

FII JHSF CAPITAL MALLS

Relatório Gerencial
Outubro 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:
14° 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 13° mês e o término do 24° mês;
iii) 1,00% a partir do 25° 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$ 141,92
Cota
Fechamento

R$ 739,9 M
Valor de Mercado

R$ 197,26
Cota
Patrimonial

R$ 1.028,3 M
Patrimônio Líquido
do Fundo

0,72
P/VP

518
Número de Cotistas

R$ 4,2 M
Volume Negociado no Mês

R$ 198,5 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 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

Em novembro, o Fundo gerou resultado de R$ 1,77 por cota, e a Gestora deliberou a distribuição de R$ 1,77 por cota, a ser paga em 23 de novembro de 2026. O valor distribuído corresponde a um dividend yield anualizado de 15,0%, considerando a cotação de fechamento da cota em setembro.

JHSF CAPITAL

R$ 1,77
Rendimento Declarado no Mês (por Cota)

15,0%
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

**valor da 2ª emissão: R$167,00 por cota*

CJ Faria Lima

Aquisição do Ativo

Conforme fato relevante divulgado em 06/10/2026, o Fundo 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 durante o desenvolvimento, com potencial de incremento da geração de receita após a inauguração e maturação do ativo.



Cronograma da Aquisição

R$ 43,8 mi
valor total aprox.

OUT/2026	JUL/2027	2º 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)

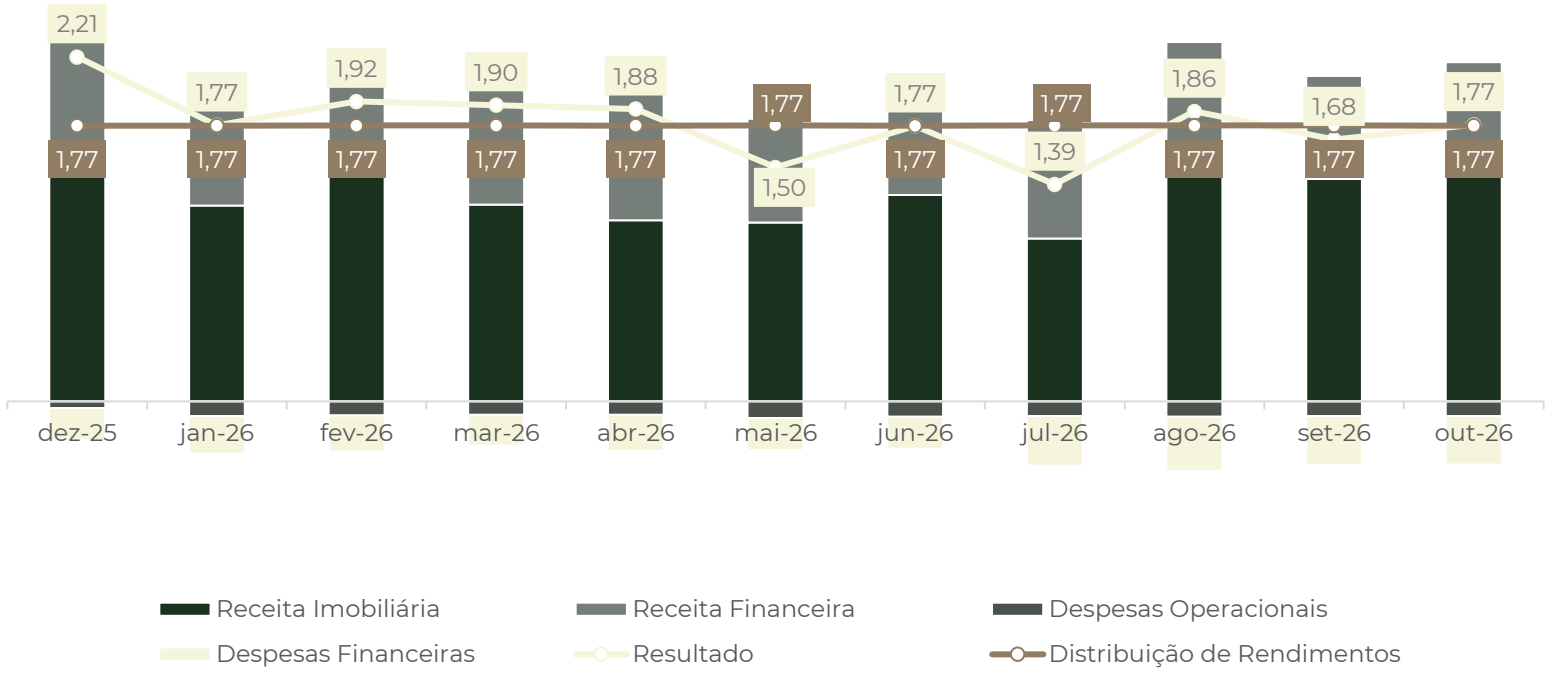
Ativo	Antes		Depois
Shopping Cidade Jardim	76,7%	→	**73,6%**
Catarina Fashion Outlet	19,8%	→	**18,9%**
CJ Jardins	2,5%	→	**3,4%**
CJ Faria Lima	–	→	**4,1%**

