

FII JHSF CAPITAL MALLS FEEDER

Relatório Gerencial
Julho 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:
15° 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 13° mês e o término do 24° mês;
iii) 0,10% a partir do 25° 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.a.

**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

Desempenho dos Ativos

No mês, o portfólio avançou em sua etapa de consolidação, com a gestão concentrada na maturação dos ativos, na integração das áreas em expansão e no aprimoramento da oferta comercial. O período foi marcado pela continuidade das novas inaugurações, pelo avanço das tratativas comerciais e pela manutenção de elevados níveis de ocupação, reforçando a atratividade dos empreendimentos. A atividade operacional permaneceu apoiada pelo desempenho das marcas internacionais, pela evolução das receitas complementares e por uma agenda diversificada de eventos e ativações voltadas a moda, gastronomia, entretenimento e relacionamento. Em conjunto, essas iniciativas contribuíram para ampliar a experiência dos consumidores, fortalecer o posicionamento de cada ativo e sustentar a geração recorrente de receitas para o Fundo.

Resultado e Distribuição de Rendimentos

Foi deliberado pela Gestão a distribuição de R$ 0,10 por cota, com liquidação na data de 21-ago-26. Este montante corresponde a um Dividend Yield anualizado de 12,0% sobre a cota da 1ª Emissão* e de 10,4% sobre a cota patrimonial de jun-26.

R$ 794,6 MM
Patrimônio Líquido do Fundo

16.527
Número de Cotistas

R$ 11,58
Cota Patrimonial

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

10,4%
Dividend Yield Anualizado (Cota Patrimonial)

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

23,41%
Retorno desde o Início do Fundo**

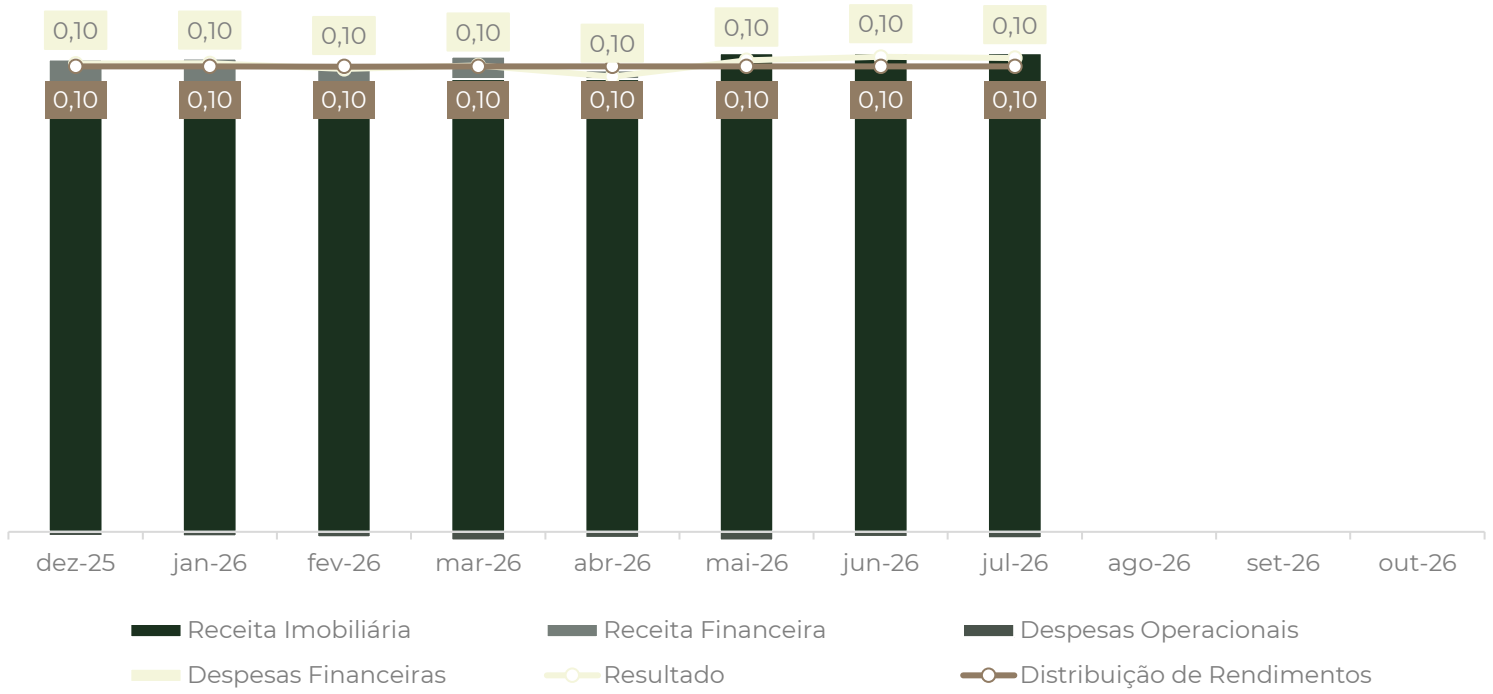
valor da 1ª emissão: R$10,00 por cota
*** Considerando liquidação em 04-nov-25 e fechamento de cota em jul-26*

