



FII JHSF CAPITAL MALLS

Relatório Gerencial
Agosto 2026

JHSF
CAPITAL

Objetivo do Fundo

JHSF
CAPITAL

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

BTG 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\$ 167,00

Cota
(Valor de Emissão)*

R\$ 870,6 M

Fundo
(Valor de Emissão)**

R\$ 139,58

Cota
Fechamento

R\$ 727,7 M

Valor de Mercado

R\$ 197,88

Cota
Patrimonial

R\$ 1.031,6 M

Patrimônio Líquido
do Fundo

0,71

P/VP

383

Número de Cotistas

R\$ 5,9 M

Volume Negociado no Mês

R\$ 218,1 mil

ADTV

**com base na 2ª emissão de cotas encerrada em nov-25*

***com base no valor unitário de cota da 2ª emissão encerrada em nov-25 e o número de cotas atuais
Informações apuradas com base no último dia útil do mês*

Comentário do Gestor

Desempenho dos Ativos

Em julho, as vendas do portfólio aumentaram em 1,63% contra o mesmo mês do ano anterior, desempenho superior ao da indústria de shopping centers no Brasil*, que registrou retração de 2,5% no período. O resultado reforça a resiliência operacional dos ativos, mesmo em um contexto de menor fluxo de visitantes, impactado principalmente pelos jogos da Copa do Mundo.

No acumulado do ano, as vendas totais avançaram 5,54%, enquanto o NOI por m² apresentou crescimento de 4,62% em comparação ao mesmo período de 2025. A vacância do portfólio permaneceu em patamar reduzido, encerrando julho em 0,62%.

Resultado e Distribuição de Rendimentos

Em agosto, o Fundo gerou resultado de R\$ 1,86 por cota, e a Gestora deliberou a distribuição de R\$ 1,77 por cota, a ser paga em 21 de setembro de 2026. O valor distribuído corresponde a um dividend yield anualizado de 15,2%, considerando a cotação de fechamento da cota em agosto.

R\$ 1,77

Rendimento
Declarado no Mês
(por Cota)

15,2%

Dividend Yield
Anualizado
(Cota de Mercado)

**Dados do Monitoramento de Mercado da ABRASCE
Números do Fundo estão ponderados pela participação detida de cada ativo no momento atual*

