

FII JHSF CAPITAL MALLS FEEDER

Relatório Gerencial
Outubro 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

Desempenho dos Ativos

Em setembro, as vendas do portfólio aumentaram 13,1% em relação ao mesmo mês do ano anterior, mantendo a trajetória positiva observada nos ativos. O desempenho foi sustentado pela evolução das vendas nas mesmas lojas, pela contribuição das marcas internacionais e pela diversificação das categorias de consumo.

No acumulado do ano, as vendas totais do portfólio avançaram 6,5%, enquanto o NOI por m² apresentou crescimento de 5,2% em comparação ao mesmo período de 2025. A vacância física do portfólio permaneceu em patamar reduzido, encerrando setembro em 0,7%.

Resultado e Distribuição de Rendimentos

Foi deliberado pela Gestão a distribuição de R$ 0,10 por cota, com liquidação na data de 24-nov-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 out-26.

JHSF CAPITAL

R$ 791,7 MM
Patrimônio Líquido do Fundo

17.356
Número de Cotistas

R$ 11,54
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*)

25,98%
Retorno desde o Início do Fundo**

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

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

CJ Faria Lima

JHSF CAPITAL

Aquisição do Ativo

Conforme fato relevante divulgado em 06/10/2026, o Fundo investido, JHSF Capital Malls, celebrou a aquisição de participação de 6,12% no centro comercial do CJ Faria Lima, além de uma área privativa aproximada de 294 m².

Localizado no coração da Faria Lima, principal centro financeiro do Brasil, o empreendimento reunirá varejo, gastronomia, entretenimento, bem-estar e serviços. Com inauguração prevista para o segundo semestre de 2027, o CJ Faria Lima combina localização privilegiada, público de alta renda e intensa circulação qualificada, com potencial para se consolidar como novo destino de consumo e experiências na região.

A Renda Mínima Garantida contribuirá para o resultado do Fundo investido durante o desenvolvimento, com potencial de incremento da geração de receita após a inauguração e maturação do ativo.



Cronograma da Aquisição no Fundo Investido

R$ 43,8 mi
valor total aprox.

OUT/2026	JUL/2027	2° SEM/2027
Sinal **R$ 12,5 mi** já desembolsado	Parcela final **R$ 31,3 mi** corrigida pelo IPCA	Previsão de **Inauguração** fim da RMG

Renda Mínima Garantida (RMG)
aprox. R$ 182 mil/mês (≈ R$ 0,03/cota)

Carteira de Imóveis do Fundo (% por ABL)

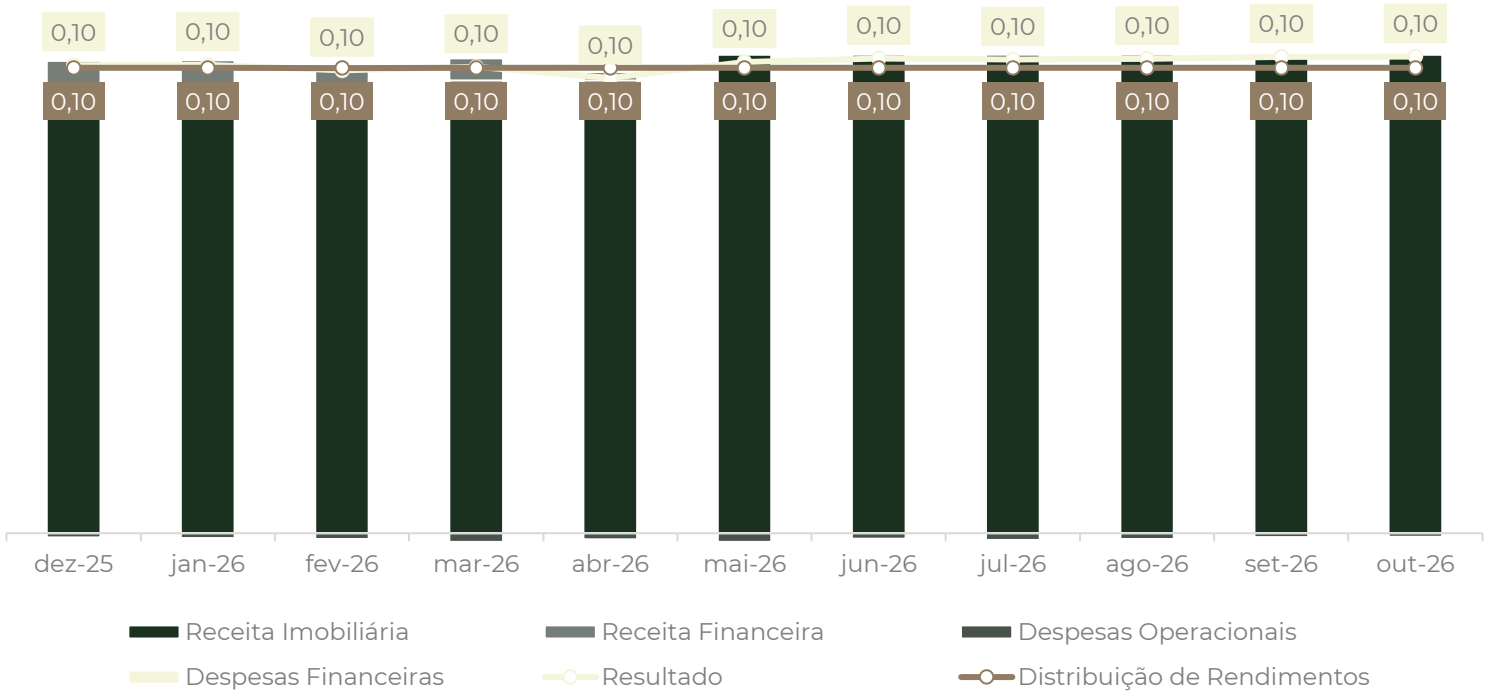
Ativo	Antes		Depois
Shopping Cidade Jardim	76,7%	→	**73,6%**
Catarina Fashion Outlet	19,8%	→	**18,9%**
CJ Jardins	2,5%	→	**3,4%**
CJ Faria Lima	–	→	**4,1%**

