



FII JHSF CAPITAL MALLS

Relatório Gerencial
Setembro 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

Quantidade de Cotas:

5.213.036

CNPJ:

50.701.686/0001-16

Data de Distribuição de Rendimentos:

14º dia Útil

Código de Negociação – B3

JCCJ11

Público Alvo:

Investidor Qualificado

Início do Fundo:

Julho 2023

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;

Gestora:

JHSF Capital Ltda.

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

Administrador

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

Taxa de Administração, Custódia e Escrituração:

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

Custodiante:

Banco BTG Pactual S.A

Prazo do Fundo:

Indeterminado

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\$ 136,38

Cota
Fechamento

R\$ 711,0 M

Valor de Mercado

R\$ 198,23

Cota
Patrimonial

R\$ 1.033,4 M

Patrimônio Líquido
do Fundo

0,69

P/VP

404

Número de Cotistas

R\$ 5,6 M

Volume Negociado no Mês

R\$ 264,7 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 agosto, as vendas do portfólio aumentaram em 6,8% contra o mesmo mês do ano anterior, desempenho superior ao da indústria de shopping centers no Brasil*, que registrou retração de 1,4% no mesmo período. O resultado reforça a resiliência operacional dos ativos e do consumo de alto luxo.

No acumulado do ano, as vendas totais do portfólio avançaram 5,7%, enquanto o NOI por m² apresentou crescimento de 5,0% em comparação ao mesmo período de 2025. A vacância física do portfólio permaneceu em patamar reduzido, encerrando agosto em 0,6%.

Resultado e Distribuição de Rendimentos

Em setembro, o Fundo gerou resultado de R\$ 1,68 por cota, e a Gestora deliberou a distribuição de R\$ 1,77 por cota, a ser paga em 21 de outubro de 2026. O valor distribuído corresponde a um dividend yield anualizado de 15,6%, considerando a cotação de fechamento da cota em setembro.

R\$ 1,77

Rendimento
Declarado no Mês
(por Cota)

