

FII JHSF CAPITAL MALLS FEEDER

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, 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

JHSF CAPITAL

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 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-jun-26. Este montante corresponde a um Dividend Yield anualizado de 12,0% sobre a cota da 1ª Emissão* e de 10,2% sobre a cota patrimonial de mai-26.

R$ 805,5 MM
Patrimônio Líquido do Fundo

14.557
Número de Cotistas

R$ 11,74
Cota Patrimonial

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

10,2%
Dividend Yield Anualizado (Cota Patrimonial)

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

22,99%
Retorno desde o Início do Fundo**

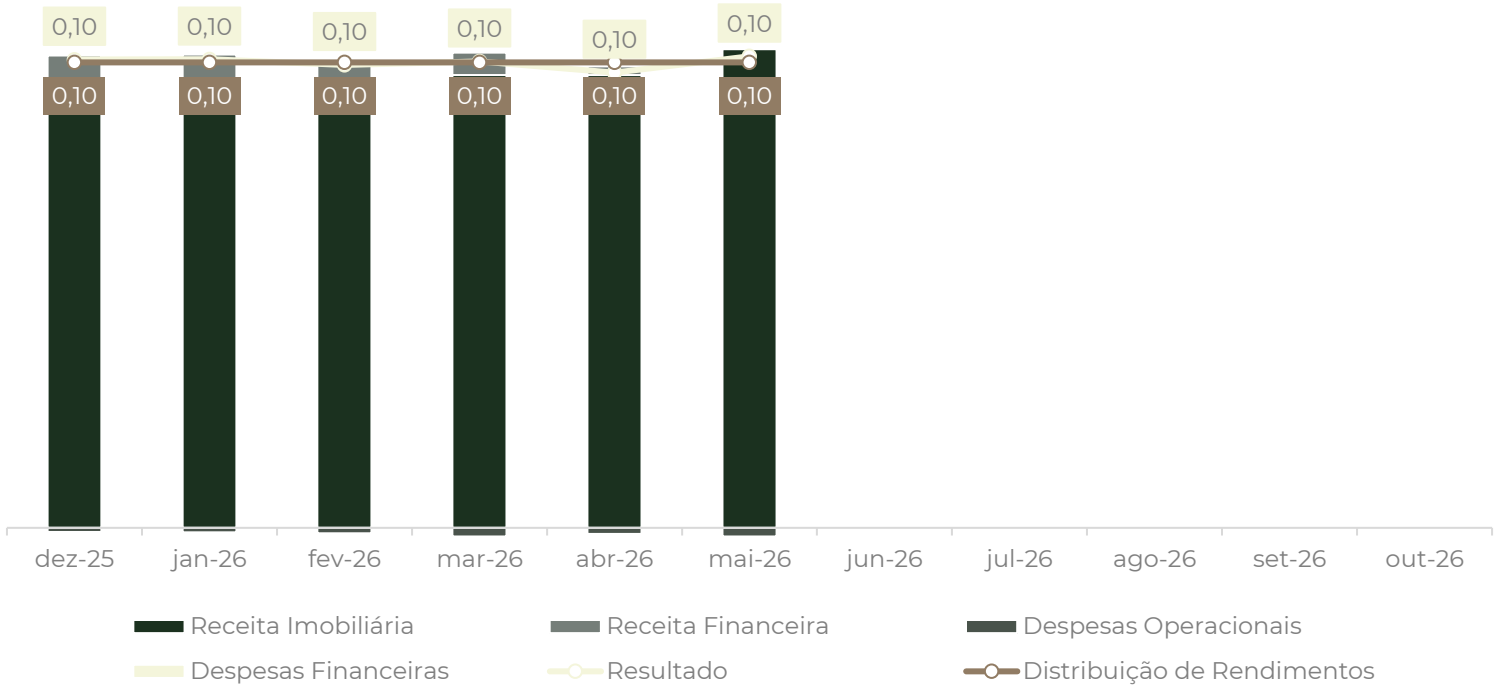
valor da 1ª emissão: R$10,00 por cota
*** Considerando liquidação em 04-nov-25 e fechamento de cota em mai-26*