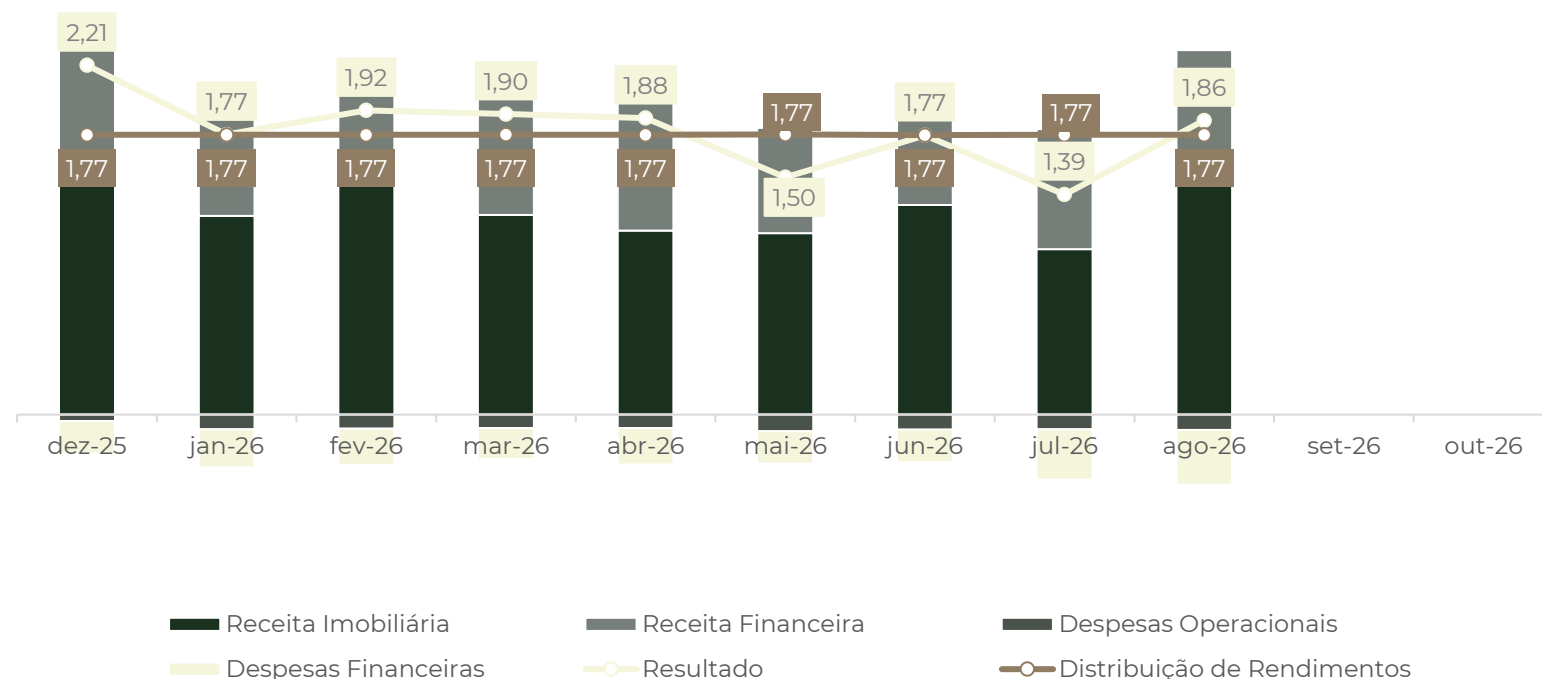
Resultado Gerencial

DRE Gerencial

	ago-26
Receitas	12.021.350
Receita Imobiliária	8.515.070
Receita Financeira	3.506.281
Despesas	(2.320.930)
Despesas Operacionais	(511.557)
Despesas Financeiras	(1.809.373)
Resultado	9.700.420
por Cota	1,86

Distribuição por Cota 1,77

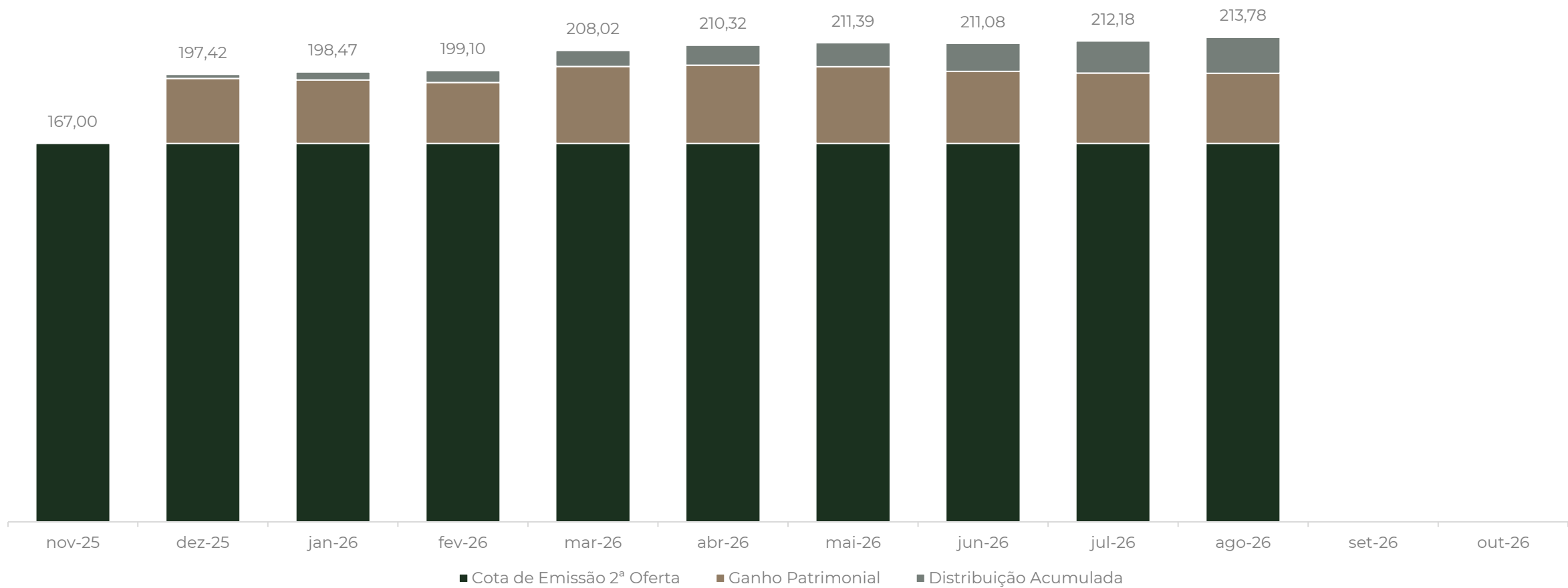
Resultado e Distribuição de Rendimentos por Cota