Resultado Gerencial

DRE Gerencial

	out-26
Receitas	**7.081.076**
Receita Imobiliária	7.057.687
Receita Financeira	23.388
Despesas	**(52.431)**
Despesas Operacionais	(52.431)
Despesas Financeiras	-
Resultado	**7.028.645**
por Cota	0,10
Distribuição por Cota	**0,10**

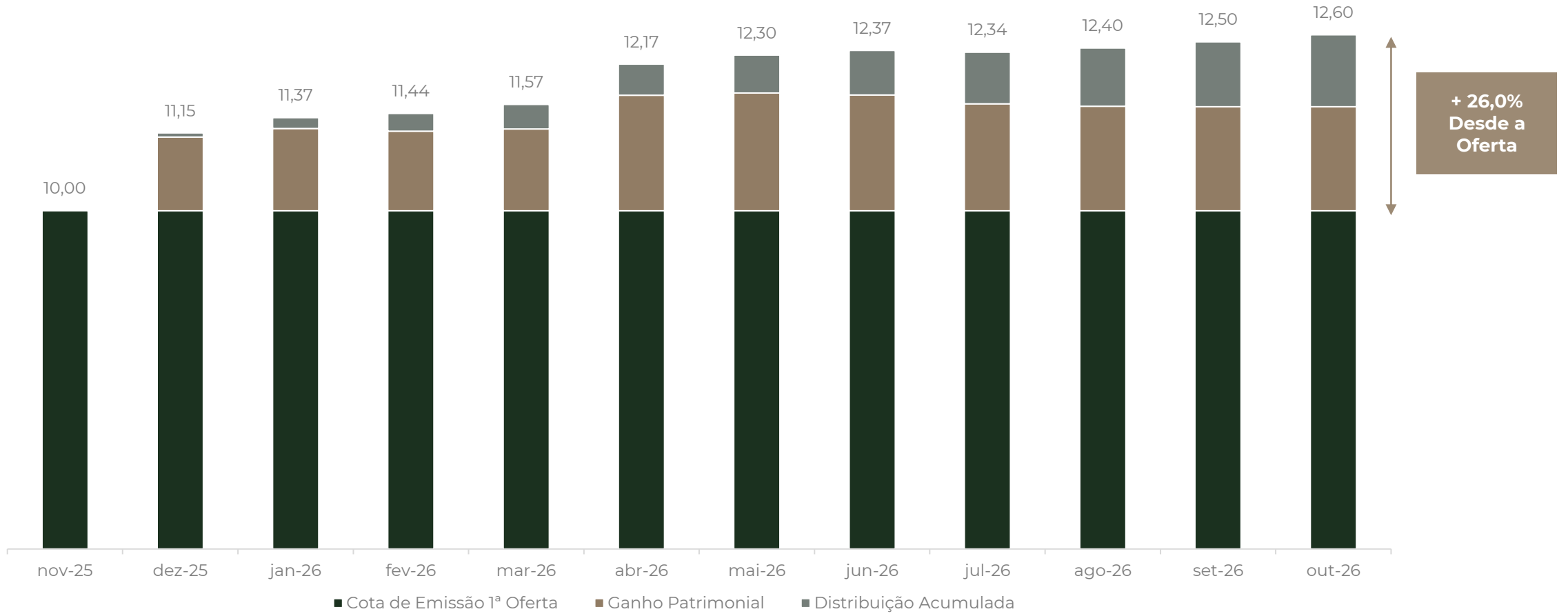
Resultado e Distribuição de Rendimentos por Cota