Resultado Gerencial

DRE Gerencial

	out-26
Receitas	**11.349.202**
Receita Imobiliária	8.003.178
Receita Financeira	3.346.024
Despesas	**(2.099.399)**
Despesas Operacionais	(488.295)
Despesas Financeiras	(1.611.103)
Resultado	**9.249.803**
por Cota	1,77
Distribuição por Cota	**1,77**

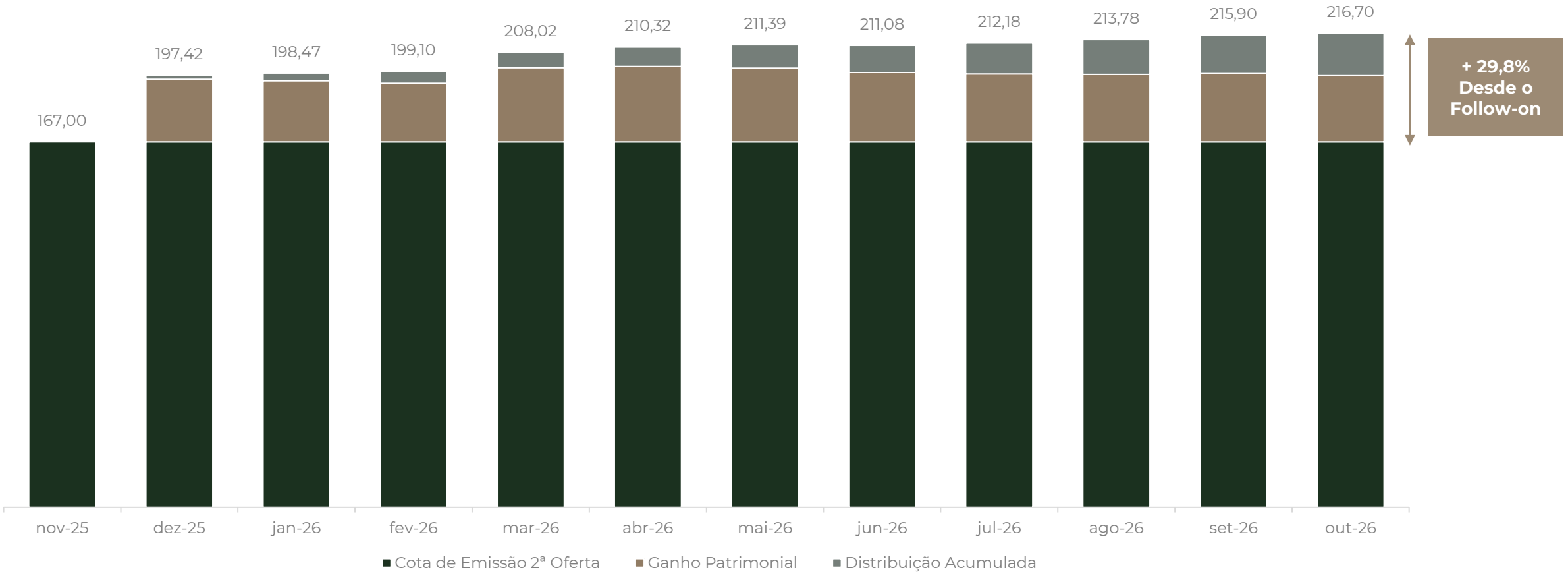
Resultado e Distribuição de Rendimentos por Cota



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$ 49,70 por cota. Esse desempenho representa uma rentabilidade de 29,8% sobre o valor de emissão da cota.