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 consequente ingresso de recursos no caixa do Fundo.

Sensibilidade do Yield e Spread

Desde a conclusão da oferta da 2ª emissão em nov-25, o Fundo apresentou um retorno total (considerando a cota patrimonial* somada aos rendimentos acumulados) de R\$ 46,78 por cota. Esse desempenho representa uma rentabilidade de 28,0% sobre o valor de emissão da cota.



*Cota Patrimonial do fechamento do mês de agosto: R\$ 197,88

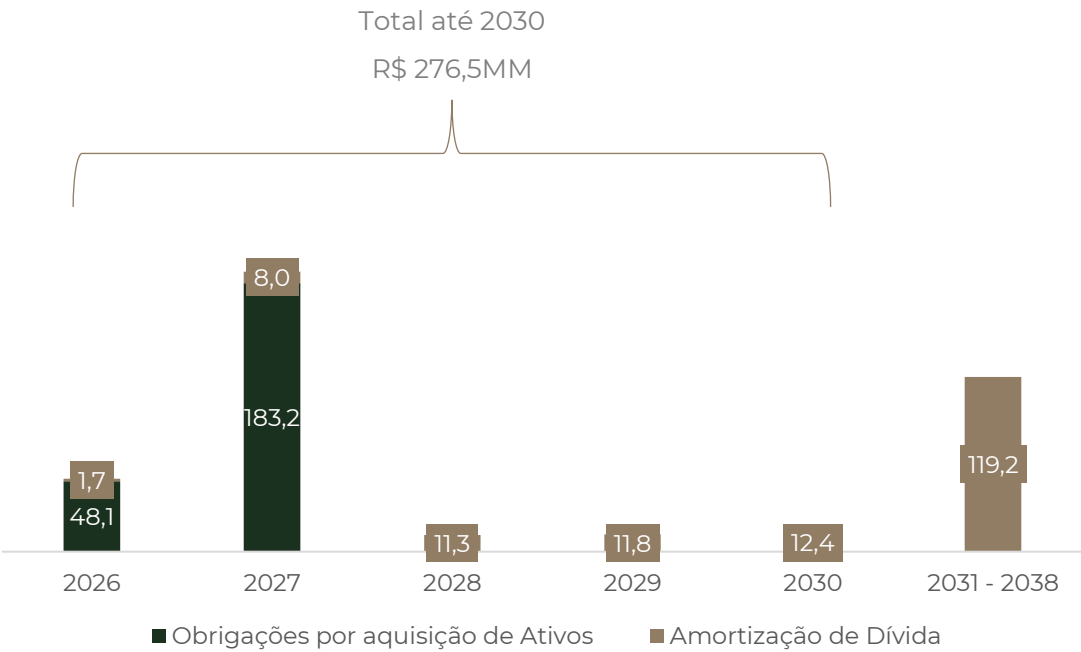
Obrigações do Fundo

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\$ 276,5 MM, montante integralmente coberto pelas disponibilidades atuais (caixa e aplicações), que somam R\$ 366,0 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 + 2,50% a.a.	IPCA + 7,99% a.a.
Data de Emissão	19-jun-23	19-jun-23
Vencimento	18-jun-38	18-jun-38

Cronograma das Obrigações (R\$ MM)