Resultado Gerencial

DRE Gerencial

	mai-26
Receitas	**7.075.967**
Receita Imobiliária	7.057.687
Receita Financeira	18.280
Despesas	**(126.235)**
Despesas Operacionais	(126.235)
Despesas Financeiras	-
Resultado	**6.949.732**
por Cota	0,10
Distribuição por Cota	**0,10**

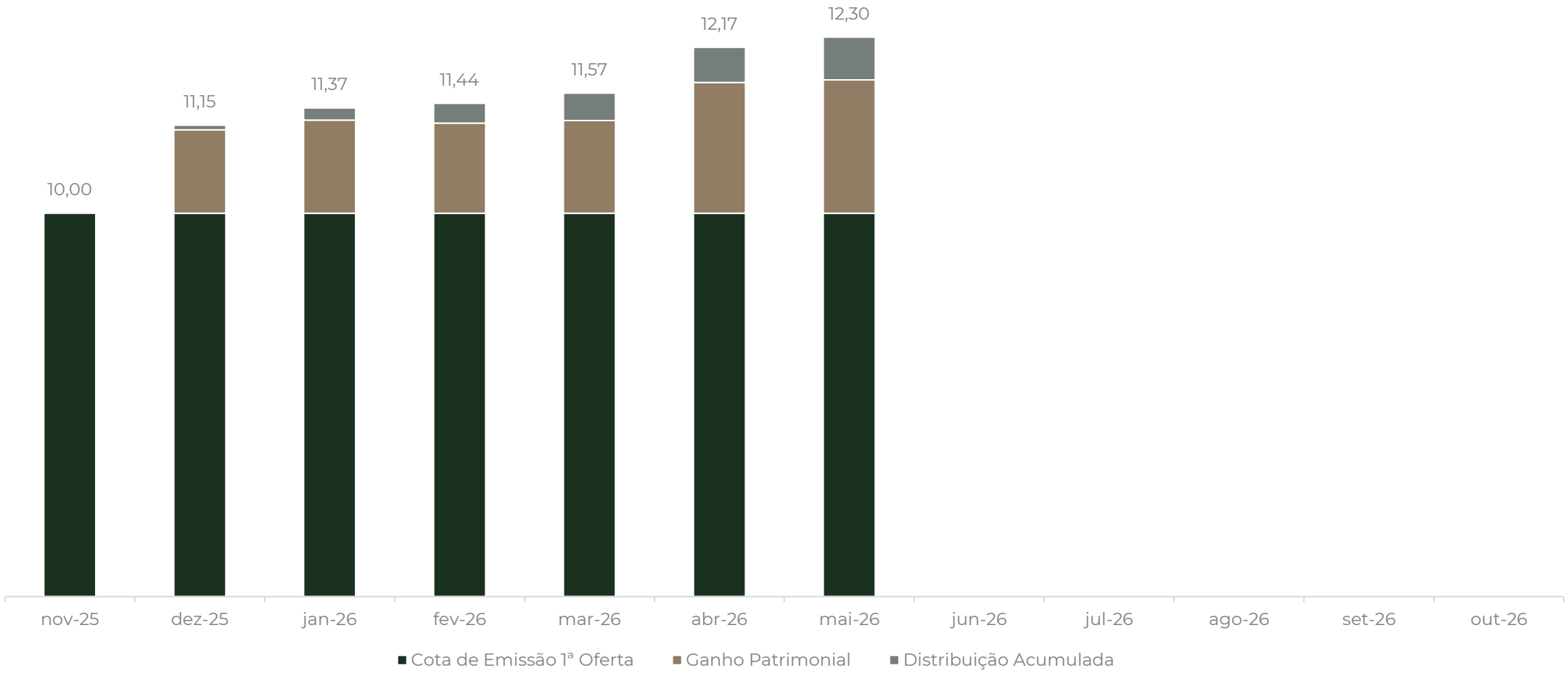
Resultado e Distribuição de Rendimentos por Cota



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$ 2,30 por cota. Esse desempenho representa uma rentabilidade de 23,0% sobre o valor de oferta da cota.