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$ 2,60 por cota. Esse desempenho representa uma rentabilidade de 26,0% sobre o valor de oferta da cota.



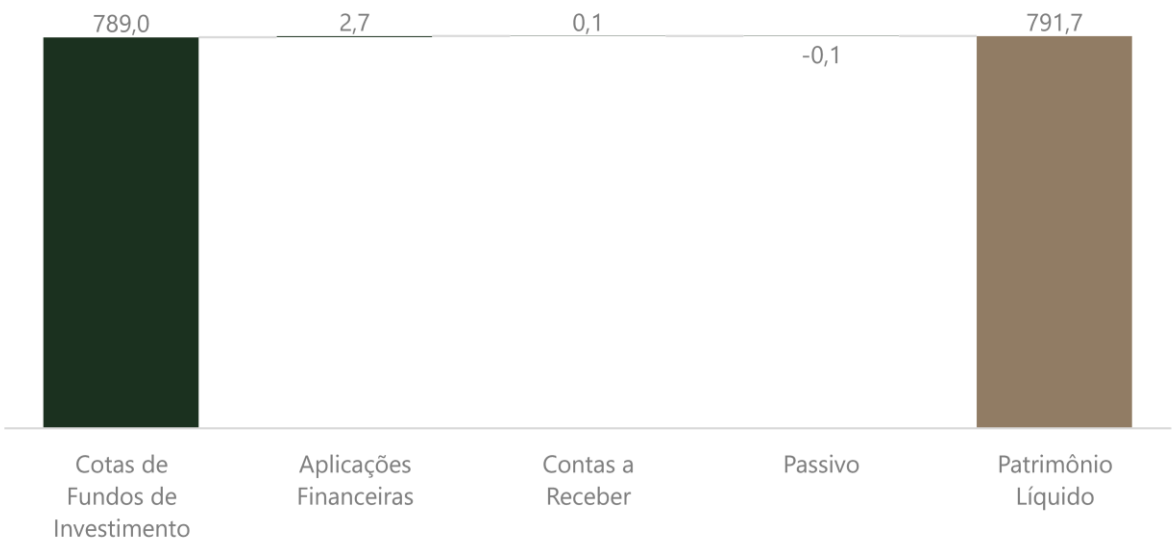
**Cota Patrimonial do fechamento do mês de outubro: R$ 11,54*

Composição da Carteira

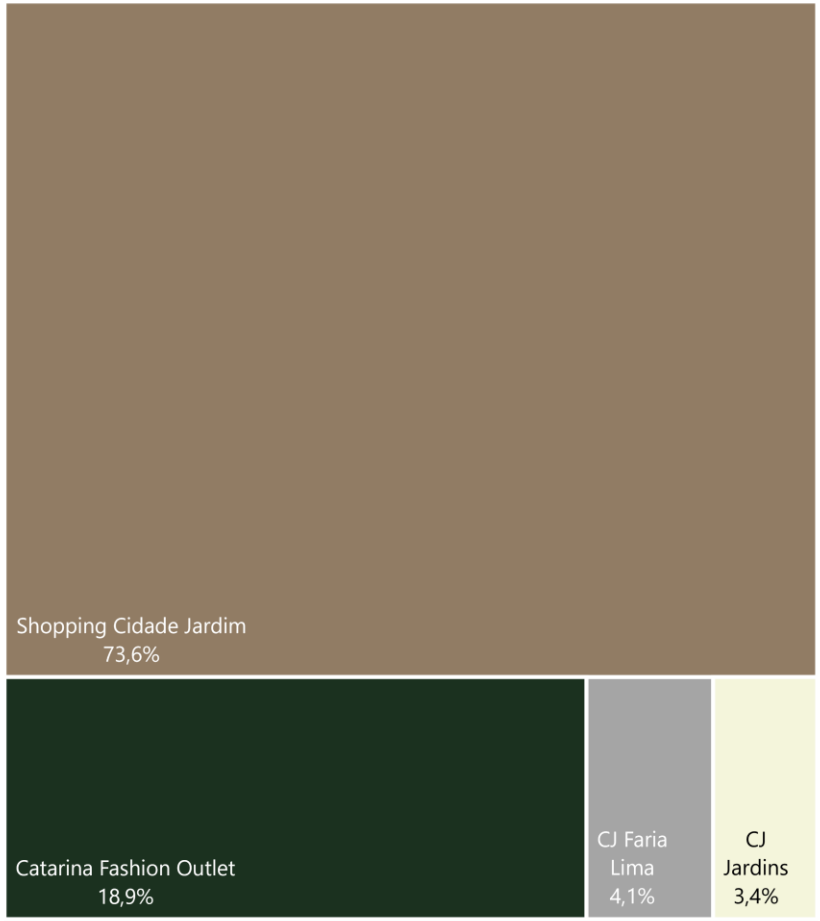
O Patrimônio Líquido do Fundo encerrou outubro em R$ 791,7 MM.