Cota Patrimonial do fechamento do mês de outubro: R$ 197,26

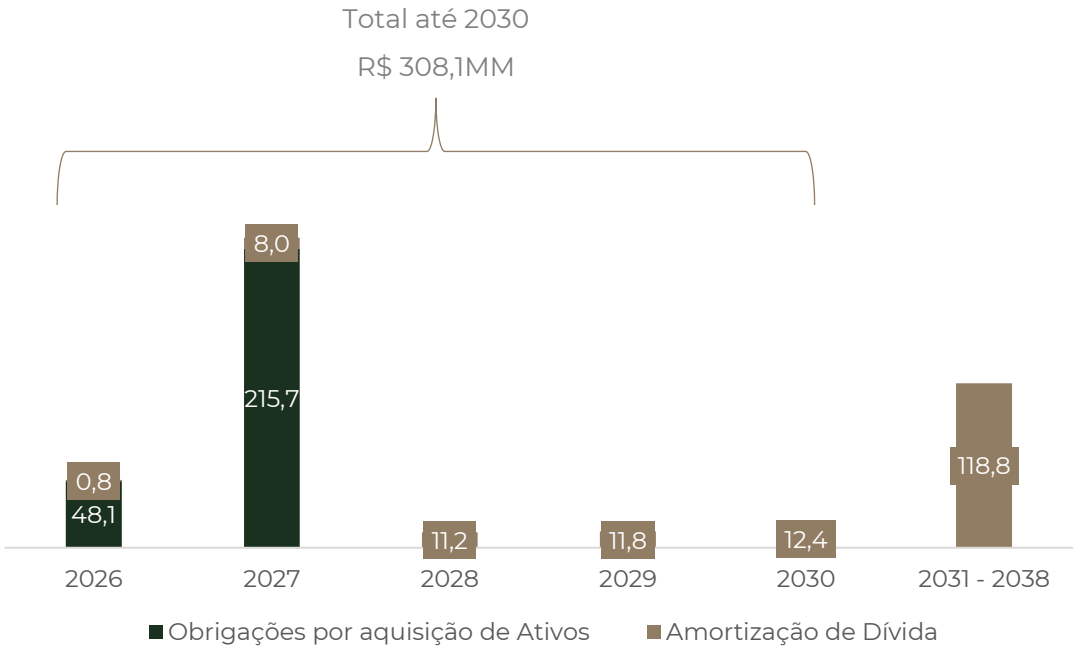
Obrigações do Fundo

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$ 308,1 MM, montante integralmente coberto pelas disponibilidades atuais (caixa e aplicações), que somam R$ 347,5 MM.

	Cidade Jardim	Cidade Jardim
Securitizadora	OPEA Securitizadora S.A.	OPEA Securitizadora S.A.
Emissão	146	146
Série	1	2
Código IF	23F2335074	23F2354336
Saldo	R$ 100,660 MM	R$ 45,838 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)