15,6%

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*

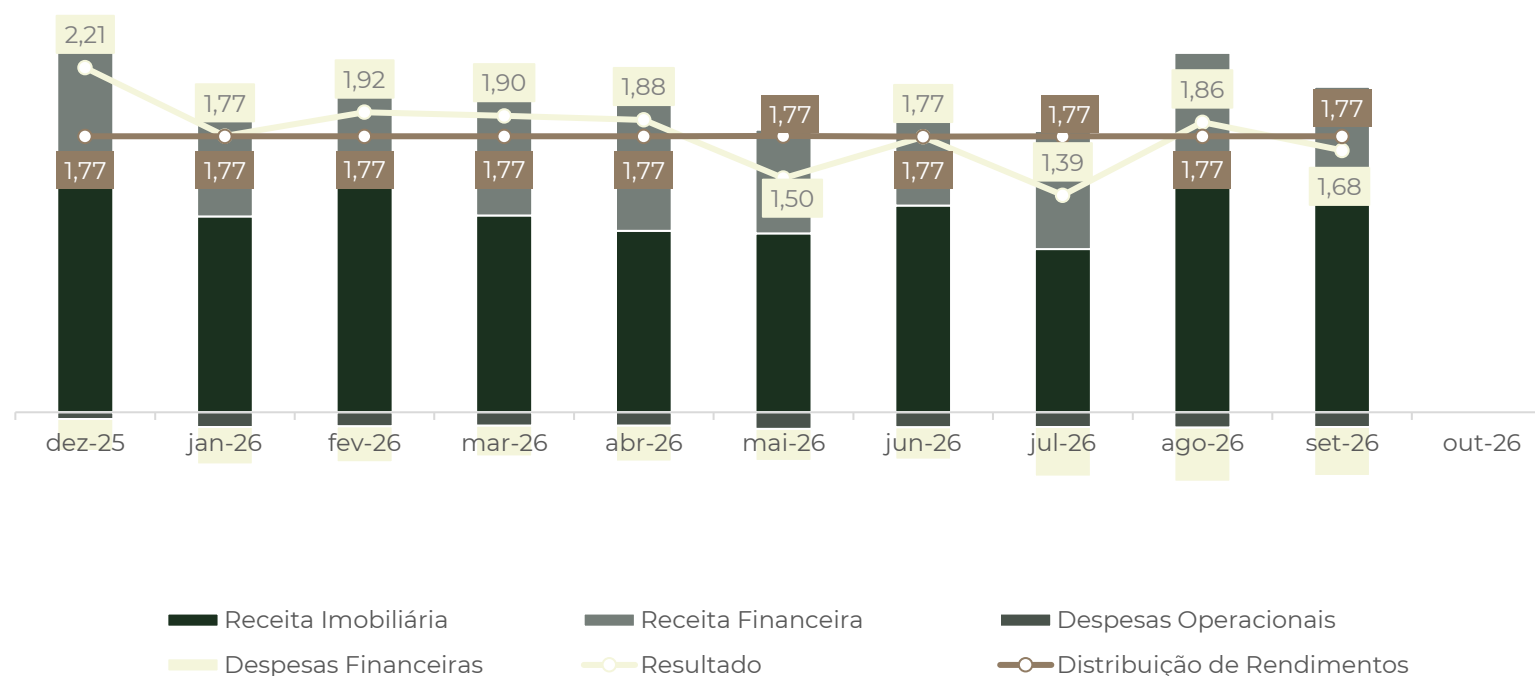
Resultado Gerencial

DRE Gerencial

	set-26
Receitas	10.881.717
Receita Imobiliária	7.444.851
Receita Financeira	3.436.866
Despesas	(2.122.317)
Despesas Operacionais	(488.176)
Despesas Financeiras	(1.634.140)
Resultado	8.759.400
por Cota	1,68

Distribuição por Cota **1,77**

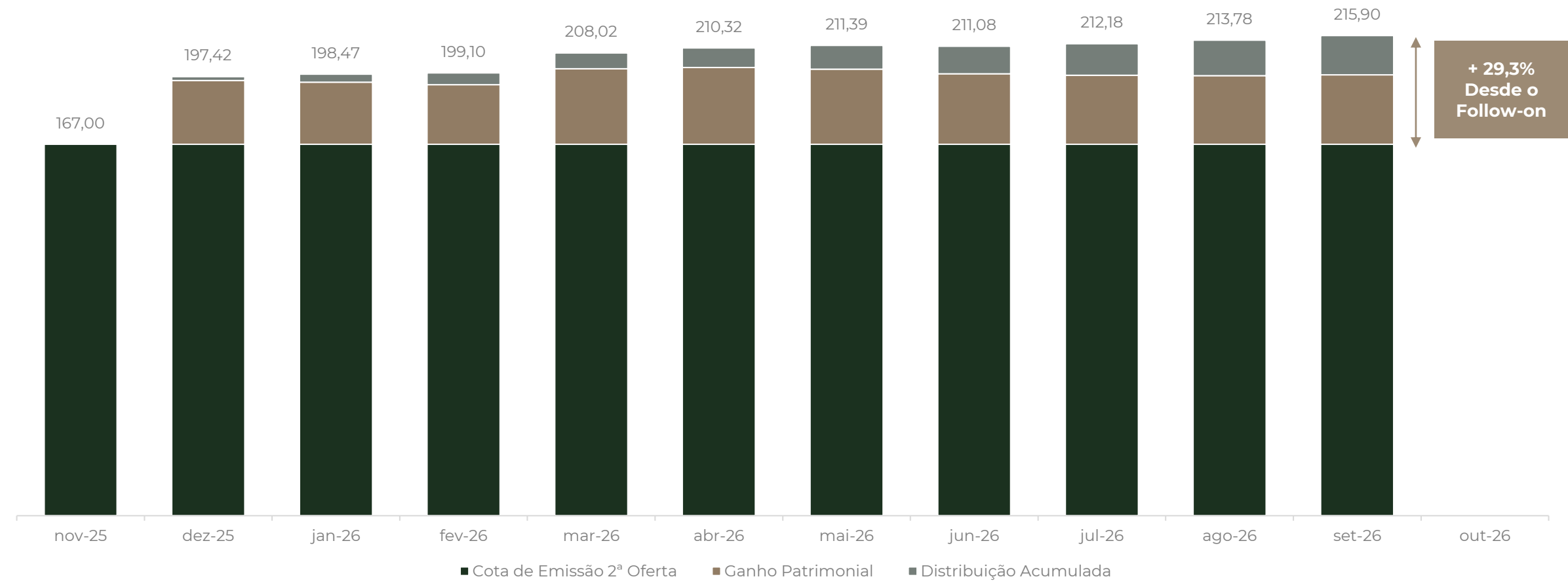
Resultado e Distribuição de Rendimentos por Cota