O Fundo não possui obrigações financeiras.

Composição da Carteira do Fundo (R$ MM)



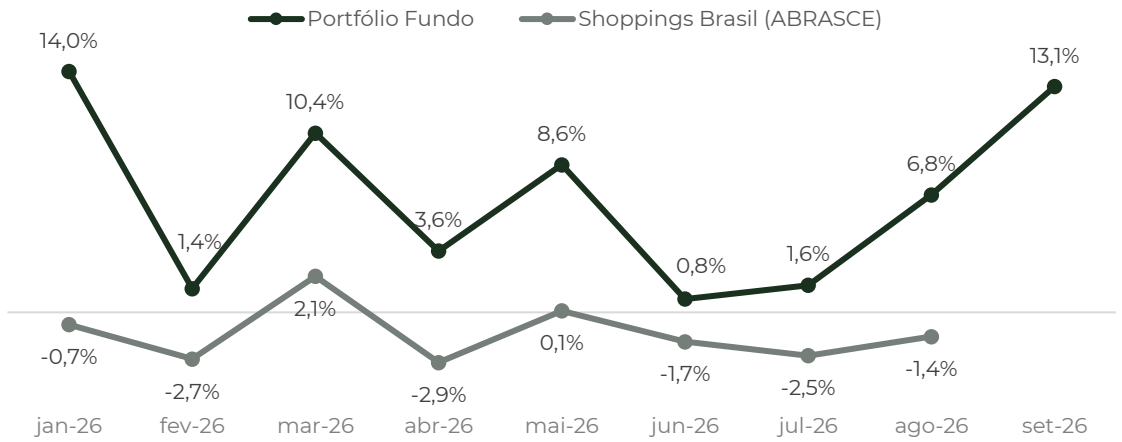
Carteira de Imóveis do Fundo (ABL)