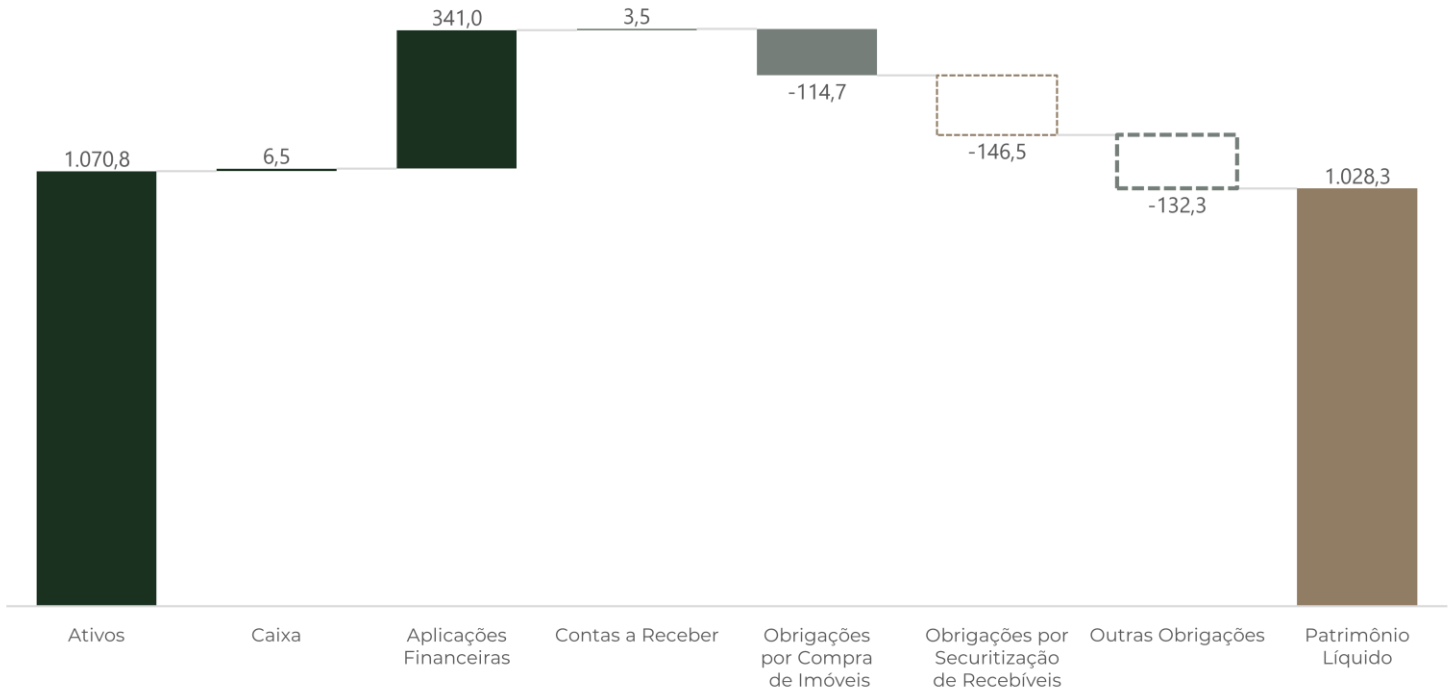
Custo do Passivo



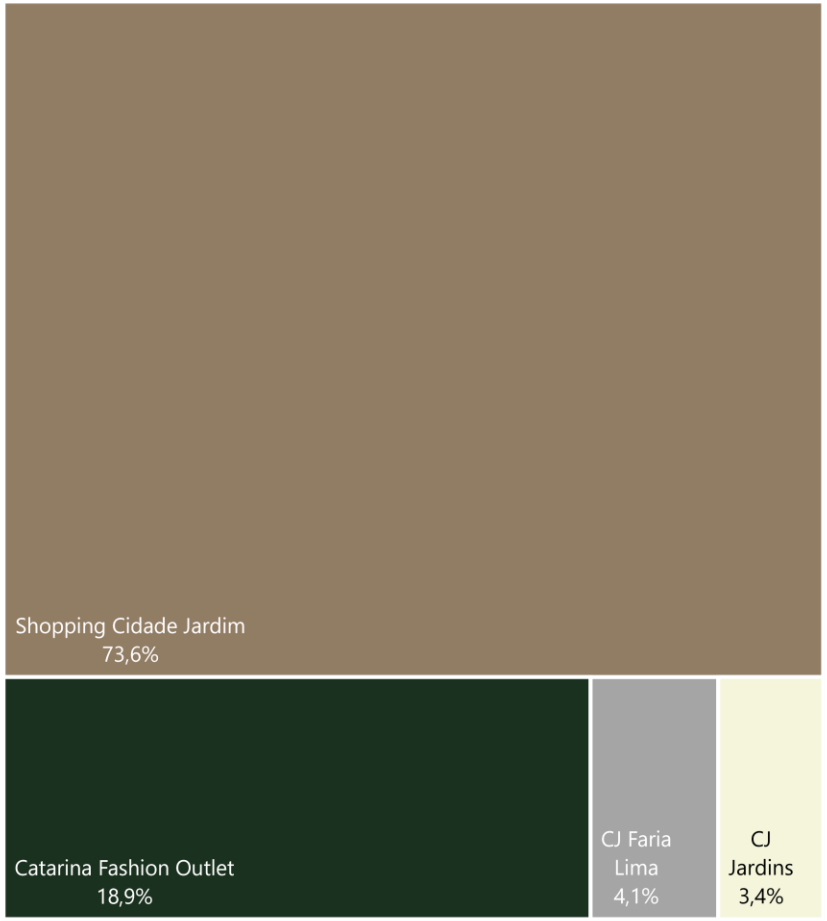
Composição da Carteira

O Patrimônio Líquido do Fundo encerrou outubro em R$ 1.028,3 M.