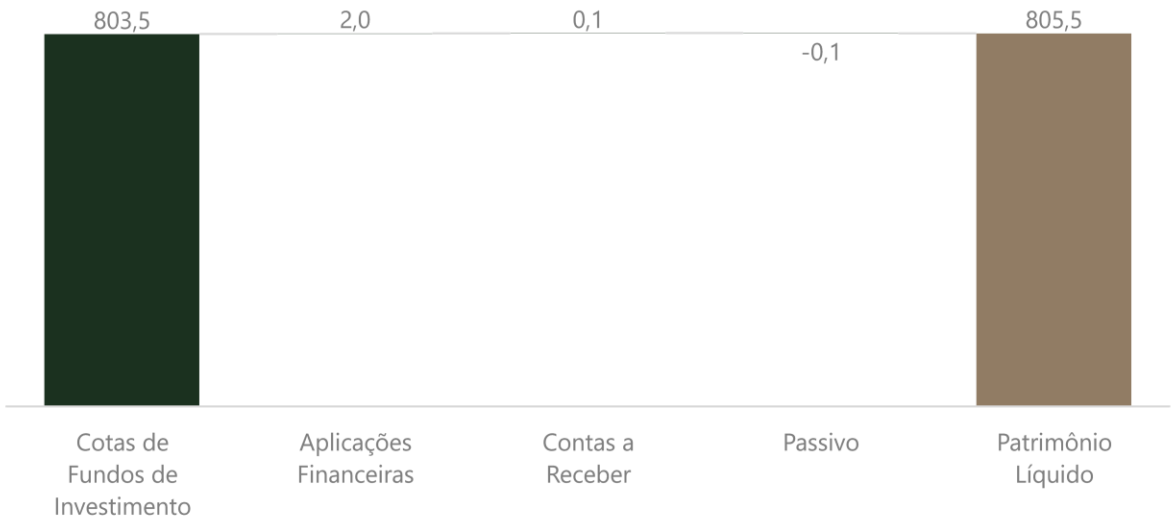


Composição da Carteira

O Patrimônio Líquido do Fundo encerrou maio em R$ 805,5 MM.

O Fundo não possui obrigações financeiras.

Composição da Carteira do Fundo (R$ MM)



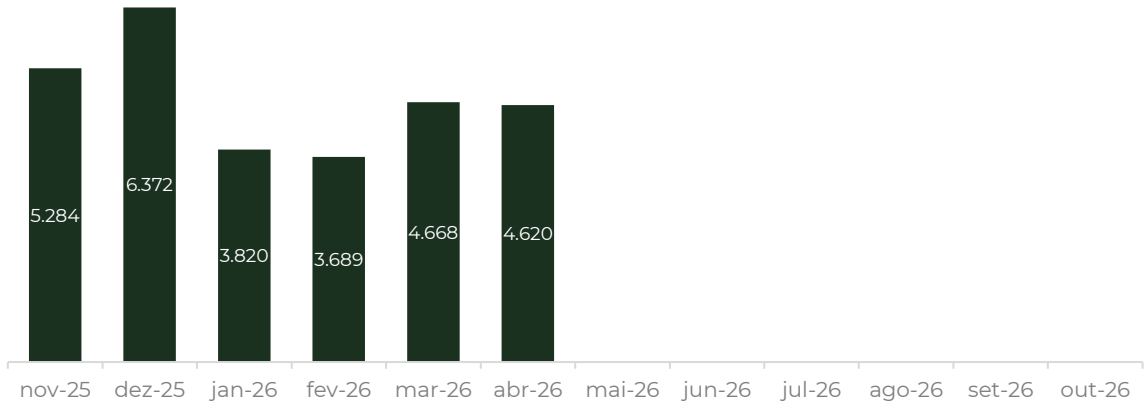
Carteira de Imóveis do Fundo (ABL)