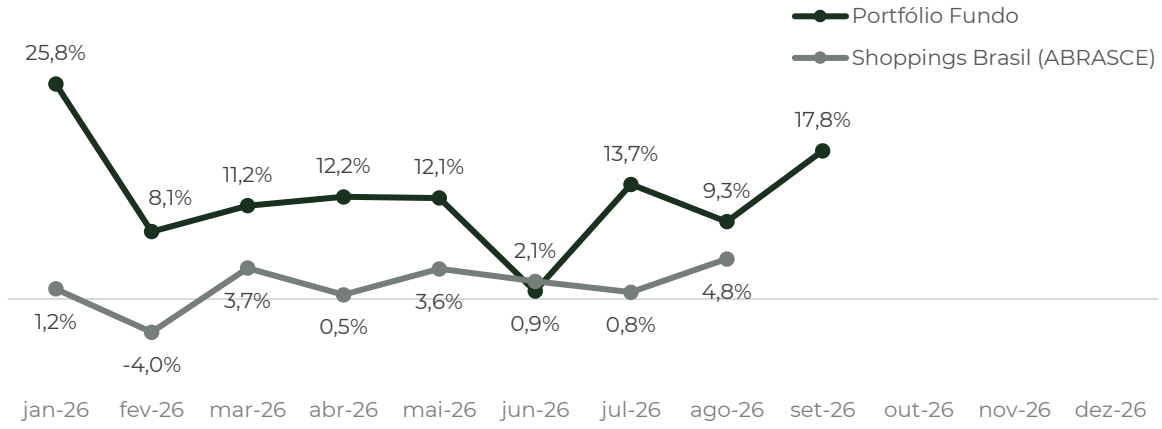
Indicadores Operacionais

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

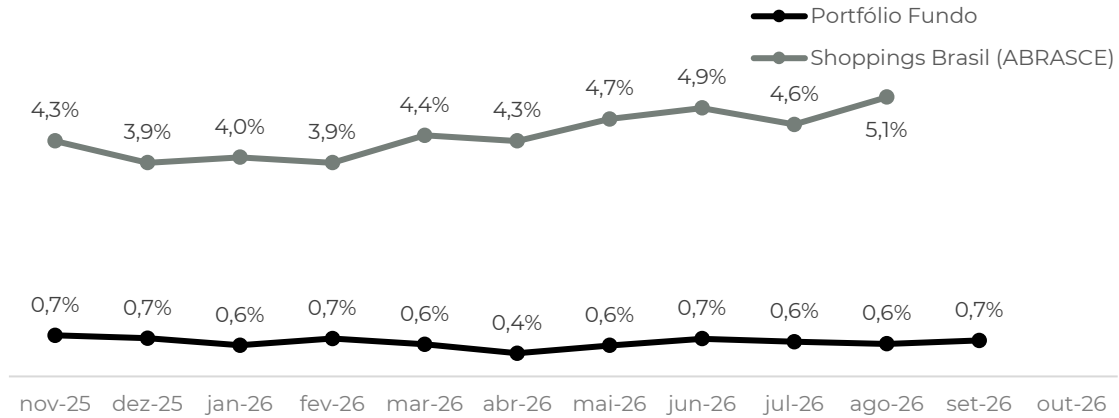
Performance de Vendas (% YoY)



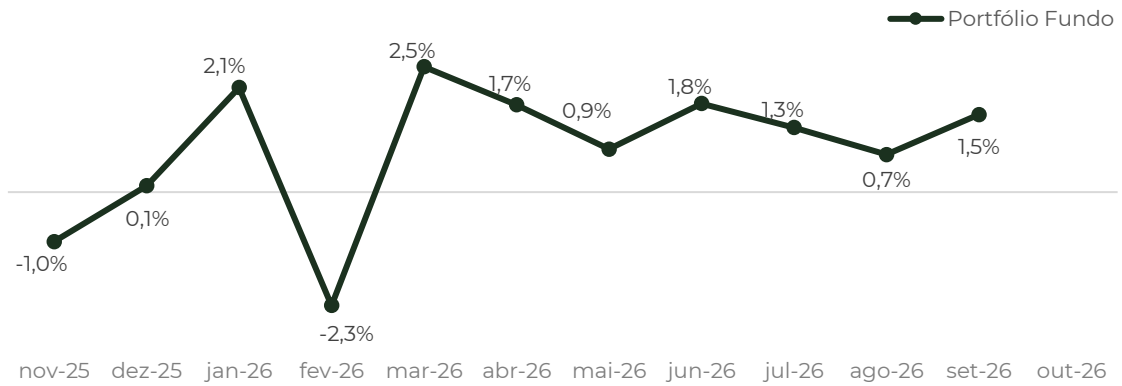
Fluxo de Veículos (% YoY)



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; Dados de Setembro da ABRASCE ainda não foram divulgados*

Destaques do Mês – Shopping Cidade Jardim

Dinâmica Comercial e Qualificação do Mix

O mês de setembro reforçou a qualidade da geração de receita do Shopping Cidade Jardim, apoiada pela evolução do aluguel variável, de mall & merchandising e das receitas associadas ao estacionamento. A atividade comercial foi impulsionada pelo desempenho das marcas internacionais de luxo, com destaque para Louis Vuitton, Hermès, Cartier, Rolex e Tiffany & Co., além da contribuição positiva dos segmentos de gastronomia, entretenimento e quiosques. Entre as principais movimentações do período, destacam-se as inaugurações da Super Soft, da Mandarina e da nova operação da Tig, além da abertura do CJ Fashion, nova department store do empreendimento, apresentada em maior detalhe adiante.

Atividade Operacional e Experiência do Consumidor

Em setembro, o ativo apresentou uma dinâmica operacional consistente, com evolução das vendas nas mesmas lojas e crescimento do fluxo de veículos. A agenda de eventos e ativações, aliada à ampliação da oferta comercial, contribuiu para estimular novas ocasiões de visita e fortalecer a conexão do empreendimento com seu público. Esse conjunto de iniciativas favorece a permanência e a recorrência dos clientes e reforça o posicionamento do Shopping Cidade Jardim como destino de consumo .

