

FII JHSF CAPITAL MALLS FEEDER

Relatório Gerencial
Junho 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

Após a realização do desembolso referente à segunda parcela da aquisição de participações no Shopping Cidade Jardim e no Catarina Fashion Outlet, em linha com as obrigações contratuais previamente estabelecidas, e a conclusão do aumento de participação no Shops Jardins, foi iniciada uma nova etapa de consolidação do portfólio. Nesse contexto, os esforços da gestão foram direcionados ao acompanhamento da maturação dos ativos e à captura dos benefícios decorrentes da maior exposição do Fundo ao Shops Jardins. No período, foram mantidos indicadores operacionais saudáveis, com crescimento das vendas nas mesmas lojas, baixa vacância e inadimplência líquida controlada. Também foram observados avanços no fluxo de visitantes, na qualificação do mix comercial e na geração de receitas complementares, reforçando a capacidade dos empreendimentos de sustentar a geração recorrente de receitas para o Fundo.

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 21-jul-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 jun-26.

JHSF CAPITAL

R$ 803,5 MM
Patrimônio Líquido do Fundo

16.568
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*)

23,69%
Retorno desde o Início do Fundo**

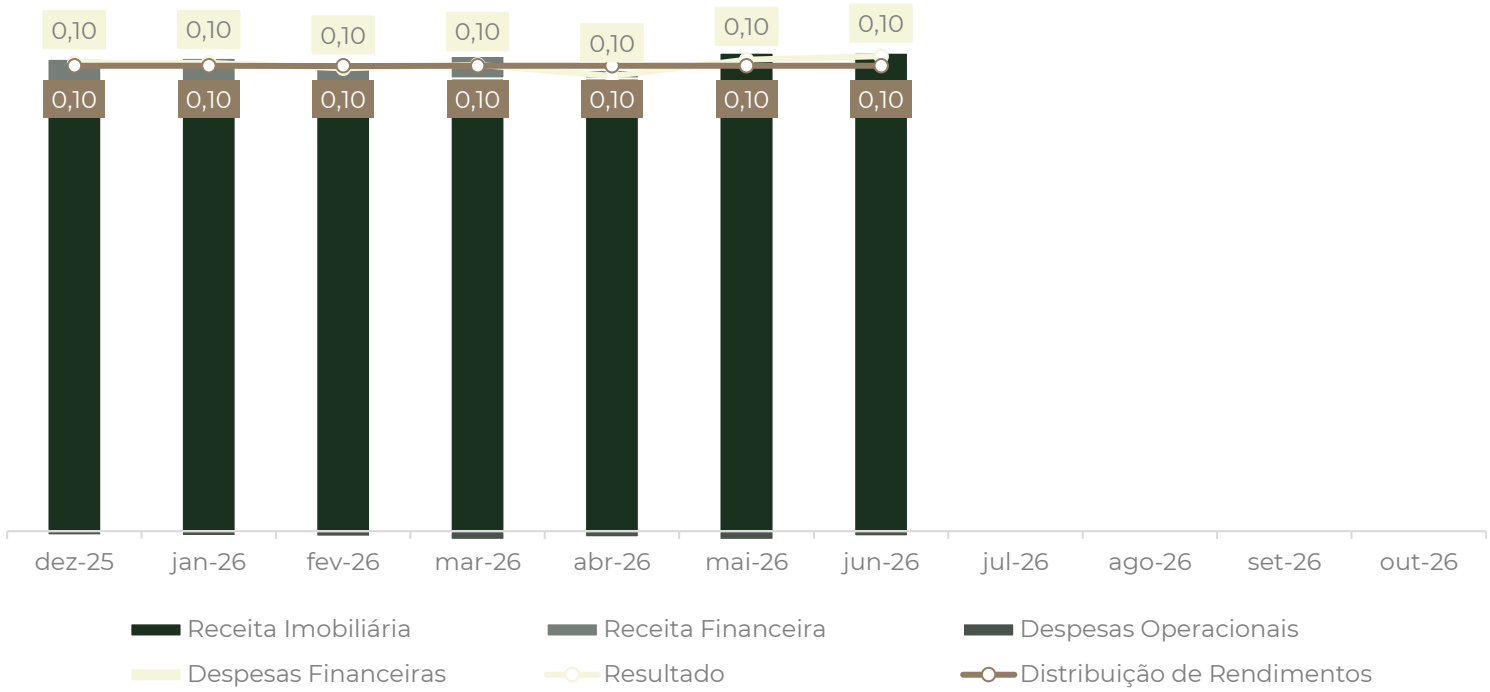
valor da 1ª emissão: R$10,00 por cota
*** Considerando liquidação em 04-nov-25 e fechamento de cota em jun-26*