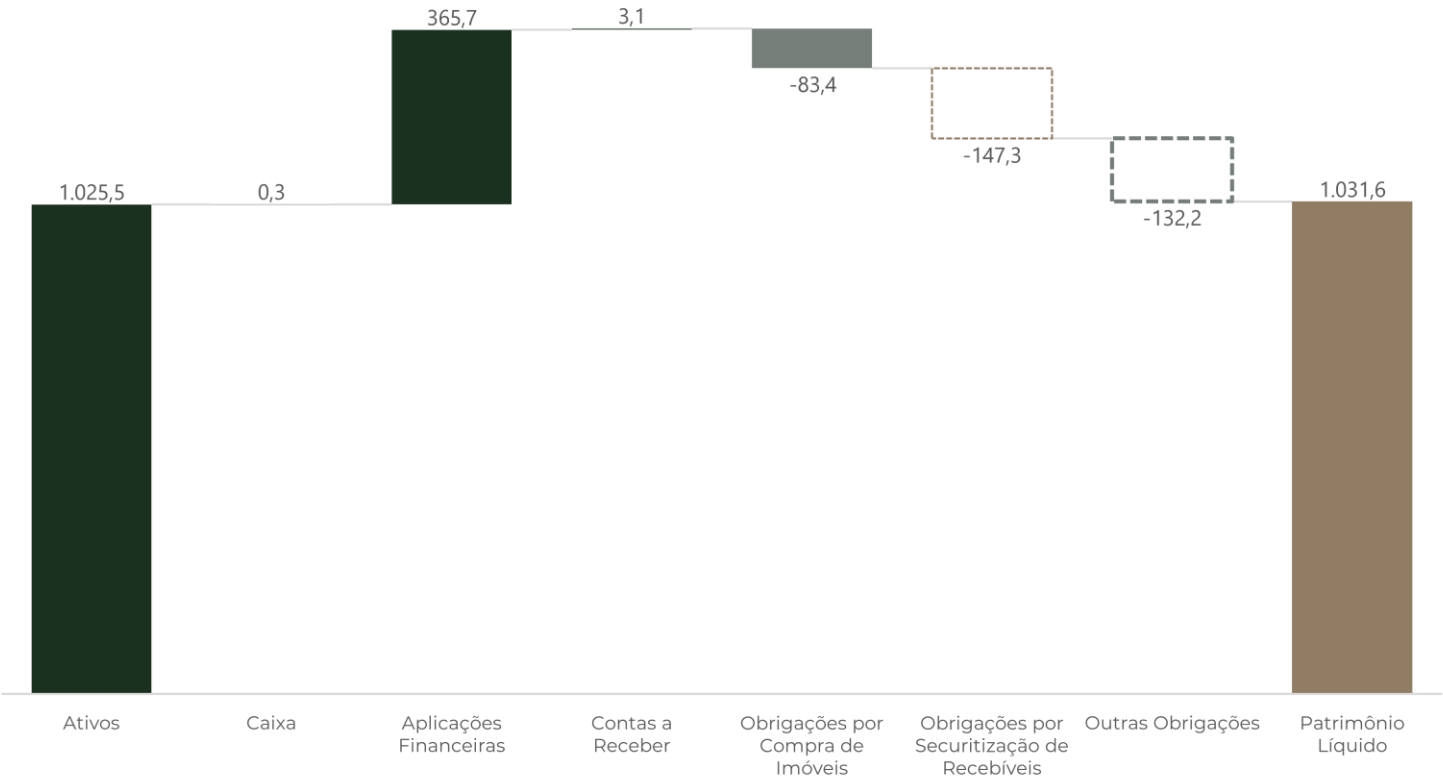
Custo do Passivo



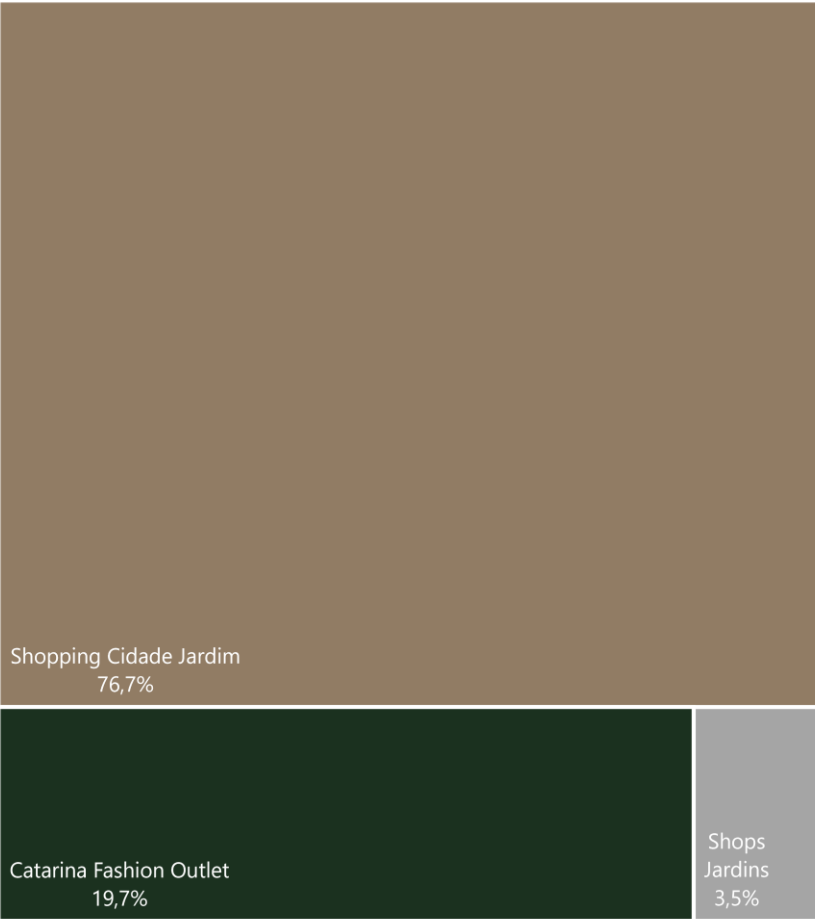
Composição da Carteira