JHSF CAPITAL

INAUGURAÇÕES



TIG
Inauguração: 16/09



MANDARINA
Inauguração: 19/09

Inauguração Destaque – CJ Fashion

CJ Fashion é a nova department store do Shopping Cidade Jardim, concebida para reunir moda, beleza, gastronomia, cultura e lifestyle em um ambiente integrado e com curadoria própria. O espaço combina marcas, produtos, serviços e experiências complementares, oferecendo ao público uma jornada de consumo mais fluida e diferenciada. Entre as operações presentes no projeto estão Café Alexandre Birman, Assouline, Paula Raia, CJ Mares e Tom Ford, que contribuem para conectar varejo, conteúdo, design e convivência sob uma mesma proposta comercial.

Mais do que ampliar a oferta de lojas, o CJ Fashion introduz um novo formato de experiência dentro do empreendimento, estimulando a descoberta de marcas, a circulação entre diferentes categorias e a permanência dos visitantes no shopping. A proposta permite explorar novas ocasiões de consumo e criar uma relação mais próxima entre marcas e clientes, por meio de uma seleção alinhada ao perfil e aos interesses do público do Cidade Jardim.







Destaques do Mês – Catarina Fashion Outlet

Evolução do Ativo e Consolidação da Expansão

Em setembro, o Catarina Fashion Outlet deu continuidade à renovação de seu portfólio, com as inaugurações do Clube Morena Rosa e da 6TOU, ampliando a oferta nos segmentos de moda e conveniência. O período também foi marcado pelo avanço das renovações contratuais e pela continuidade da implantação de novas operações no mall original e na expansão. Essas movimentações reforçam a estratégia de qualificação do mix, melhor aproveitamento dos espaços e complementaridade entre as diferentes áreas do empreendimento, contribuindo para a maturação gradual da expansão.

Crescimento de Vendas e Diversificação de Consumo

O desempenho comercial de setembro foi impulsionado principalmente pelas marcas internacionais, pelos restaurantes e pelos quiosques, com destaque para operações ligadas a moda premium, artigos esportivos, gastronomia, beleza e lifestyle. A campanha Sale+Sale e a segunda edição da corrida realizada em parceria com a Track&Field contribuíram para atrair público e ampliar as ocasiões de visita, mesmo diante de condições climáticas desfavoráveis. A combinação entre evolução das vendas, ativações comerciais e renovação do mix fortalece a experiência dos visitantes e amplia a integração entre compras, gastronomia, serviços e entretenimento

JHSF CAPITAL

INAUGURAÇÕES



CLUBE MORENA ROSA

ABL: 119 m²
Inauguração: 16/09



6TOU

ABL: 6 m²
Inauguração: 24/09

Destaques do Mês – CJ Jardins

Ampliação de Receitas Complementares

Em setembro, o CJ Jardins manteve o avanço de suas receitas complementares, com destaque para o desempenho de Mall & Merchandising e para a contribuição das receitas associadas ao estacionamento e ao CAES. A ocupação plena do empreendimento, combinada à realização de ações institucionais e ativações promovidas em parceria com os lojistas, favoreceu o aproveitamento dos espaços e ampliou as oportunidades de relacionamento com o público.

Evolução da Atividade e Consolidação do Perfil de Consumo

O mês foi marcado pelo desempenho positivo de operações selecionadas de moda internacional, joalheria, gastronomia e acessórios, além da contribuição dos quiosques. A agenda comercial reuniu lançamentos de produtos, experiências gastronômicas e ações de relacionamento, com destaque para o lançamento da Revista Cidade Jardim e para a apresentação da nova identidade CJ Jardins. As iniciativas foram complementadas por eventos realizados por marcas como Creed, TAG Heuer, Paula Torres e Sara Joias, fortalecendo a conexão com clientes e formadores de opinião. A combinação entre curadoria, conteúdo e experiências exclusivas reforça o posicionamento do CJ Jardins como destino de consumo qualificado e lifestyle voltado ao público de alta renda.

JHSF CAPITAL

AÇÕES DE MARKETING



VISITA MICHAEL BURKE (CEO LVMH)

Evento para fortalecer o posicionamento do shopping e divulgar a revista cidade jardim.