Resultado Gerencial

DRE Gerencial

	jun-26
Receitas	**7.077.643**
Receita Imobiliária	7.057.687
Receita Financeira	19.956
Despesas	**(77.340)**
Despesas Operacionais	(77.340)
Despesas Financeiras	-
Resultado	**7.000.303**
por Cota	0,10
Distribuição por Cota	**0,10**

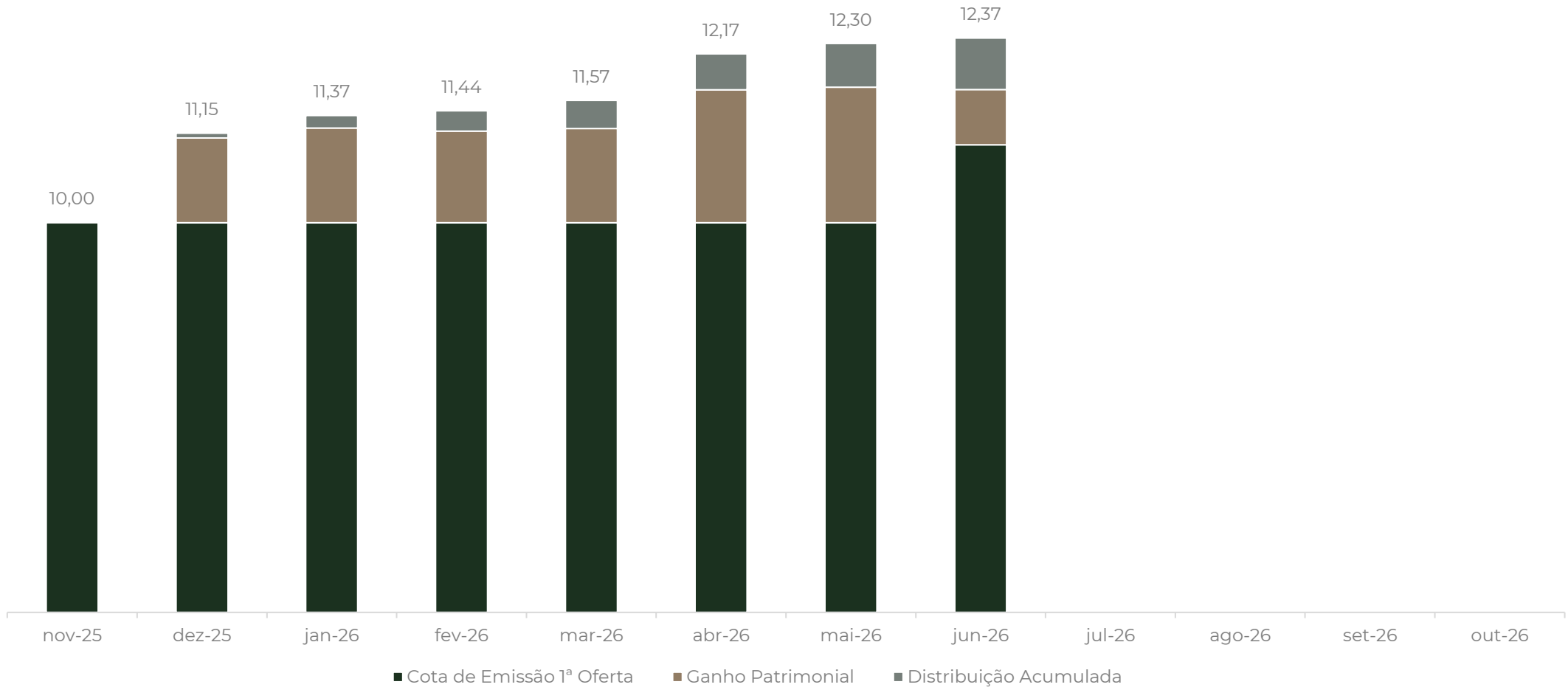
Resultado e Distribuição de Rendimentos por Cota



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$ 2,37 por cota. Esse desempenho representa uma rentabilidade de 23,7% sobre o valor de oferta da cota.