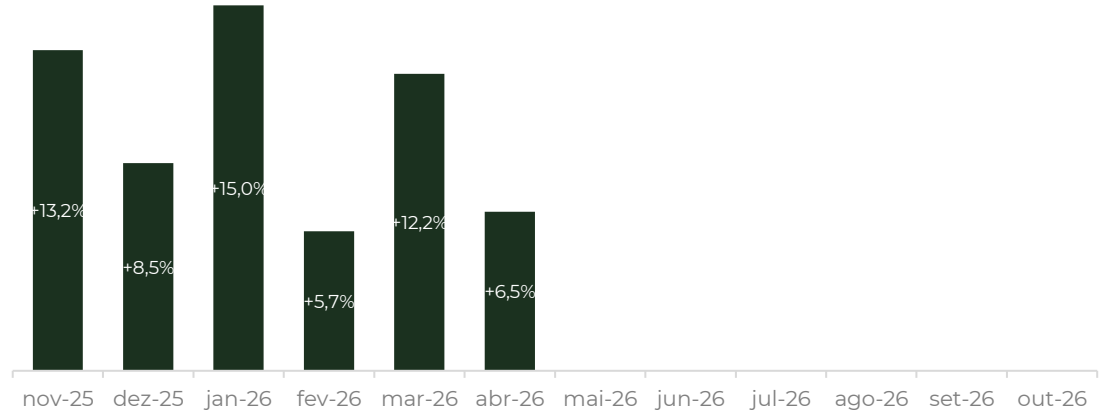
Indicadores Operacionais

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

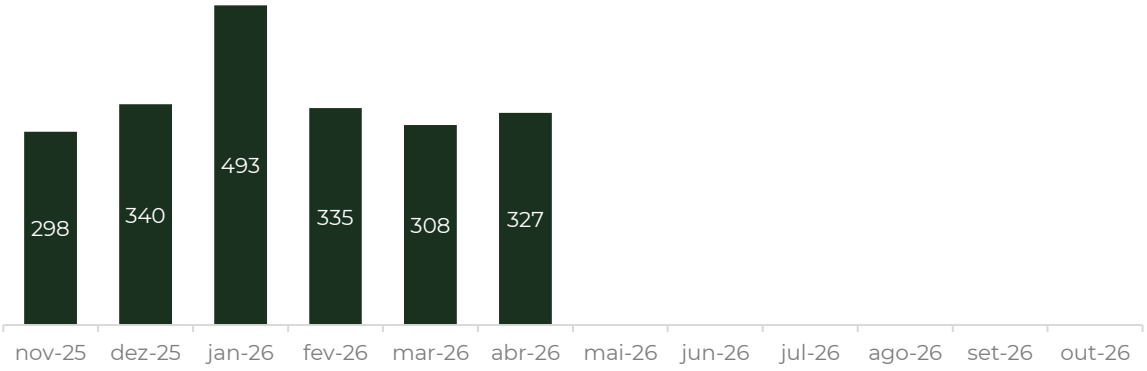
Vendas (R$/m²)



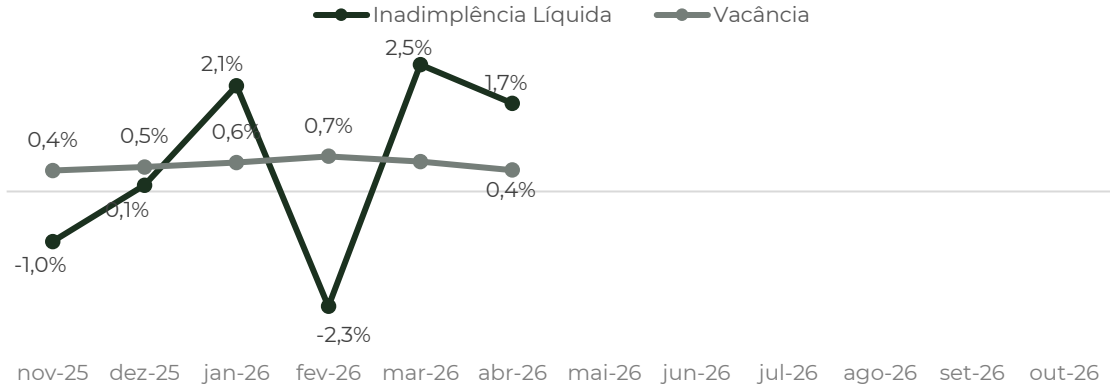
SSS (Same Store Sales - YoY)



NOI caixa (R$/m²)



Inadimplência Líquida e Vacância



Destaques 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 loja pop-up 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.

JHSF CAPITAL

INAUGURAÇÕES



Lacoste
Inauguração: 16/04



Cookies da Nola
Inauguração: 16/04



Aera Recovery
Inauguração: 15/04



Prada Pop-up
Inauguração: 22/04

Destaques do Mês – Catarina Fashion Outlet

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.