Resultado Gerencial

DRE Gerencial

	jul-26
Receitas	**7.080.440**
Receita Imobiliária	7.057.687
Receita Financeira	22.752
Despesas	**(96.218)**
Despesas Operacionais	(96.218)
Despesas Financeiras	-
Resultado	**6.984.222**
por Cota	0,10
Distribuição por Cota	**0,10**

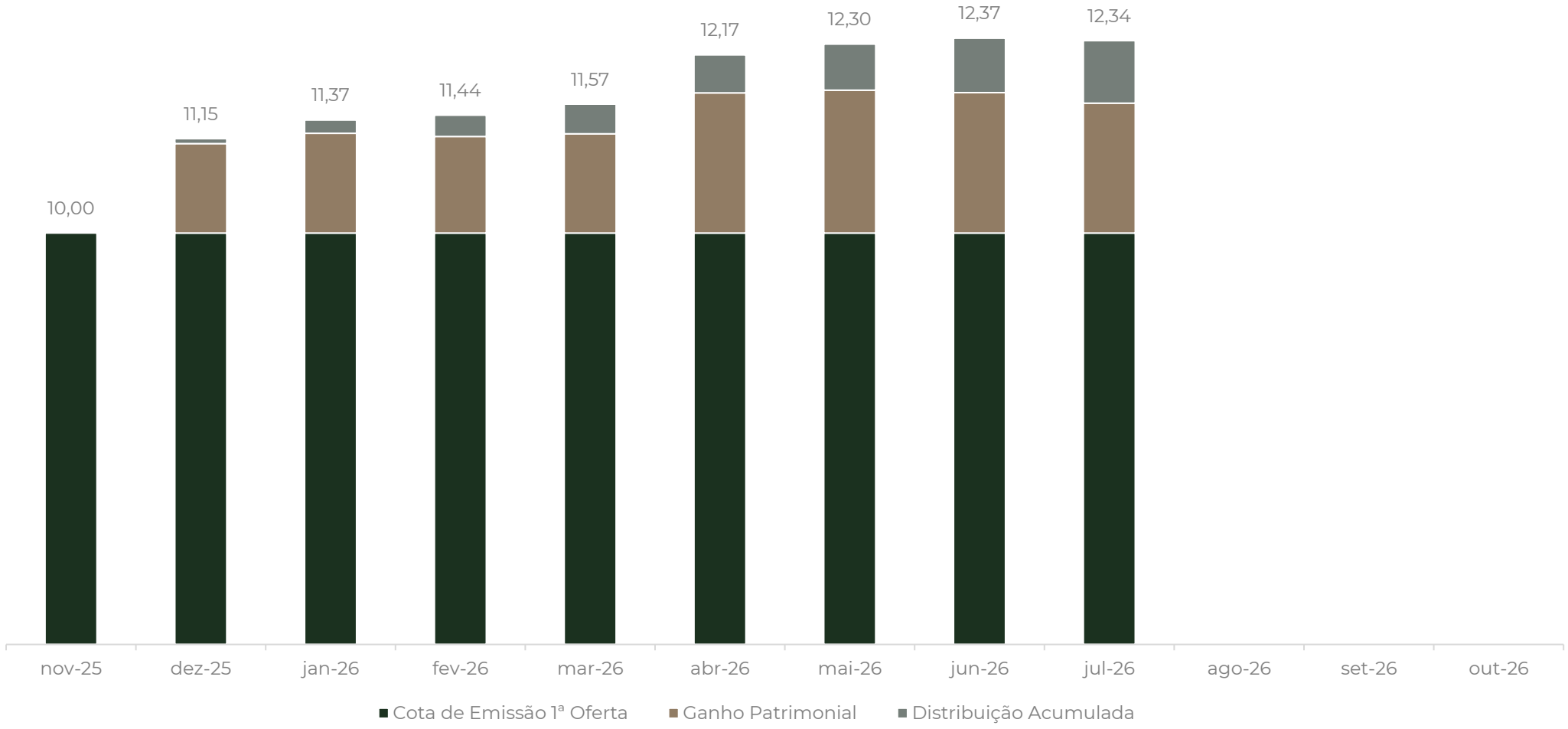
Resultado e Distribuição de Rendimentos por Cota



