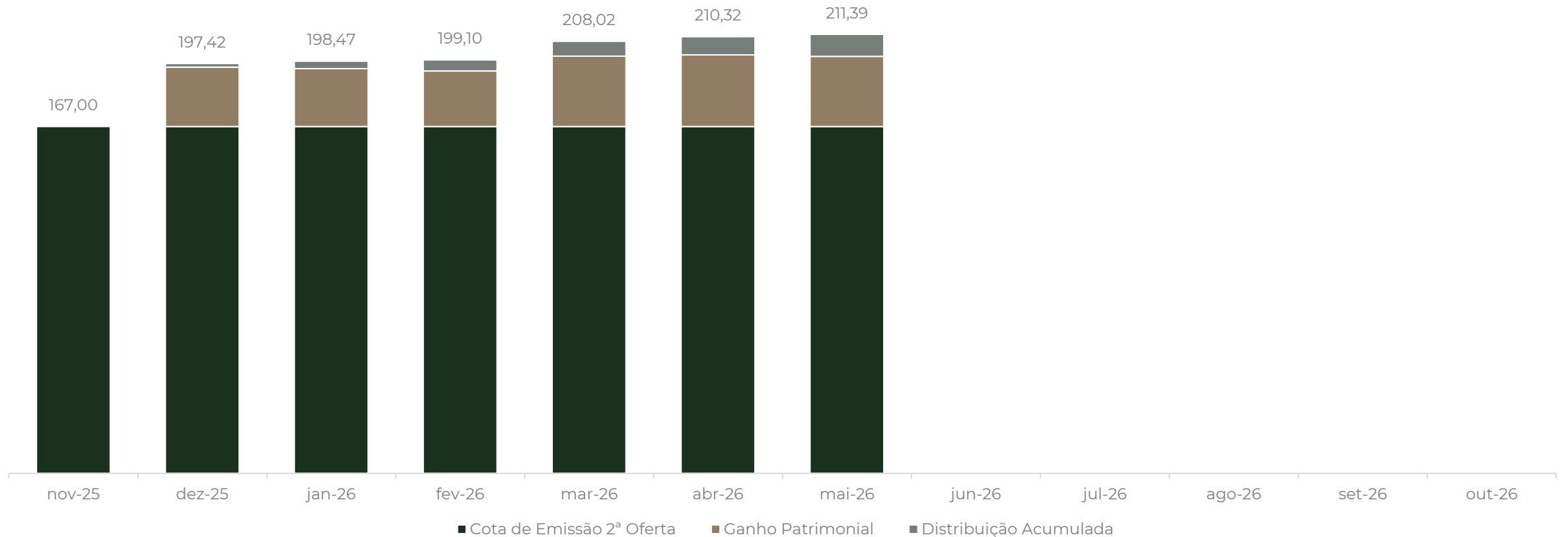
Resultado e Distribuição de Rendimentos por Cota



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\$ 44,39 por cota. Esse desempenho representa uma rentabilidade de 26,6% sobre o valor de emissão da cota.