JHSF CAPITAL

AÇÕES DE MARKETING



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.

Destaques 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.

JHSF CAPITAL

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



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

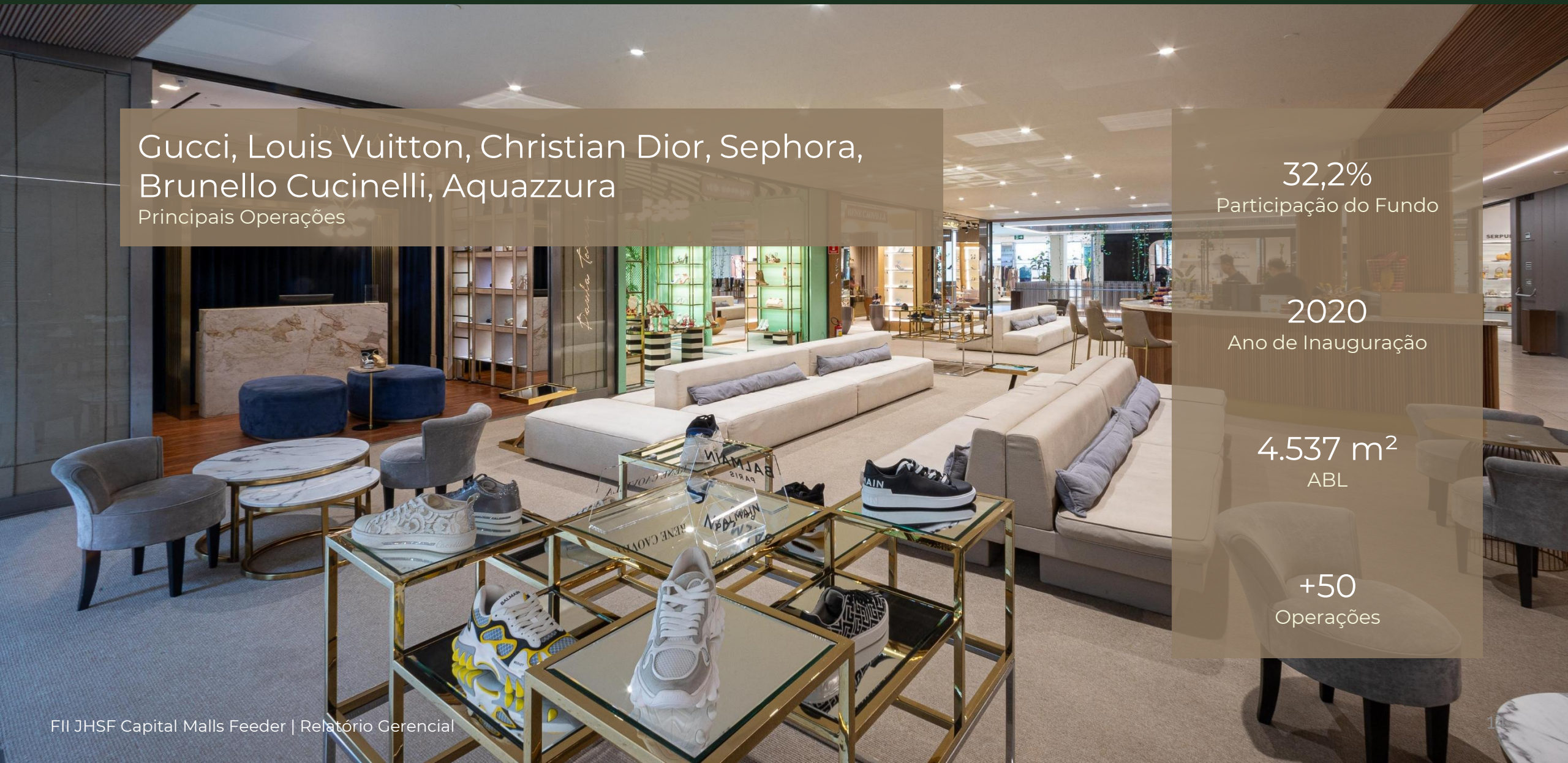
7,2%
Participação do Fundo

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$ 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