O Patrimônio Líquido do Fundo encerrou agosto em R\$ 1.031,6 M.

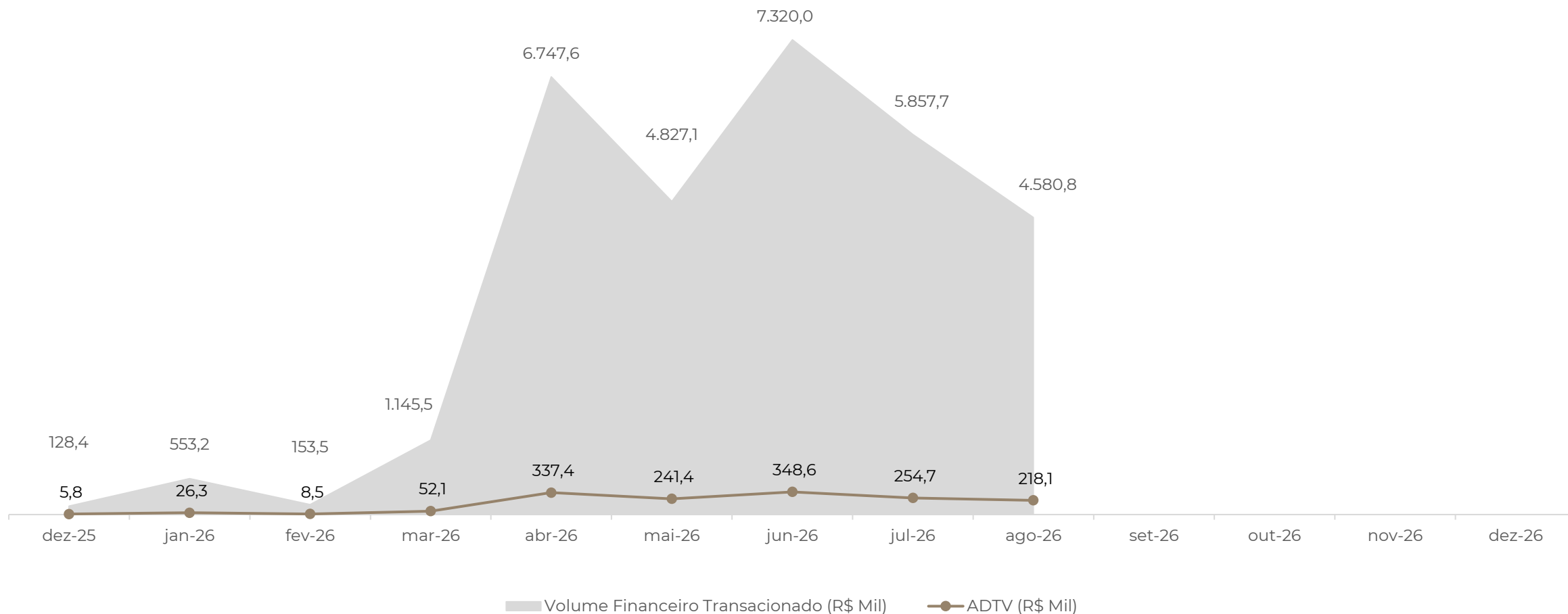
Composição da Carteira do Fundo (R\$ M)