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 em nov-25, o Fundo apresentou um retorno total (ganho de capital patrimonial somado aos rendimentos acumulados) de R$ 2,34 por cota. Esse desempenho representa uma rentabilidade de 23,4% sobre o valor de oferta da cota.

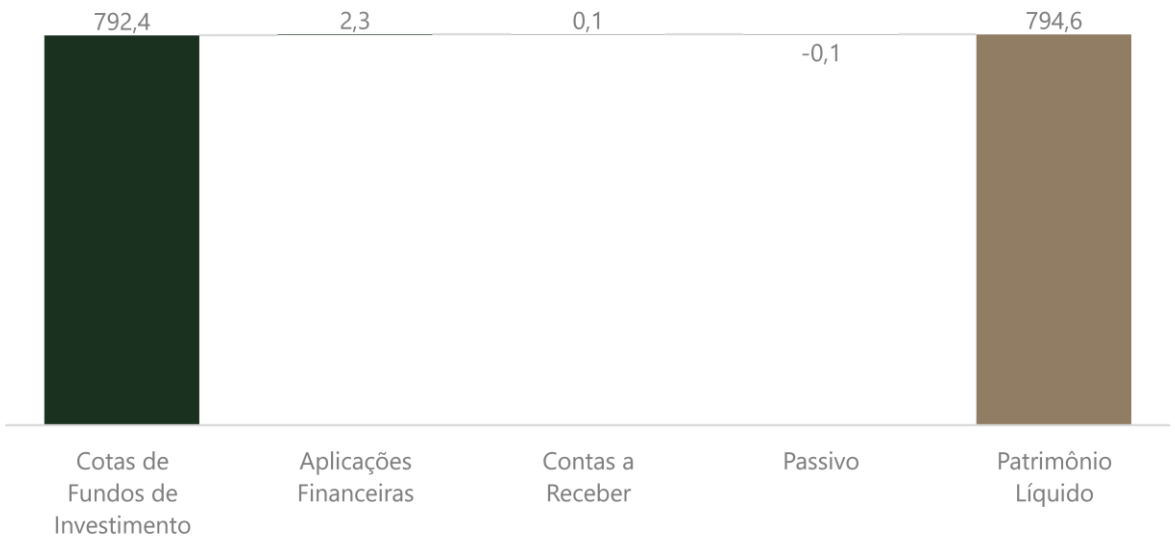


Composição da Carteira

O Patrimônio Líquido do Fundo encerrou julho em R$ 794,6 MM.

O Fundo não possui obrigações financeiras.

Composição da Carteira do Fundo (R$ MM)



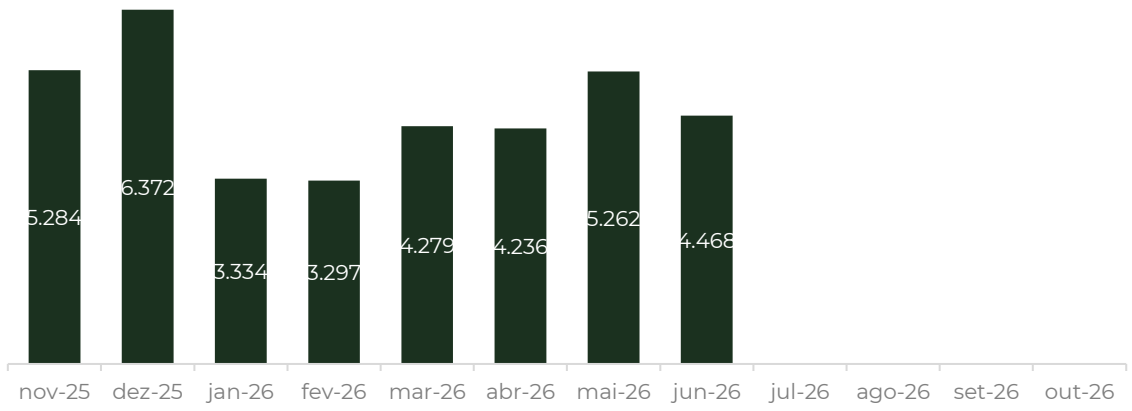
Carteira de Imóveis do Fundo (ABL)