Composição da Carteira

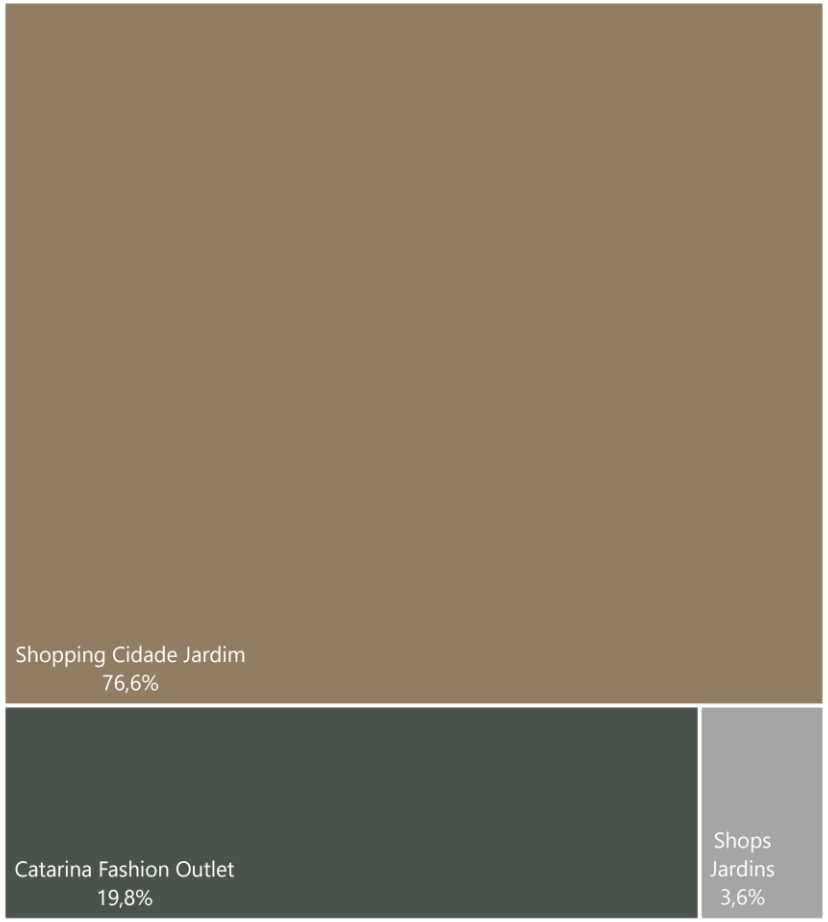
O Patrimônio Líquido do Fundo encerrou junho em R$ 803,5 MM.

O Fundo não possui obrigações financeiras.

Composição da Carteira do Fundo (R$ MM)



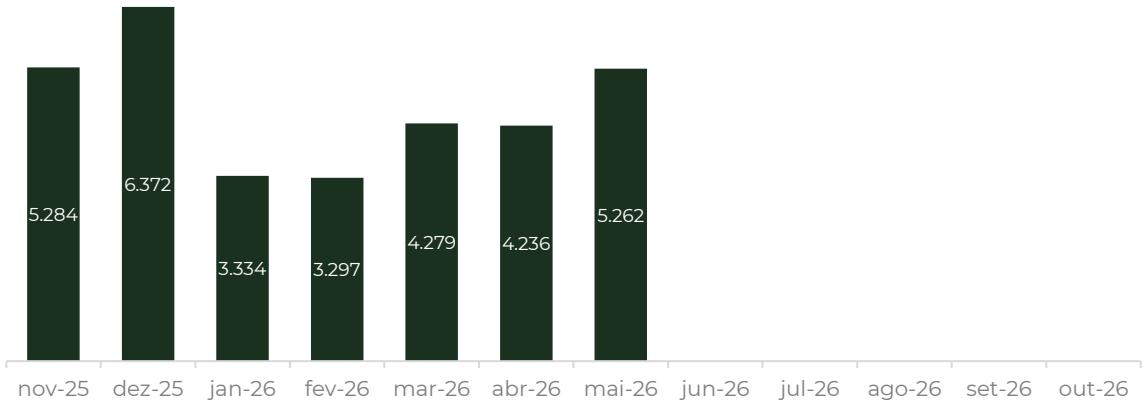
Carteira de Imóveis do Fundo (ABL)