*Cota Patrimonial do fechamento do mês de maio: R\$ 200,80

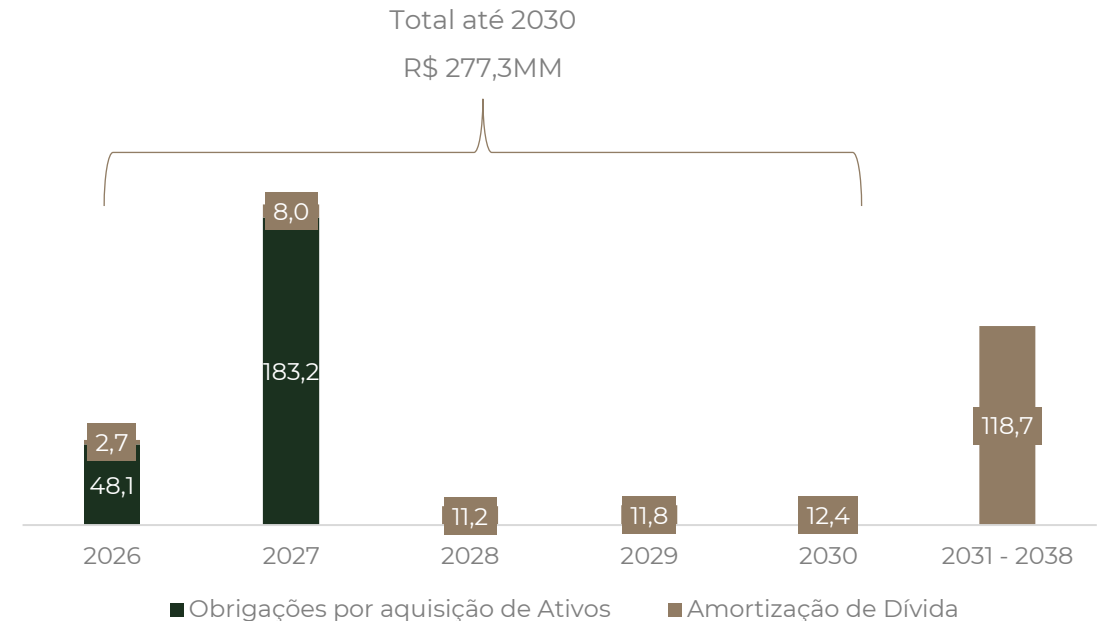
Obrigações do Fundo

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\$ 277,3 MM, montante integralmente coberto pelas disponibilidades atuais (caixa e aplicações), que somam R\$ 381,9 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)



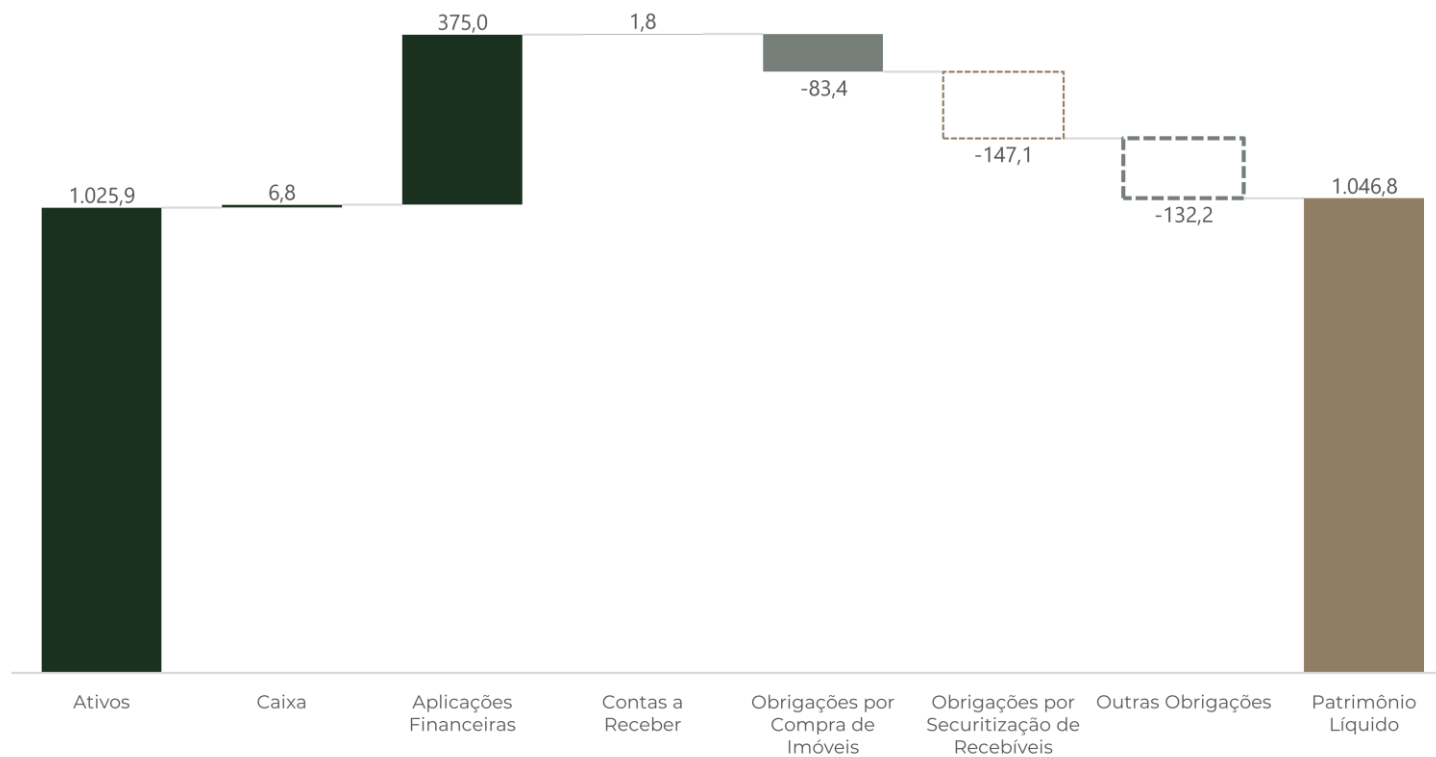
Custo do Passivo



Composição da Carteira

O Patrimônio Líquido do Fundo encerrou maio em R\$ 1.046,8 M.