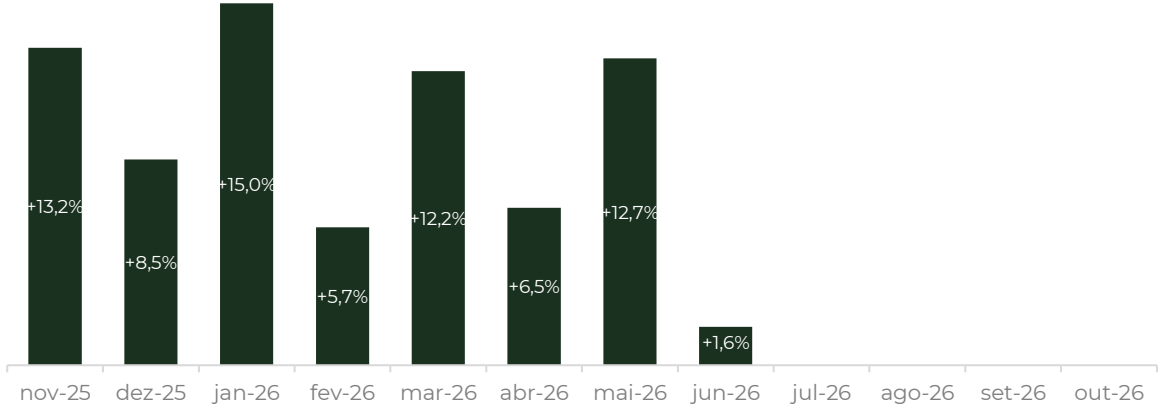
Indicadores Operacionais

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

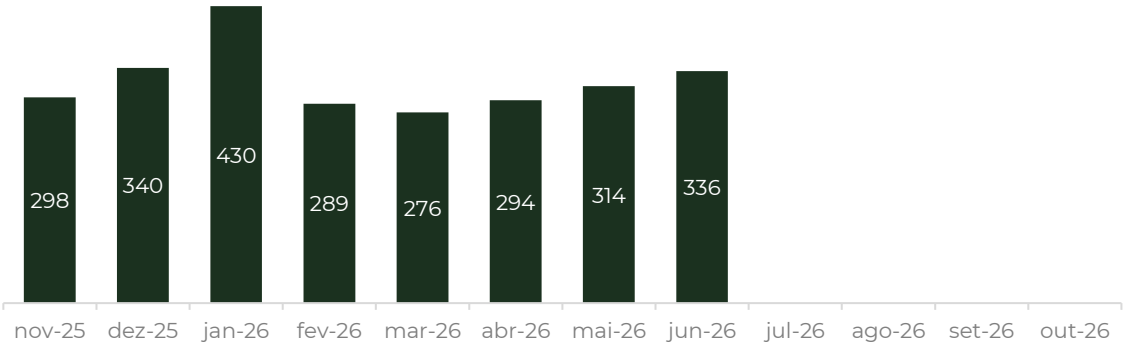
Vendas (R$/m²)



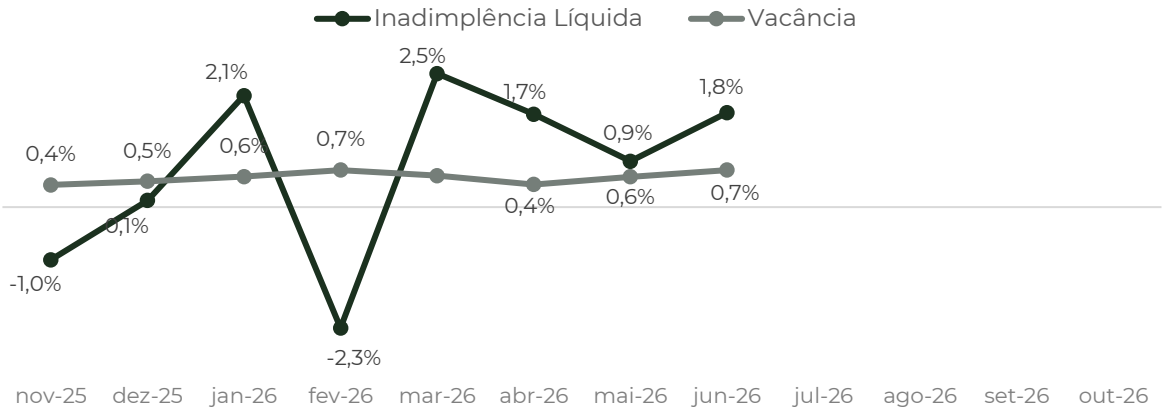
SSS (Same Store Sales - YoY)