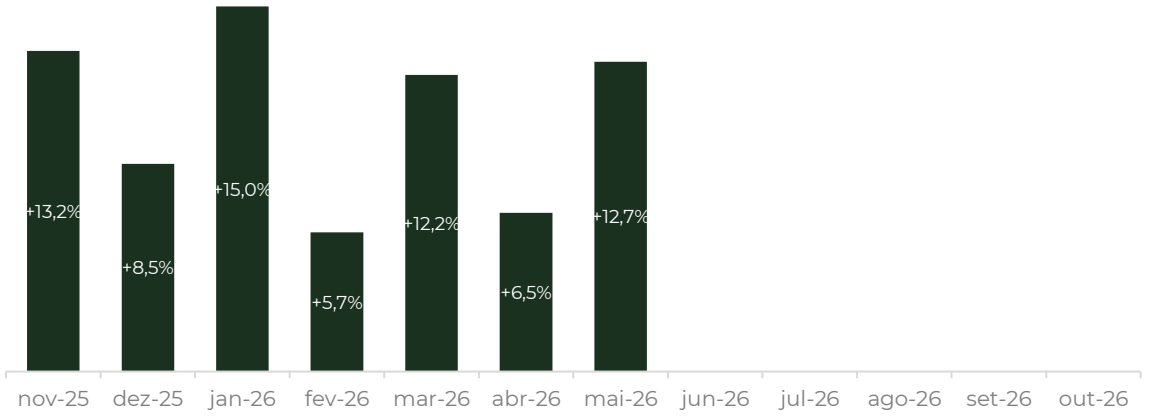
Indicadores Operacionais

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

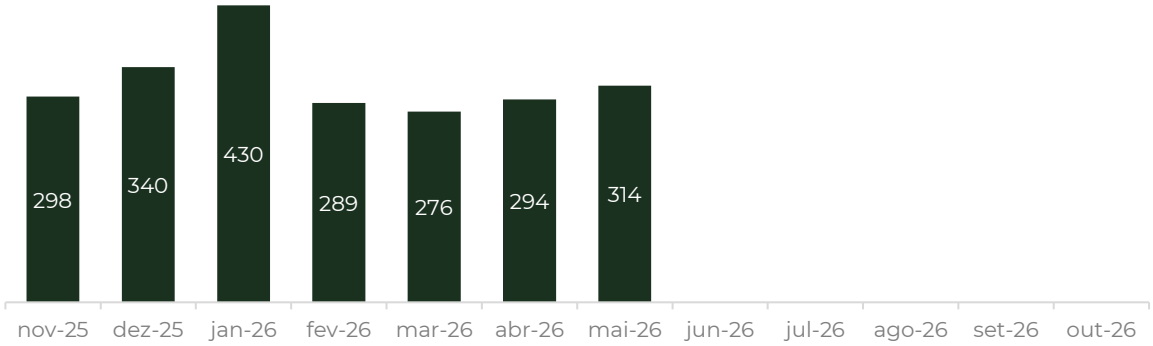
Vendas (R$/m²)



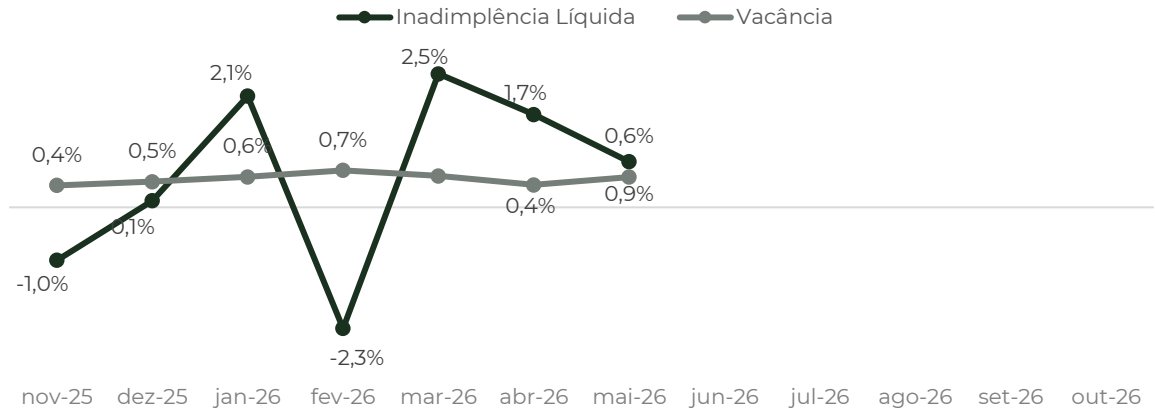
SSS (Same Store Sales - YoY)