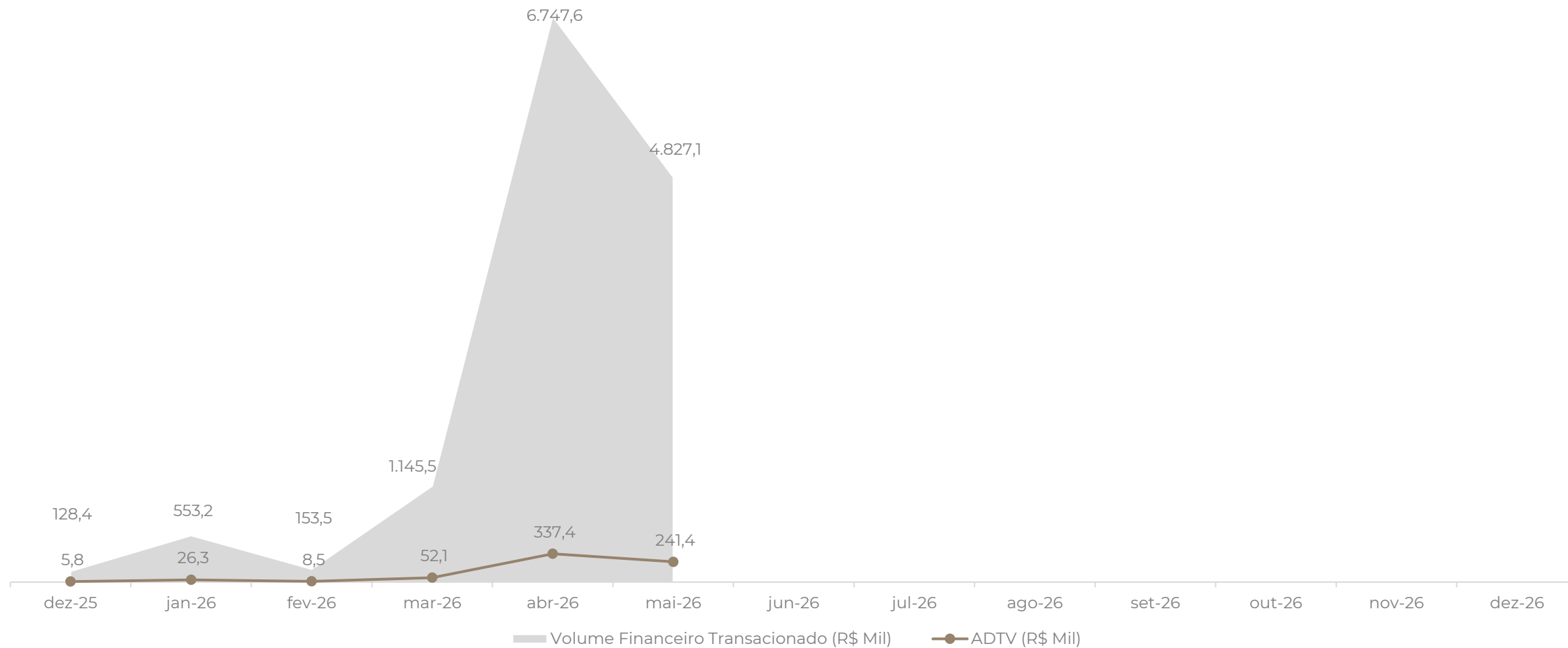
Composição da Carteira do Fundo (R\$ M)



Carteira de Imóveis do Fundo (ABL)

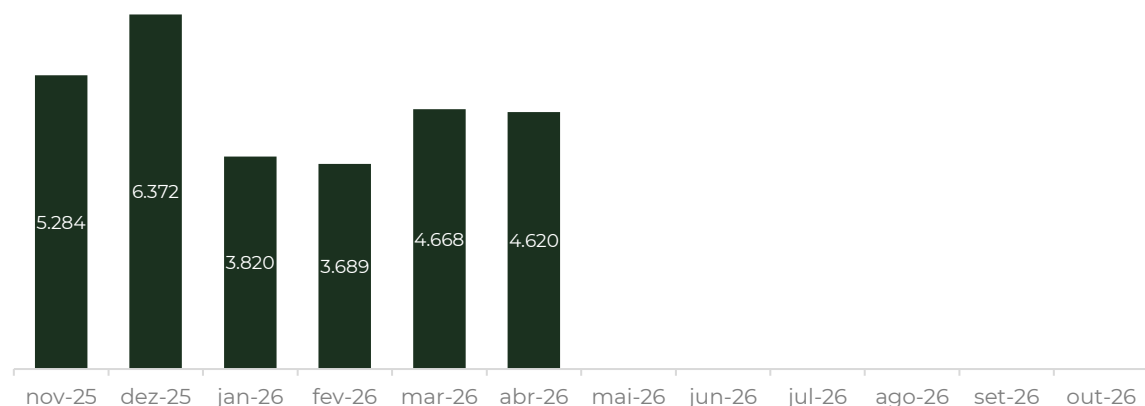


Volume Financeiro Transacionado (R\$ '000) e ADTV (R\$ '000)