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.

Evolução do Cotista

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\$ 48,90 por cota. Esse desempenho representa uma rentabilidade de 29,3% sobre o valor de emissão da cota.



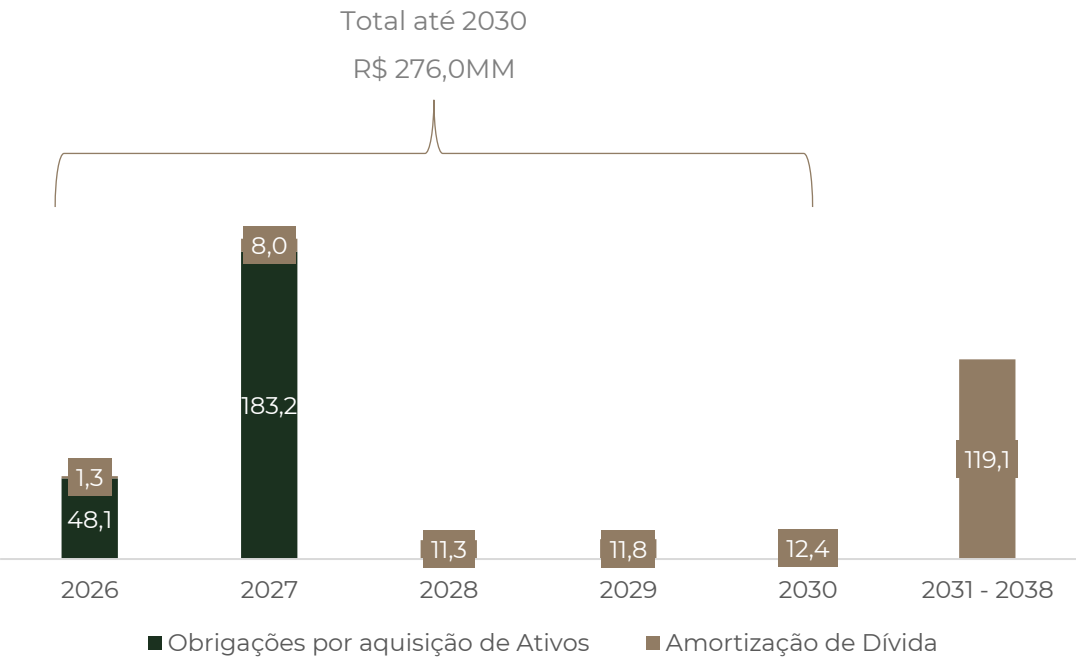
*Cota Patrimonial do fechamento do mês de setembro: R\$ 198,23

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\$ 276,0 MM, montante integralmente coberto pelas disponibilidades atuais (caixa e aplicações), que somam R\$ 365,1 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)