Carteira de Imóveis do Fundo (ABL)

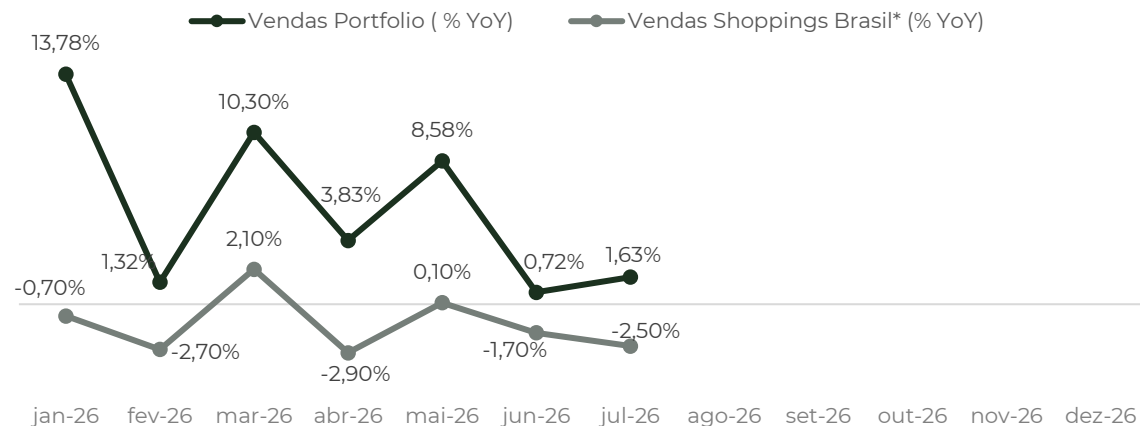


Volume Financeiro Transacionado (R\$ '000) e ADTV (R\$ '000)

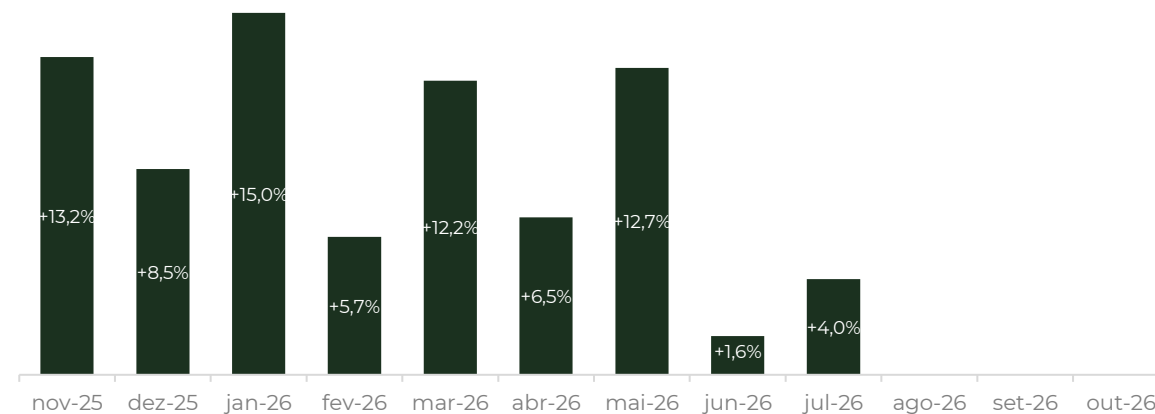


Os dados apresentados a seguir são ponderados de acordo com sua participação no Fundo