NOI caixa (R$/m²)



Inadimplência Líquida e Vacância



Destaques do Mês – Shopping Cidade Jardim

Dinâmica Comercial e Qualificação do Mix

O mês de junho reforçou a qualidade da geração de receita do Shopping Cidade Jardim, apoiada principalmente pelo desempenho do aluguel variável, de mall & merchandising e das receitas associadas ao fluxo. A atividade comercial permaneceu sustentada pelas marcas internacionais de luxo, com destaque para Tiffany & Co., Hermès, Cartier, Rolex, Dior e Fendi. Entre as principais movimentações do período, destacam-se a inauguração da Baccarat e a entrada da Pucci, além do avanço das obras de futuras operações, contribuindo para a contínua qualificação do mix e o fortalecimento do posicionamento premium do empreendimento.

Atividade Operacional e Experiência do Consumidor

Em junho, o ativo manteve a trajetória de crescimento das vendas, impulsionada pelo desempenho das marcas internacionais e dos quiosques. A agenda de eventos e ativações permaneceu diversificada, reunindo iniciativas relacionadas a moda, entretenimento, relacionamento e experiências familiares, com destaque para as ações de Dia dos Namorados, a pré-estreia de “Toy Story 5” e a ativação Torcida Cidade Jardim. Esse conjunto de iniciativas reforçou o engajamento do público e consolidou o shopping como destino de consumo qualificado, convivência e entretenimento.

JHSF CAPITAL

INAUGURAÇÕES



BACCARAT
Inauguração: 15/06



PUCCI
Inauguração: 04/06

Destaques do Mês – Catarina Fashion Outlet

Evolução do Ativo e Consolidação da Expansão

Em junho, o Catarina Fashion Outlet avançou na renovação de seu portfólio com as inaugurações da Aramis Next e da NV, além da continuidade da implantação de novas operações no mall original e na expansão. A agenda comercial contempla marcas de moda, alimentação, serviços e conveniência, contribuindo para complementar a oferta e estimular a circulação de clientes entre as diferentes áreas do empreendimento. O avanço das negociações, projetos e futuras inaugurações reforça a estratégia de ocupação dos espaços e sustenta a maturação gradual da expansão.

Crescimento de Vendas e Diversificação de Consumo

O desempenho comercial do primeiro semestre permaneceu apoiado por marcas internacionais, operações esportivas e quiosques, evidenciando a amplitude do mix e a capacidade do ativo de atender diferentes perfis e ocasiões de consumo. Em junho, destacaram-se operações ligadas a moda premium, artigos esportivos e lifestyle, enquanto a Arena Panini e a Festa Junina contribuíram para ampliar as opções de entretenimento e convivência.

JHSF CAPITAL

INAUGURAÇÕES



ARAMIS NEXT

ABL: 12,00 m²
Inauguração: 07/06



NV

ABL: 182,67 m²
Inauguração: 19/06

Destaques do Mês – Shops Jardins

Ampliação de Receitas Complementares

Em junho, o Shops Jardins manteve a evolução das receitas complementares, apoiada pelo desempenho de Mall & Merchandising e pela contribuição das receitas associadas ao estacionamento. A diversificação das frentes de monetização, combinada à ocupação próxima da plena, reforça a capacidade do ativo de explorar seus espaços e serviços de forma integrada, ampliando a geração de valor para além dos contratos tradicionais de locação.

Evolução da Atividade e Consolidação do Perfil de Consumo

O mês foi marcado pela boa performance de operações selecionadas dos segmentos de moda internacional, joalheria e acessórios, além da contribuição positiva dos quiosques. A agenda comercial reuniu lançamentos de coleções, experiências de beleza e gastronomia e ações de relacionamento com influenciadores e imprensa, fortalecendo a conexão entre marcas e consumidores. A combinação entre curadoria, relacionamento e experiências exclusivas segue consolidando o Shops Jardins como destino de moda, beleza e lifestyle voltado ao público de alta renda.