Composição da Carteira do Fundo (R$ M)



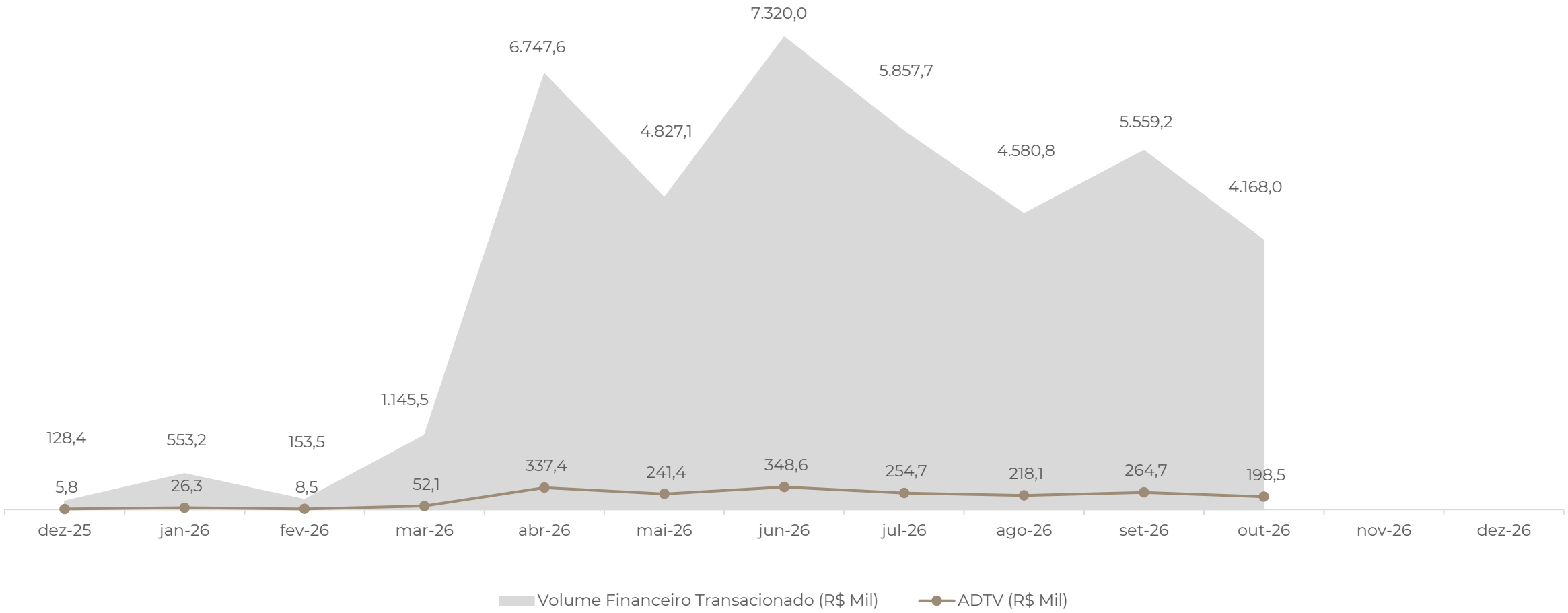
Carteira de Imóveis do Fundo (ABL)



Indicadores de Liquidez

JHSF CAPITAL

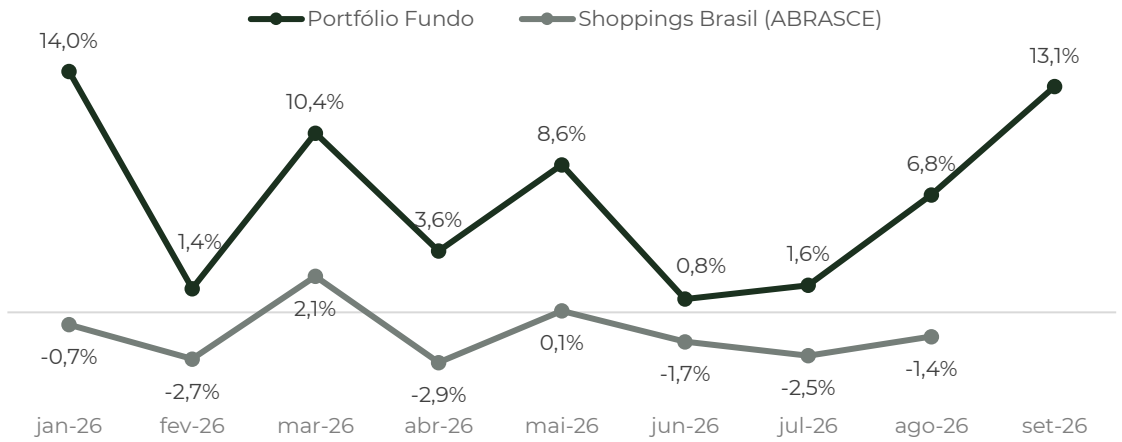
Volume Financeiro Transacionado (R$ ‘000) e ADTV (R$ ‘000)