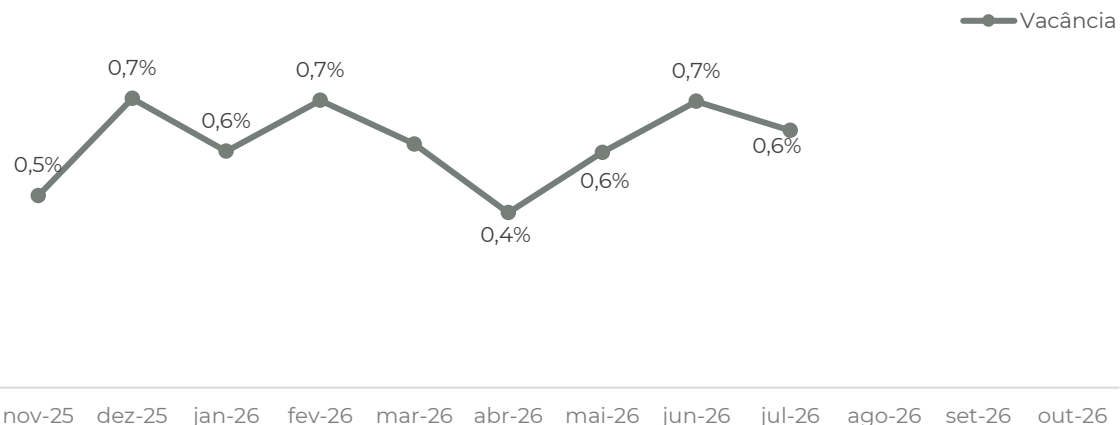
Performance de Vendas (% YoY)



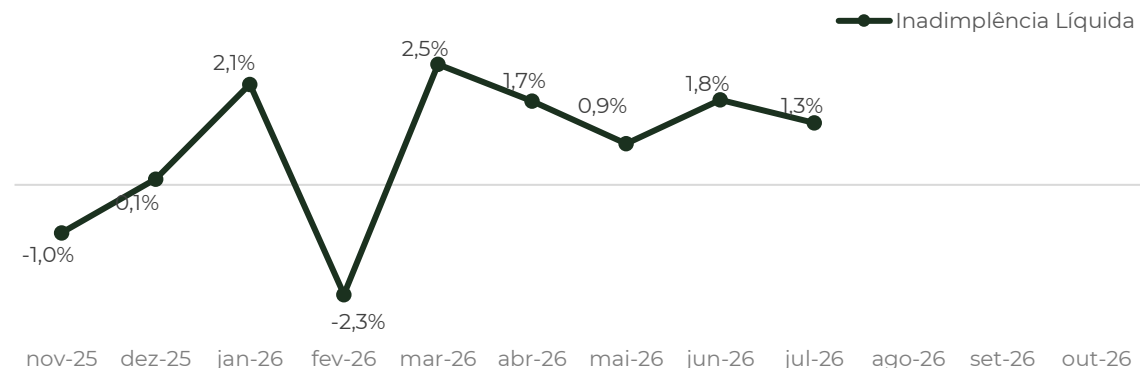
SSS (Same Store Sales - % YoY)



Vacância



Inadimplência Líquida



*Dados do Monitoramento de Mercado da ABRASCE; Números do Fundo estão ponderados pela participação detida de cada ativo no momento atual

Destaques do Mês – Shopping Cidade Jardim

Dinâmica Comercial e Qualificação do Mix

O mês de julho deu continuidade à evolução da geração de receita do Shopping Cidade Jardim, apoiada pelo desempenho do aluguel variável, de mall & merchandising e das receitas associadas ao estacionamento. A atividade comercial permaneceu sustentada pelas marcas internacionais de luxo, com destaque para Cartier, Hermès, Dior, Rolex e Giorgio Armani, além da contribuição positiva dos quiosques. Entre as principais movimentações do período, destacam-se as inaugurações da nova operação da Dior, da Slyce, da Le Lis Blanc Pop-Up, da Vivo e do Lounge Itaú.