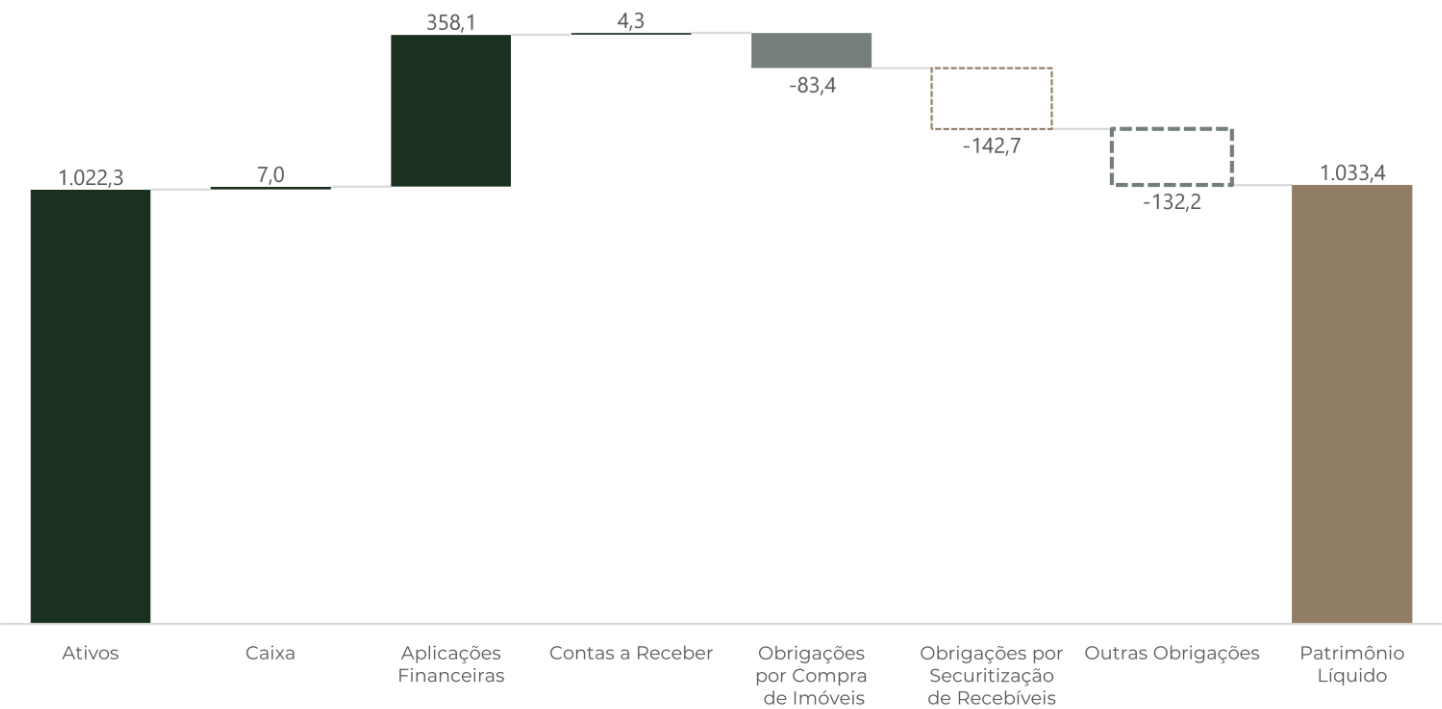
Custo do Passivo



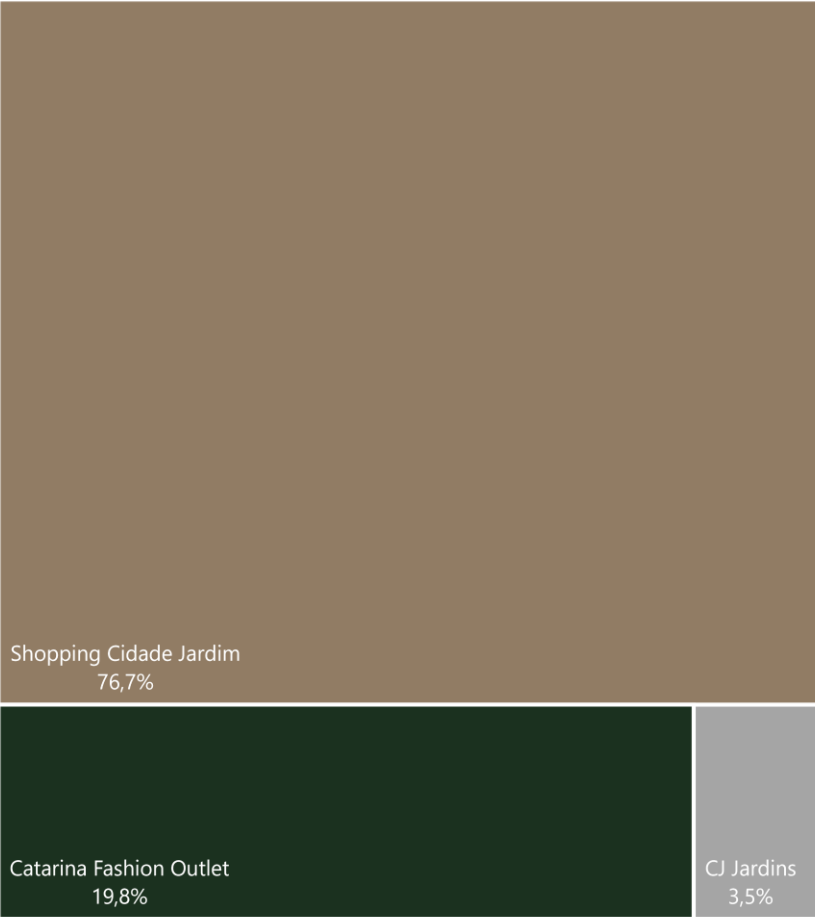
Composição da Carteira