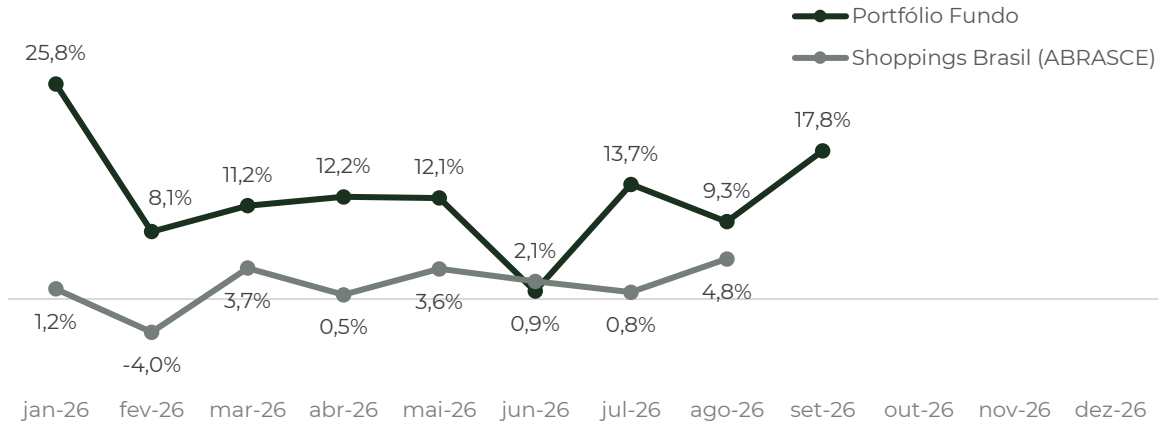
Indicadores Operacionais

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

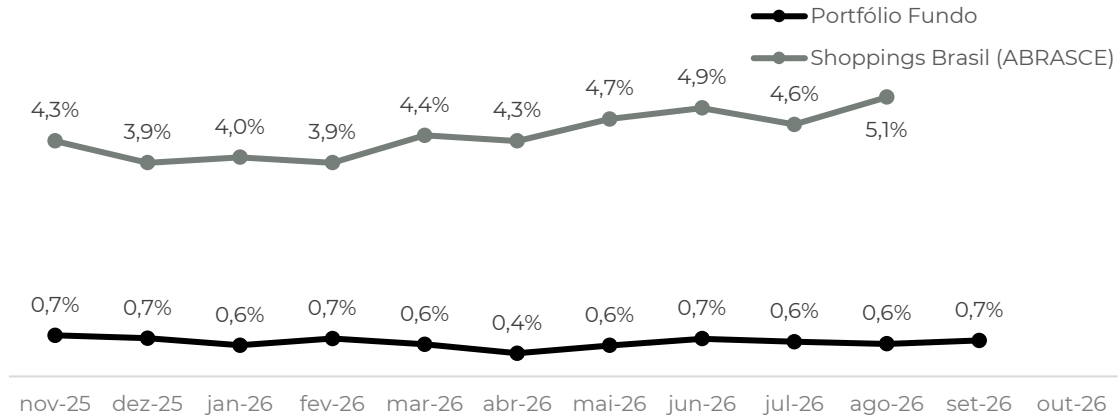
Performance de Vendas (% YoY)



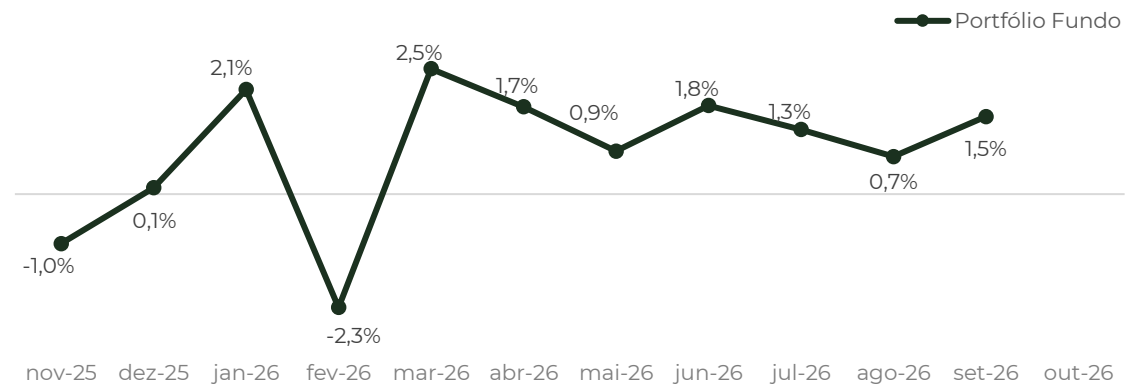
Fluxo de Veículos (% YoY)