JHSF CAPITAL

AÇÕES DE MARKETING





A Lacoste sediou um almoço, no ROI Mediterranée, para o lançamento do Lacoste Acqua, fragrância masculina e feminina. O evento contou com a presença de influenciadores e imprensa.





O Shops Jardins sediou o JHSF Experience de Copa do Mundo para influenciadores. O evento contou com gifts e ativações como chute ao gol, além de bar e snack bars.

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

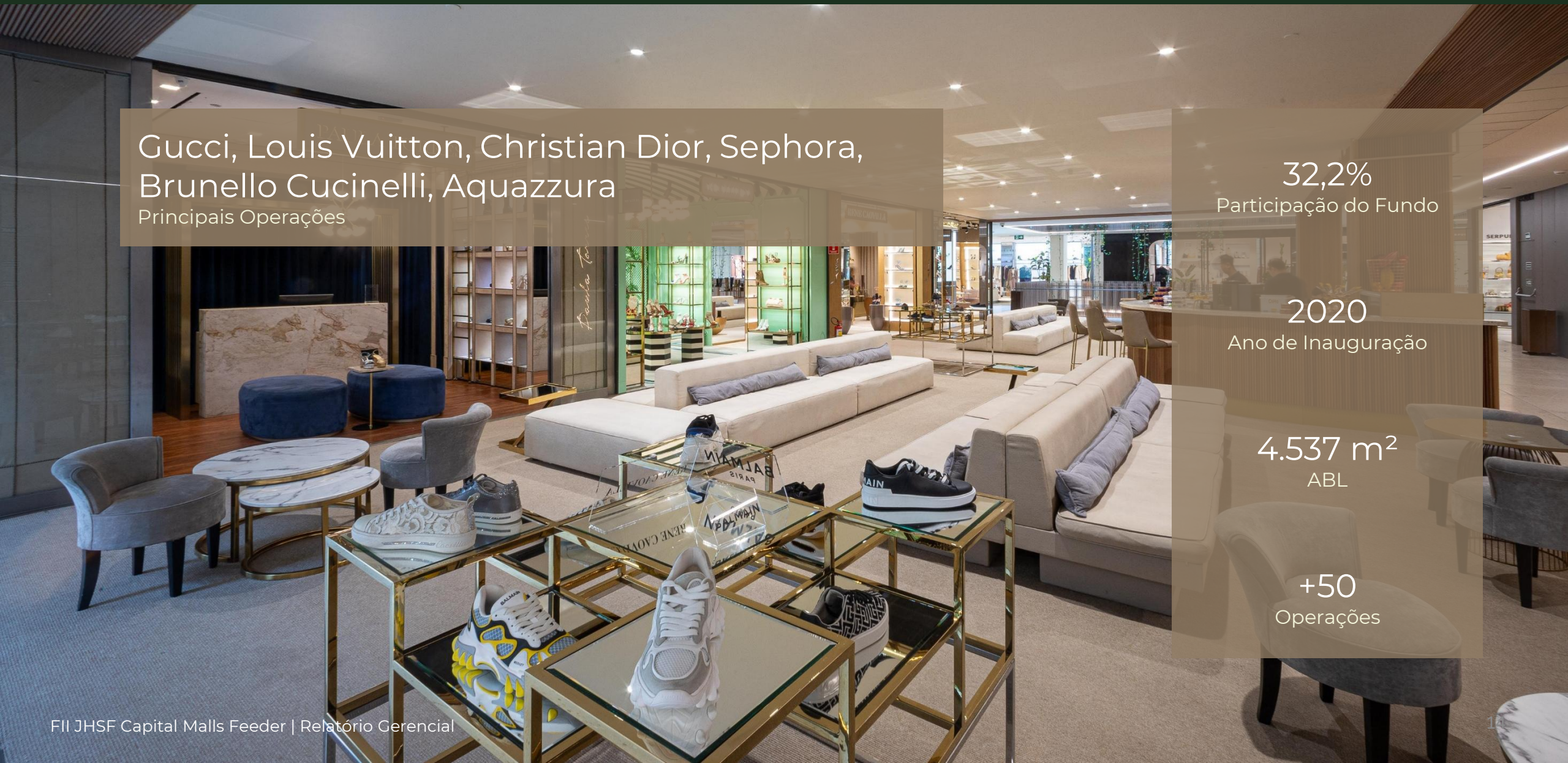
7,2%
Participação do Fundo

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$ 12,1 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