O Patrimônio Líquido do Fundo encerrou setembro em R\$ 1.033,4 M.

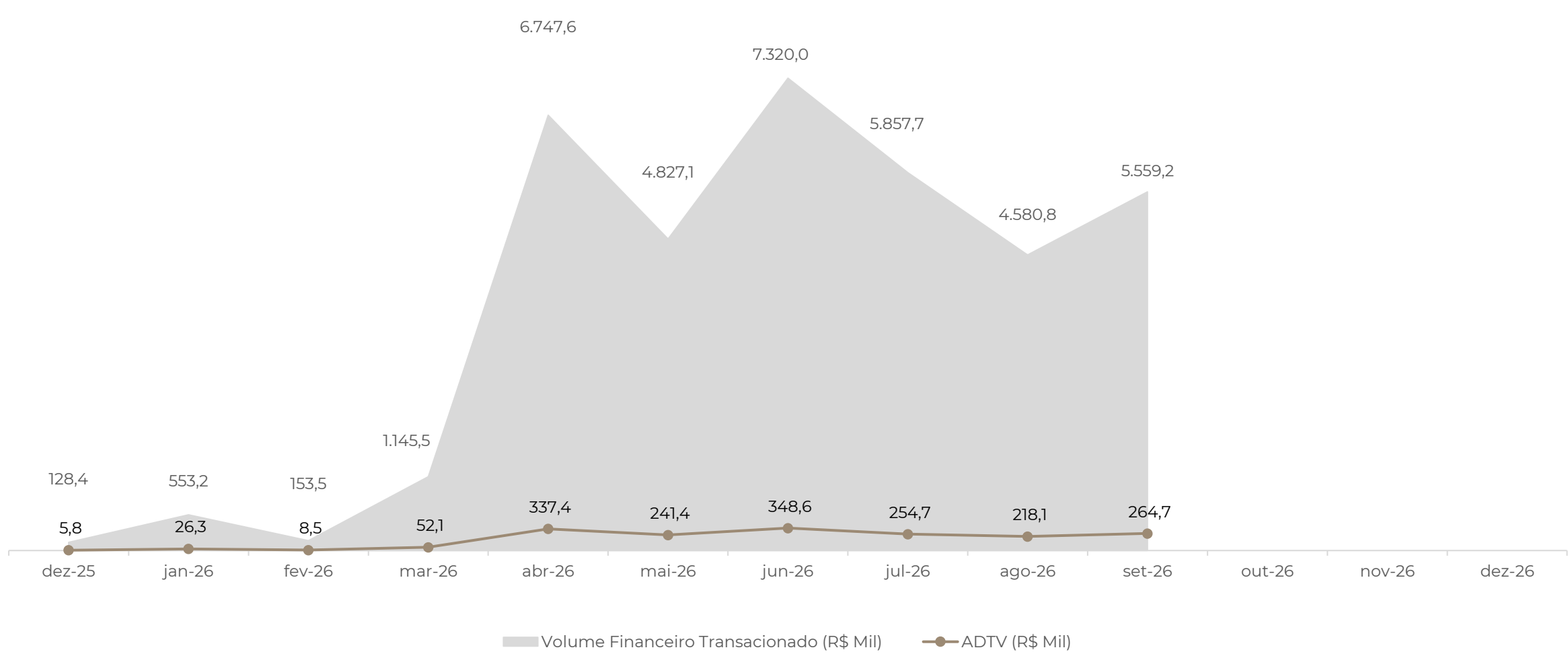
Composição da Carteira do Fundo (R\$ M)