SARA JOIAS

Evento touch and try com foco em lançamento de produtos para colecionadores

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

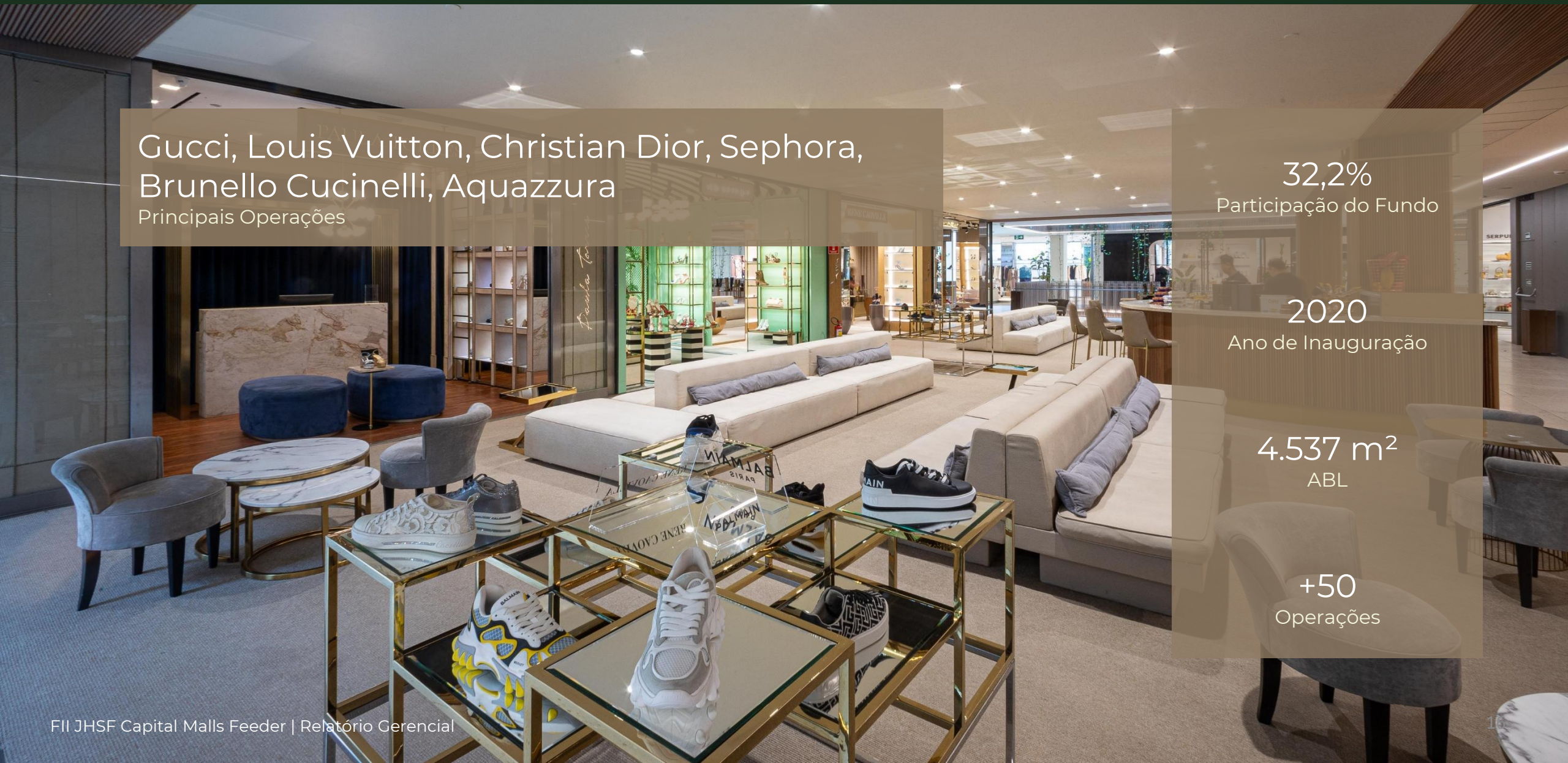
7,2%
Participação do Fundo

2014
Ano de Inauguração

50.753 m²
ABL

+250
Operações

Shops Jardins



Gucci, Louis Vuitton, Christian Dior, Sephora, Brunello Cucinelli, Aquazzura

Principais Operações

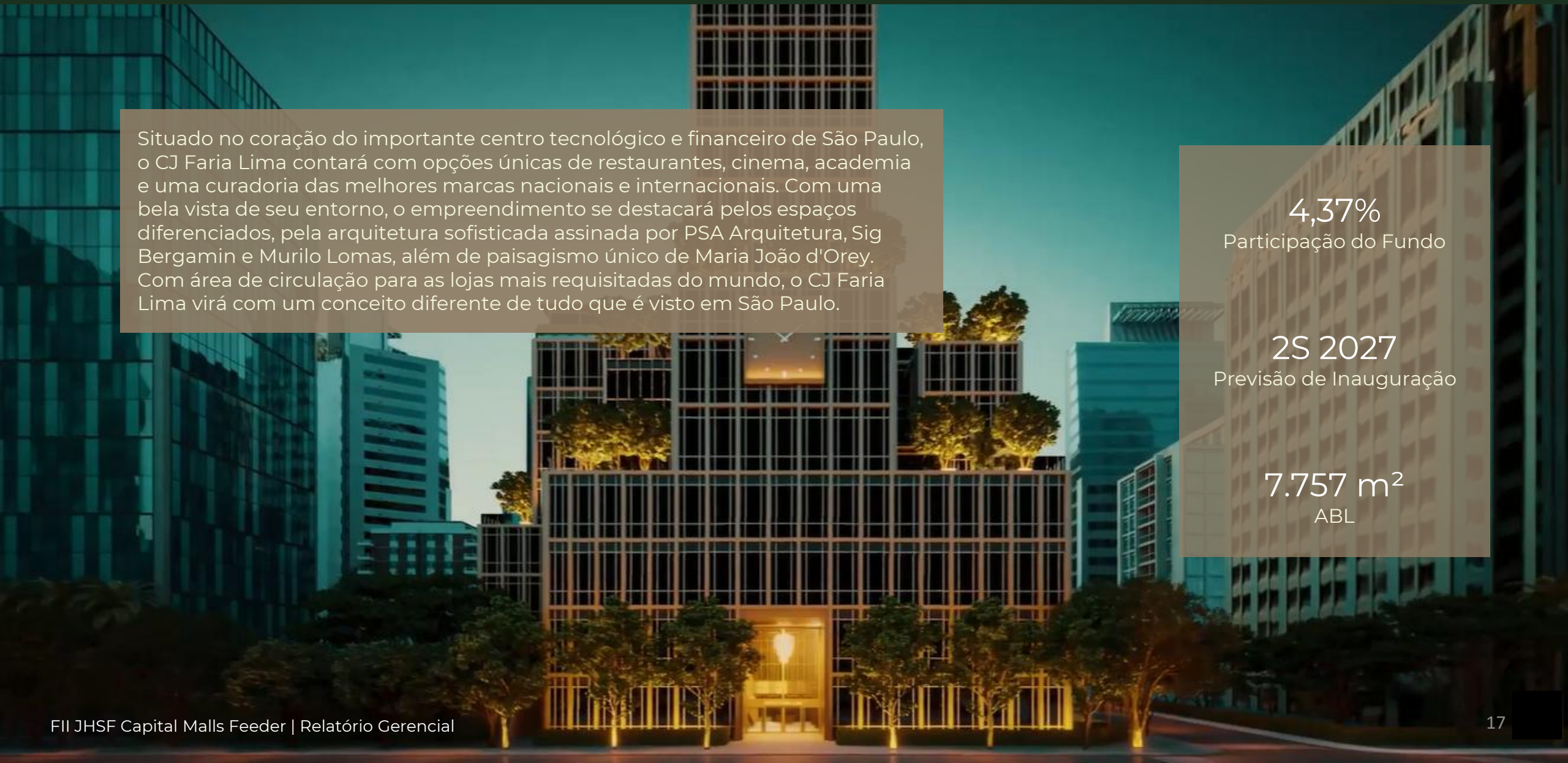
32,2%
Participação do Fundo

2020
Ano de Inauguração

4.537 m²
ABL

+50
Operações

CJ Faria Lima



Situado no coração do importante centro tecnológico e financeiro de São Paulo, o CJ Faria Lima contará com opções únicas de restaurantes, cinema, academia e uma curadoria das melhores marcas nacionais e internacionais. Com uma bela vista de seu entorno, o empreendimento se destacará pelos espaços diferenciados, pela arquitetura sofisticada assinada por PSA Arquitetura, Sig Bergamin e Murilo Lomas, além de paisagismo único de Maria João d'Orey. Com área de circulação para as lojas mais requisitadas do mundo, o CJ Faria Lima virá com um conceito diferente de tudo que é visto em São Paulo.

4,37%
Participação do Fundo

2S 2027
Previsão de Inauguração

7.757 m²
ABL

JHSF
CAPITAL

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.

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos

JHSF CAPITAL