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; 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

25%
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

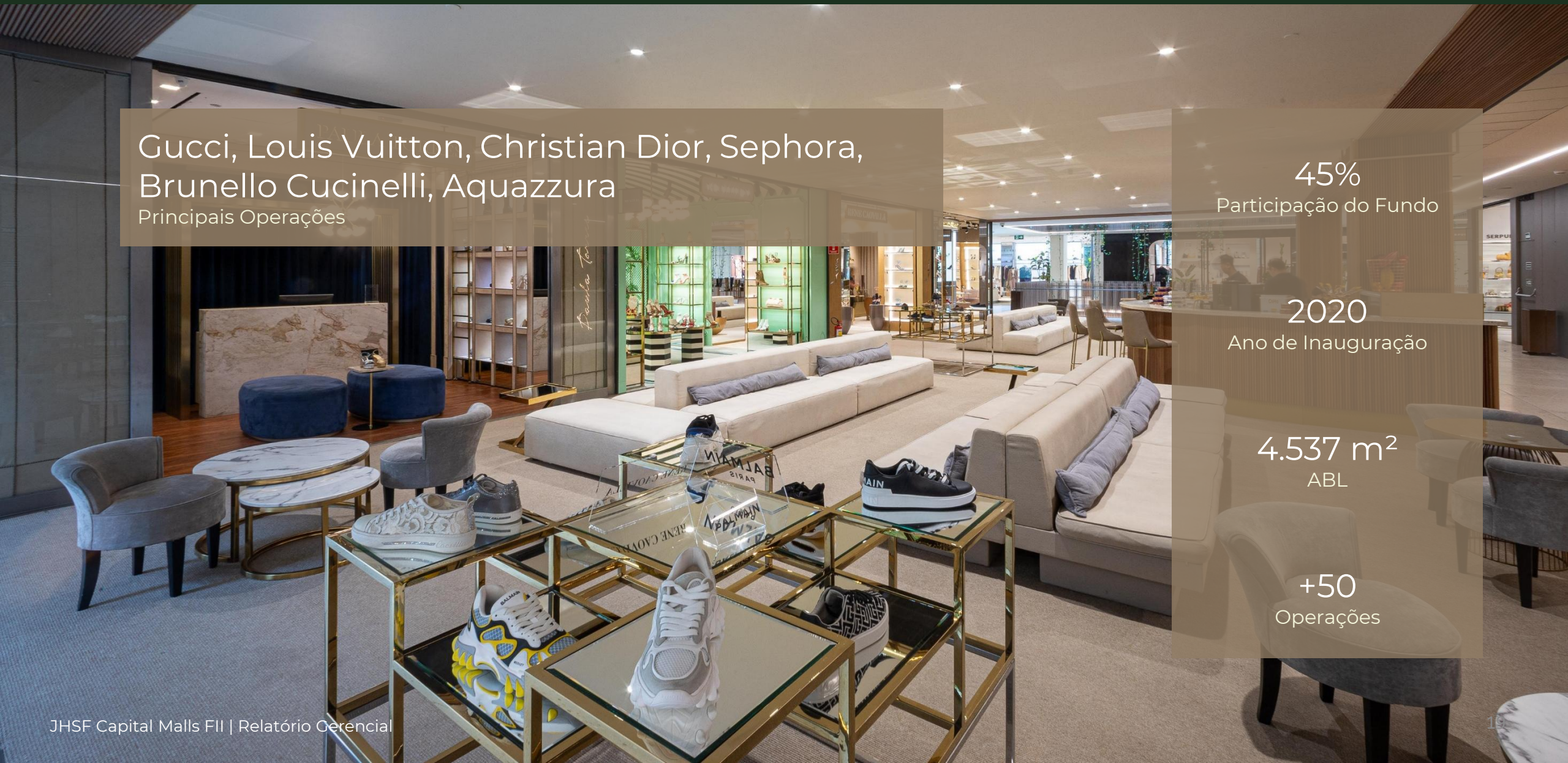
10%
Participação do Fundo

2014
Ano de Inauguração

50.753 m²
ABL

+250
Operações

CJ Jardins



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

Principais Operações

45%

Participação do Fundo

2020

Ano de Inauguração