Carteira de Imóveis do Fundo (ABL)



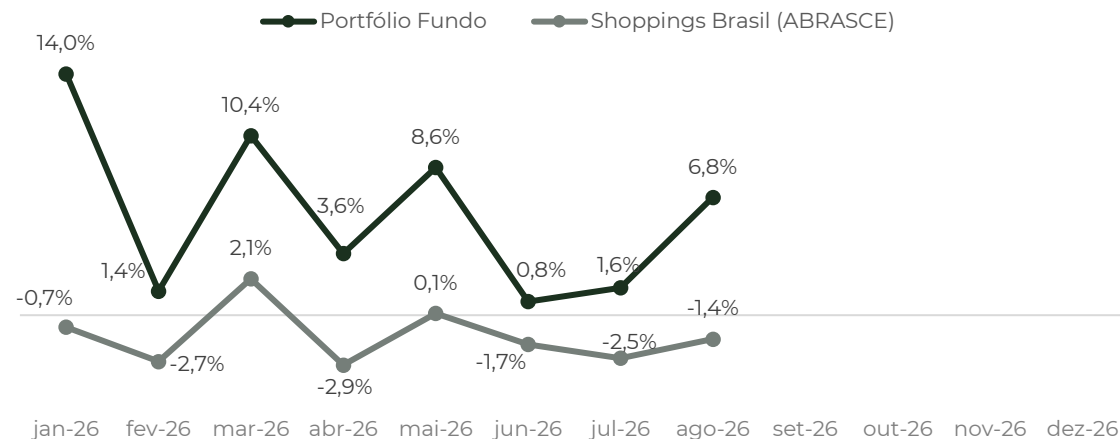
Volume Financeiro Transacionado (R\$ '000) e ADTV (R\$ '000)