Atividade Operacional e Experiência do Consumidor

Em julho, o ativo manteve uma dinâmica comercial positiva, com crescimento das vendas nas lojas e desempenho sustentado pelas marcas internacionais e pelos quiosques. O período também registrou evolução do fluxo total, acompanhada pela ampliação da oferta de serviços, conveniência e experiências por meio das novas operações inauguradas no mês. Esse conjunto de iniciativas fortalece o relacionamento com o público, estimula a recorrência das visitas e reforça o posicionamento do Shopping Cidade Jardim como destino de consumo qualificado, lifestyle e entretenimento.

INAUGURAÇÕES



DIOR

Inauguração: 23/07



LE LIS BLANC (Pop-up)

Inauguração: 14/07



LOUNGE ITAÚ

Inauguração: 10/07



SLYCE

Inauguração: 23/07

Destaques do Mês – Catarina Fashion Outlet

Evolução do Ativo e Consolidação da Expansão

Em julho, o Catarina Fashion Outlet avançou na diversificação de seu portfólio, com a inauguração da TNG e a entrada de novas operações de serviços, conveniência e alimentação, incluindo Lotérica, Mavsa Resort, Oh, Whey! e Traços & Tramas. As movimentações ampliam as ocasiões de consumo e complementam a oferta do empreendimento, contribuindo para uma experiência mais completa aos visitantes. Paralelamente, o avanço da implantação de futuras operações no mall original e na expansão reforça a estratégia de qualificação do mix, melhor aproveitamento dos espaços e maturação gradual do ativo.

Crescimento de Vendas e Diversificação de Consumo

O desempenho comercial de julho foi apoiado pela evolução das operações âncoras e dos quiosques, com destaque para marcas ligadas a moda premium, artigos esportivos, beleza e lifestyle. Operações como Adidas, Gucci, New Balance, Mizuno, Le Creuset e Sephora apresentaram desempenho positivo no período. A continuidade da Arena Panini, somada às novas operações inauguradas no mês, contribuiu para diversificar a experiência dos visitantes e ampliar a integração entre compras, serviços, conveniência e entretenimento.

INAUGURAÇÕES



TNG

ABL: 117 m²
Inauguração:
31/07



MAVSA RESORT

ABL: 12 m²
Inauguração:
24/07



OH, WHEY!

ABL: 12 m²
Inauguração:
30/07



TRAÇOS & TRAMAS

ABL: 12 m²
Inauguração:
30/07

Destaques do Mês – CJ Jardins

Ampliação de Receitas Complementares

Em julho, o CJ Jardins manteve a diversificação de suas receitas complementares, apoiada pelo desempenho de Mall & Merchandising e pelas contribuições recorrentes do estacionamento e do CAES. A ocupação plena do empreendimento, combinada à realização de ativações promovidas pelos lojistas, favorece o aproveitamento integrado dos espaços e serviços. Essa dinâmica reforça a capacidade do ativo de gerar valor para além dos contratos tradicionais de locação e ampliar as oportunidades de relacionamento entre marcas e consumidores

Evolução da Atividade e Consolidação do Perfil de Consumo

O mês foi marcado pelo desempenho positivo de operações selecionadas de moda internacional, joalheria, acessórios e gastronomia, além da evolução dos quiosques. A agenda comercial reuniu lançamentos de produtos, experiências de beleza e fragrâncias, masterclasses e encontros gastronômicos, fortalecendo a interação entre lojistas e consumidores. A combinação entre curadoria de marcas, gastronomia e experiências exclusivas segue consolidando o CJ Jardins como destino de consumo qualificado e lifestyle voltado ao público de alta renda.



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 CJ Jardins

Follow-On
Nov-25

Aquisição de
30% do CJ Jardins

Aquisição
Mai-26

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\$ 12,1 BI
sob gestão

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.