NOI caixa (R$/m²)



Inadimplência Líquida e Vacância



Destaques do Mês – Shopping Cidade Jardim

Dinâmica Comercial e Qualificação do Mix

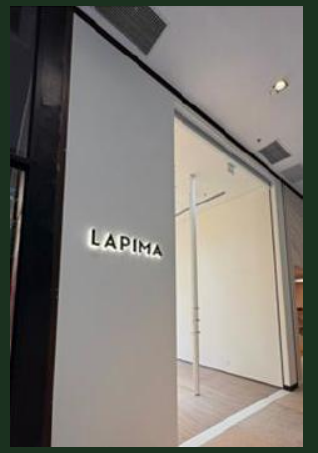
O mês de maio evidenciou o fortalecimento da geração de receita do Shopping Cidade Jardim, apoiado pela evolução do aluguel variável, de mall & merchandising e das receitas associadas ao fluxo. O desempenho foi impulsionado pela expansão das vendas de marcas internacionais, com destaque para Hermès, Rolex, Cartier, Bvlgari e Dior, reforçando a capacidade do ativo de capturar o consumo de alta renda. Dentre os destaques do mês, encontram-se as inaugurações da Lapima, da Talento Joias e do Meeting Poker da Mens House, que ampliam a diversidade de operações e experiências oferecidas pelo empreendimento.

Atividade Operacional e Experiência do Consumidor

Em maio, o portfólio apresentou avanço do fluxo de visitantes, acompanhado por uma dinâmica de vendas mais aquecida e pela continuidade do crescimento frente ao mesmo período do ano anterior. O desempenho foi favorecido pelas ações de Dia das Mães, pela agenda de experiências e pelo fortalecimento do consumo nas marcas internacionais, evidenciando a capacidade dos ativos de converter tráfego qualificado em atividade comercial.

JHSF CAPITAL

INAUGURAÇÕES



LAPIMA
Inauguração: 19/05



TALENTO JOIAS
Inauguração: 06/05



MEN's HOUSE – Meeting Poker
Inauguração: 29/05

Destaques do Mês – Catarina Fashion Outlet

Evolução do Ativo e Consolidação da Expansão

Em maio, o ativo avançou na renovação de seu portfólio, com a inauguração das operações Zelo, Cruise e Larapoc e a continuidade das tratativas para novas marcas no mall original e na expansão. Paralelamente, a evolução das tratativas para ocupação de espaços no mall original e na expansão reforça a estratégia de qualificação do mix e contribui para a maturação gradual do empreendimento.

Crescimento de Vendas e Diversificação de Consumo

O mês apresentou aceleração das vendas, com evolução disseminada entre marcas internacionais, nacionais, âncoras, restaurantes e quiosques. O desempenho foi liderado por operações relevantes de moda e artigos esportivos, evidenciando maior amplitude da demanda e a capacidade do ativo de atender diferentes ocasiões de consumo. Essa dinâmica fortalece a integração entre o mall original e a expansão e contribui para uma base comercial mais diversificada.

JHSF CAPITAL

INAUGURAÇÕES



ZELO

ABL: 198,93 m²
Inauguração: 21/05



CRUISE

ABL: 75,58 m²
Inauguração: 21/05



LARAPOC

ABL: 6 m²
Inauguração: 27/05

Destaques do Mês – Shops Jardins

Ampliação de Receitas Complementares

Em maio, o Shops Jardins manteve o avanço das receitas complementares, apoiado pelo desempenho de Mall & Merchandising e pela evolução das receitas associadas ao estacionamento. O resultado reforça a capacidade do ativo de ampliar a monetização de seus espaços e serviços, diversificando a geração de receita para além dos contratos tradicionais de locação.

Evolução da Atividade e Consolidação do Perfil de Consumo

O mês foi marcado pelo crescimento do fluxo de visitantes e pela realização de uma agenda qualificada de ativações, com eventos promovidos por marcas como Levi's, Louis Vuitton, Sephora e Isabel Marant. O desempenho positivo de operações selecionadas, aliado à evolução dos segmentos de gastronomia e quiosques, reforça o posicionamento do Shops Jardins como destino de moda, lifestyle e experiências voltadas ao público de alta renda.