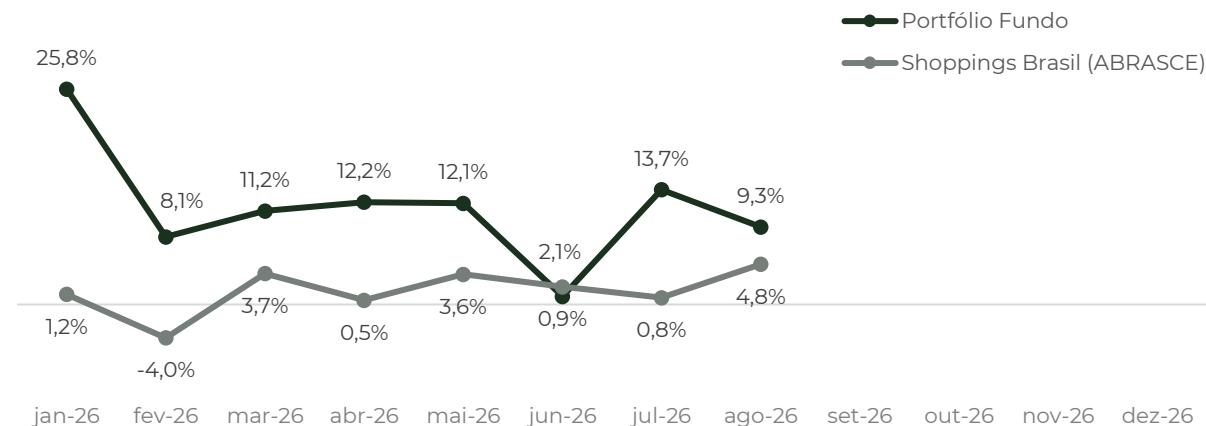
Indicadores Operacionais

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

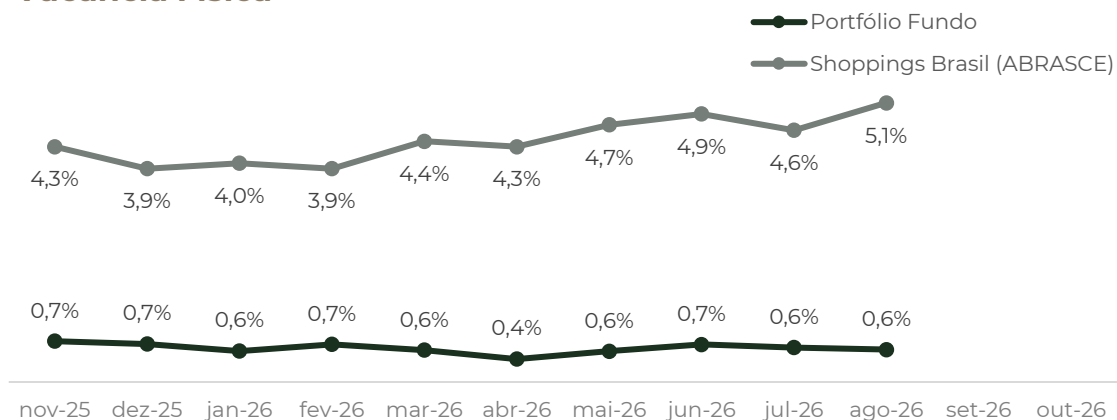
Performance de Vendas (% YoY)



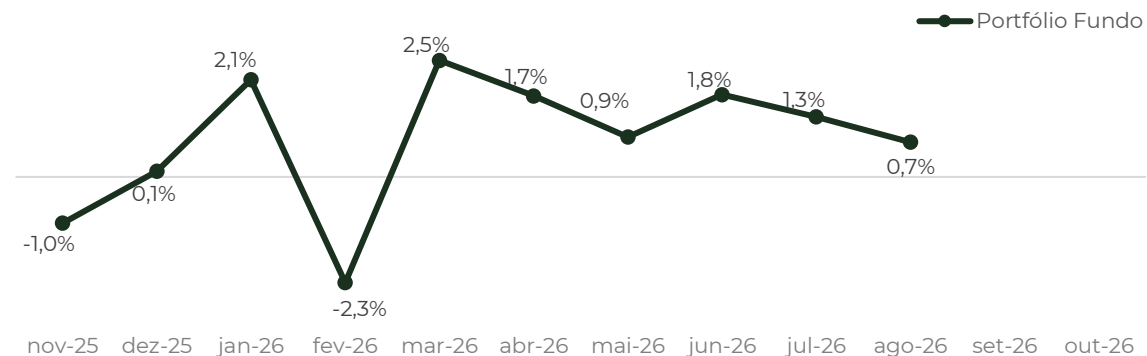
Fluxo de Veículos (% YoY)



Vacância Física



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 agosto reforçou a evolução da geração de receita do Shopping Cidade Jardim, apoiada 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 Louis Vuitton, Hermès, Cartier, Rolex e Tiffany & Co., acompanhadas pela contribuição positiva dos quiosques. Entre as principais movimentações do período, destacam-se as inaugurações da Coleciona Brinquedos e do Café Lacoste, além do avanço das obras de futuras operações, contribuindo para a diversificação do mix e a manutenção da ocupação plena do empreendimento.