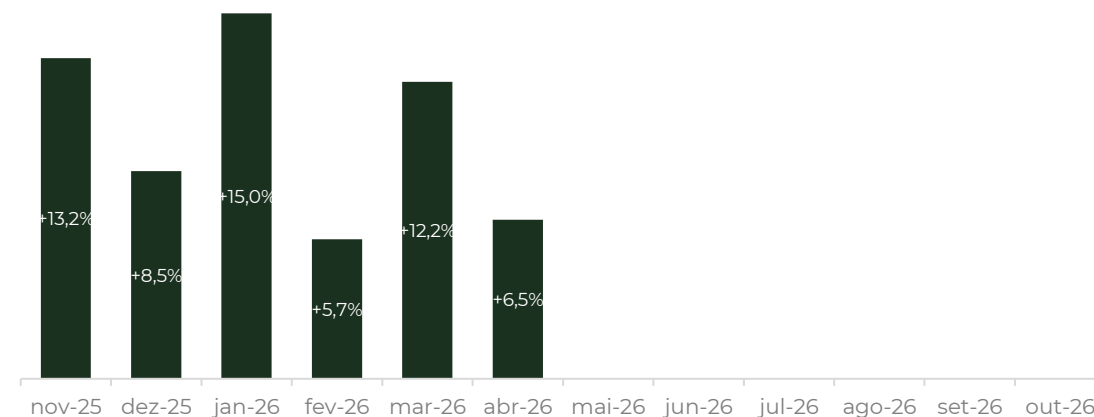


Os dados apresentados a seguir são ponderados de acordo com sua participação no Fundo

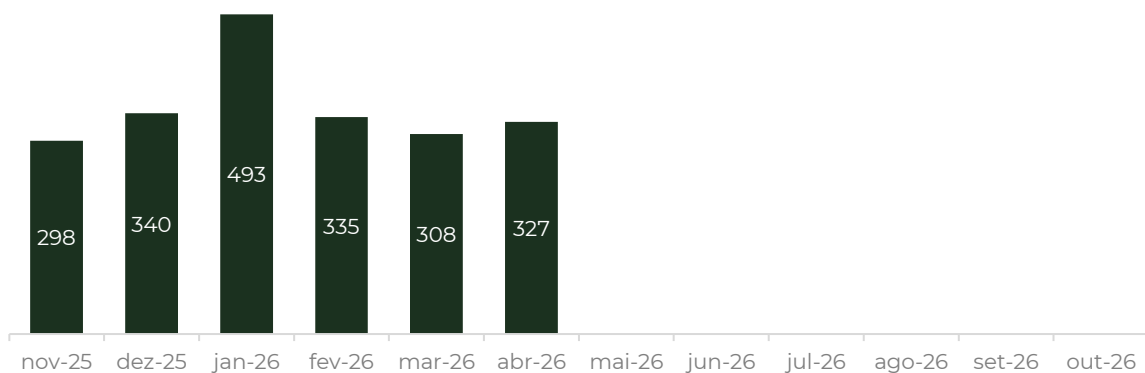
Vendas (R\$/m²)



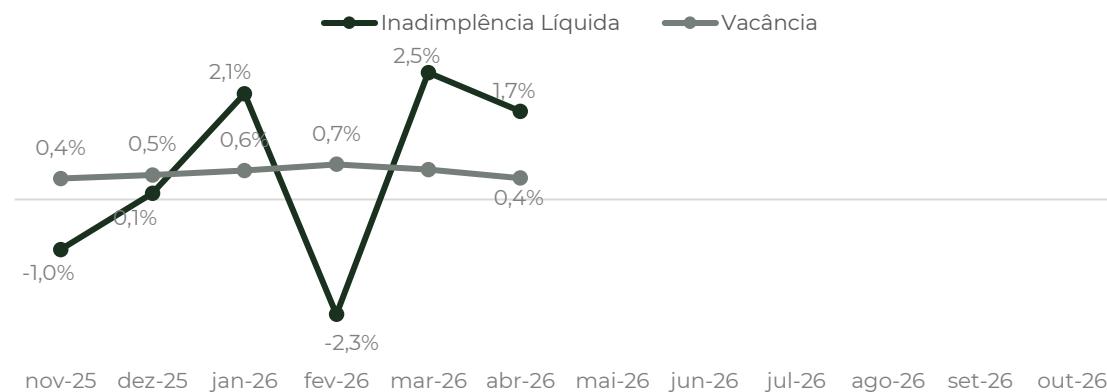
SSS (Same Store Sales - YoY)