JHSF CAPITAL

AÇÕES DE MARKETING





A LEVI's sediou um evento em celebração ao dia do jeans com a presença de influenciadores e convidados que participaram de três sessões de talks sobre customização, styling e história do jeans.







Evento de lançamento da nova coleção de Isabel Marant no M.Okuwa, com recepção em carrinho de sorvete.

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

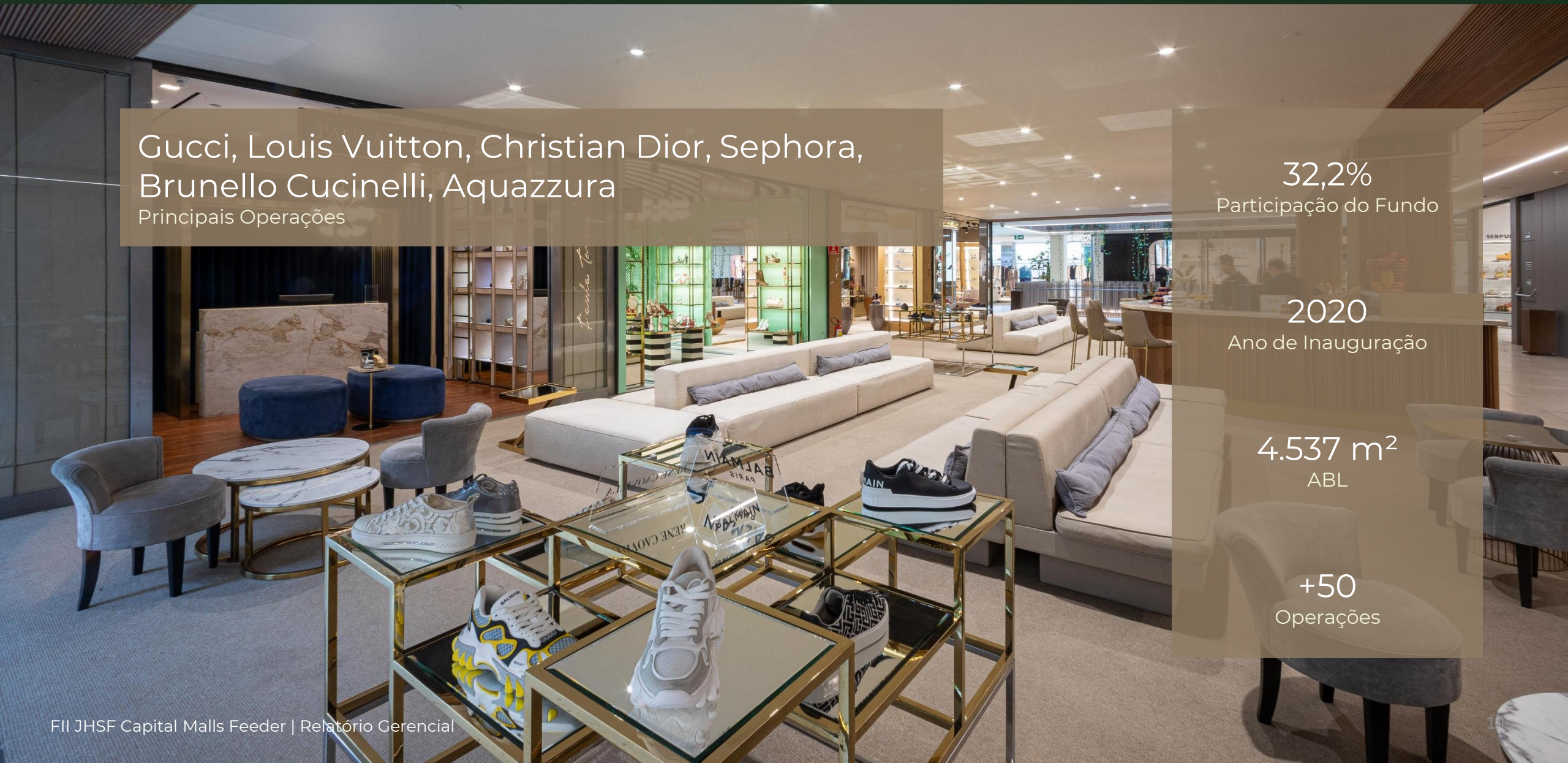
7,2%
Participação do Fundo

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$ 12,0 BI
sob gestão
Para mais informações acesse:
www.jhsfcapital.com.br
21
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