Atividade Operacional e Experiência do Consumidor

Em agosto, o ativo apresentou uma dinâmica operacional consistente, com crescimento das vendas nas mesmas lojas e desempenho impulsionado pelas marcas internacionais, pelos quiosques e por operações relevantes de gastronomia e entretenimento. O período também registrou evolução do fluxo de veículos e continuidade da ampliação da oferta de experiências, com novas operações voltadas ao público familiar e à integração entre varejo e gastronomia. Esse conjunto de iniciativas estimula novas ocasiões de visita, fortalece o relacionamento com o público e consolida o Shopping Cidade Jardim como destino de consumo qualificado, conveniência e lifestyle.

INAUGURAÇÕES



CAFÉ LACOSTE
Inauguração: 19/08



COLECIONA BRINQUEDOS
Inauguração: 25/08

Destaques do Mês – Catarina Fashion Outlet

Evolução do Ativo e Consolidação da Expansão

Em agosto, o Catarina Fashion Outlet deu continuidade à renovação de seu portfólio, com as inaugurações da Milon e da Klasme, ampliando a oferta nos segmentos de moda infantil e beleza. O período também foi marcado pelo avanço da ocupação e pela evolução da implantação de novas operações no mall original e na expansão. Essas movimentações reforçam a estratégia de qualificação do mix, diversificação das ocasiões de consumo e melhor aproveitamento dos espaços, contribuindo para a maturação gradual do empreendimento.

Crescimento de Vendas e Diversificação de Consumo

O desempenho comercial de agosto permaneceu apoiado por operações de moda premium, artigos esportivos, beleza e lifestyle, com destaque para Gucci, New Balance, LIVE!, Mizuno, Adidas, Vans e Sephora. Os quiosques mantiveram contribuição positiva, enquanto operações selecionadas de gastronomia e entretenimento complementaram a dinâmica de consumo do período. A combinação entre um mix diversificado, novas inaugurações e a evolução das receitas associadas aos serviços do empreendimento fortalece a experiência dos visitantes e amplia a integração entre compras, conveniência, lazer e alimentação.



KLASME

ABL: 9 m²
Inauguração:
12/08



MILON

ABL: 42 m²
Inauguração:
19/08

Destaques do Mês – CJ Jardins

Ampliação de Receitas Complementares

Em agosto, o CJ Jardins manteve o avanço das receitas complementares, apoiado pelo desempenho de Mall & Merchandising e pela contribuição recorrente do CAES. A ocupação plena do empreendimento, aliada à intensificação da agenda de ativações e relacionamento, favoreceu o aproveitamento integrado dos espaços e ampliou as oportunidades de conexão entre marcas e consumidores. Essa dinâmica reforça a capacidade do ativo de diversificar suas fontes de receita e gerar valor para além dos contratos tradicionais de locação.

Evolução da Atividade e Consolidação do Perfil de Consumo

O mês foi marcado pelo desempenho positivo de operações selecionadas de moda internacional, moda premium, joalheria, gastronomia e beleza, além da contribuição dos quiosques. A inauguração da NV ampliou a oferta comercial do empreendimento, enquanto a campanha de Dia dos Pais e a agenda de lançamentos, masterclasses, encontros gastronômicos e ações de relacionamento fortaleceram o engajamento do público. A combinação entre curadoria de marcas, ocupação plena e experiências exclusivas segue consolidando o CJ Jardins como destino de consumo qualificado e lifestyle voltado ao público de alta renda.



NV

ABL: 251 m²
Inauguração:
12/08

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

Catarina Fashion Outlet

JHSF
CAPITAL

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\$ 12,9 BI
sob gestão

23
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.