NOI caixa (R\$/m²)



Inadimplência Líquida e Vacância



Destques do Mês – Shopping Cidade Jardim

Dinâmica Comercial e Qualificação do Mix

O mês de abril evidenciou o avanço na qualidade da geração de receita do Shopping Cidade Jardim, com crescimento relevante em aluguel variável, merchandising e receitas associadas ao fluxo. O desempenho foi impulsionado principalmente pela forte performance de marcas de luxo internacionais, com destaque para players globais que seguem ampliando participação nas vendas do empreendimento. Dentre os destaques do mês, encontram-se as inaugurações da nova loja da *Lacoste*, da loja da *Cookies da Nola*, do *Aera Recovery* e da nova loja da *Prada*, implementada em linha com o conceito global da marca.

Atividade Operacional e Experiência do Consumidor

O ativo apresentou evolução relevante do fluxo e manutenção de um ambiente de consumo aquecido, com destaque para o crescimento de vendas ao longo do período. A agenda robusta 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



Lacoste
Inauguração: 16/04



Cookies da Nola
Inauguração: 16/04



Aera Recovery
Inauguração: 15/04



Prada
Inauguração: 22/04

Destques do Mês – Catarina Fashion Outlet

AÇÕES DE MARKETING

Evolução do Ativo e Consolidação da Expansão

Em abril, o ativo apresentou aceleração da atividade operacional, com avanço do desempenho e maior tração das operações ao longo do período. A evolução do empreendimento reflete a combinação entre um mix mais maduro e uma dinâmica comercial ativa, com continuidade das negociações e adaptações do portfólio em decorrência da nova expansão. Esse movimento reforça a capacidade do ativo de capturar demanda de forma mais consistente, com progressiva estabilização da operação e ganho de relevância no seu mercado de atuação. Adicionalmente, o período foi marcado pelo fortalecimento do pipeline comercial, sustentando a perspectiva de continuidade na evolução do ativo.

Crescimento de Vendas e Diversificação de Consumo

O mês apresentou manutenção do crescimento das vendas, com destaque para marcas internacionais e quiosques. A dinâmica observada evidencia a evolução do perfil de consumo e a maior capacidade do ativo de capturar demanda, em linha com a maturação do empreendimento.



Lançamento do aplicativo para clientes. Nele, há acesso aos nossos serviços, informações completas sobre lojas e restaurantes, agendamento gratuito de transfer e mapa digital.



Evento em parceria com a Harley Davidson de Sorocaba. Os convidados tomaram café da manhã na operação Don Patto e posteriormente, tiveram o dia livre para compras. Os participantes usufruíram de estacionamento dedicado e ganharam um voucher de descontos exclusivos na chegada.

Destques do Mês – Shops Jardins

Ampliação de Receitas Complementares

Em abril, o Shops Jardins apresentou continuidade na evolução das receitas complementares, com destaque para o crescimento de merchandising e maior contribuição de iniciativas comerciais associadas a parcerias e ativações. Esse movimento reforça a estratégia de diversificação das fontes de receita do ativo, ampliando a captura de valor além do aluguel tradicional e contribuindo para uma dinâmica operacional mais eficiente.

Evolução da Atividade e Consolidação do Perfil de Consumo

O ativo apresentou manutenção da atividade operacional, com crescimento de vendas e continuidade na expansão do consumo ao longo do período. O desempenho seguiu apoiado principalmente no segmento de marcas internacionais e de maior valor agregado, além da contribuição de operações gastronômicas e ativações pontuais. Nesse contexto, o Shops Jardins mantém sua trajetória de consolidação como destino de consumo qualificado, com dinâmica aderente ao perfil de público e posicionamento do ativo.

AÇÕES DE MARKETING



O Shops Jardins sediou o encontro de mulheres da Associação Oscar Freire com masterclass de maquiagens e fragrâncias da Sephora em parceria com Carolina Herrera, seguido de um jantar no Osteria Sardegna.

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

45%
Participação do Fundo

2020
Ano de Inauguração

4.537 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

Aquisição de
30% do Shops Jardins

Aquisição
Mai-26

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\$ 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.