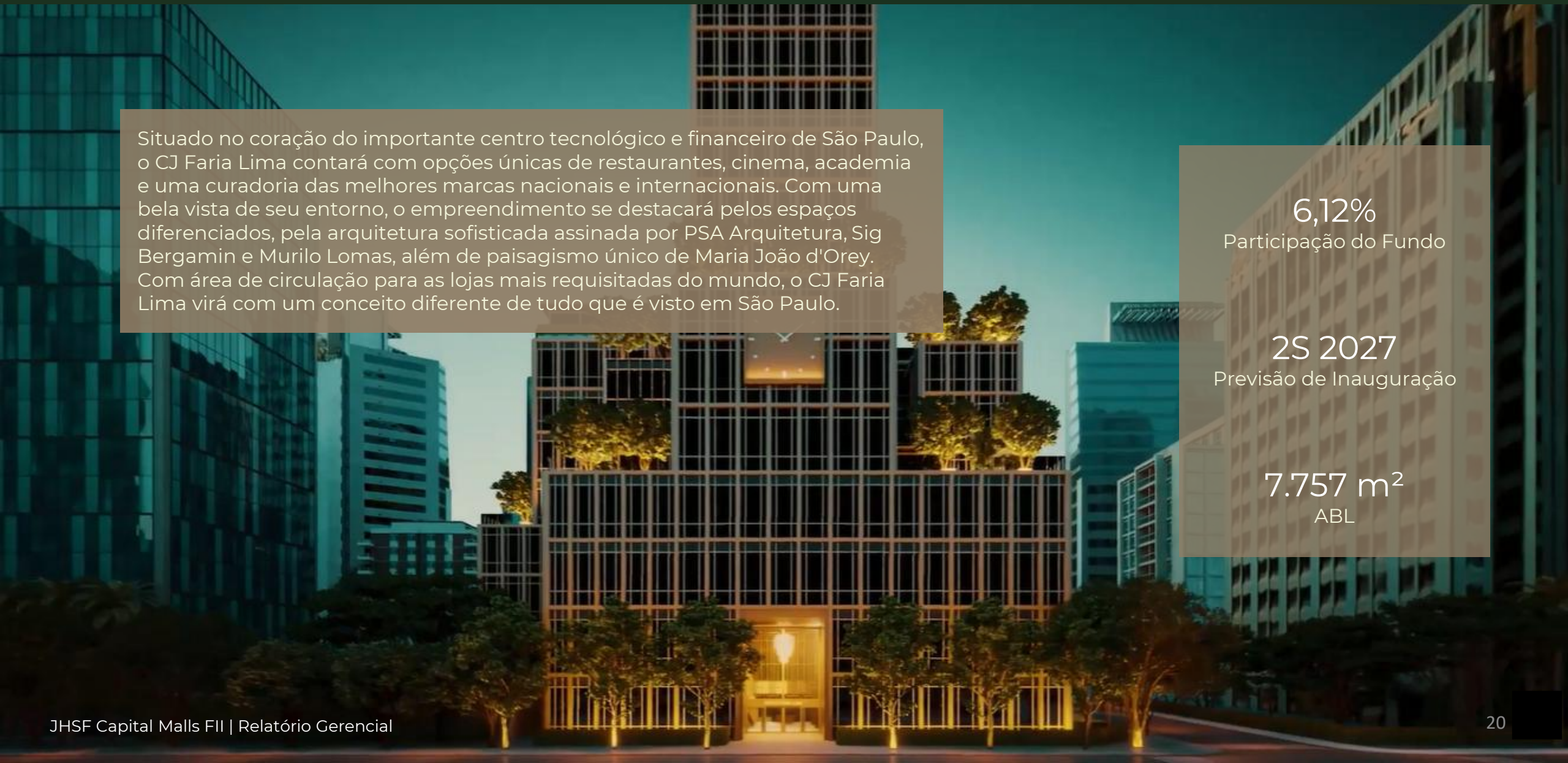
4.537 m²

ABL

+50

Operações

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.

6,12%
Participação do Fundo

2S 2027
Previsão de Inauguração

7.757 m²
ABL

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

Aquisição de
6% do CJ Faria Lima

Aquisição
Out-26



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$ 12,9 BI
sob gestão

Para mais informações acesse:
www.jhsfcapital.com.br

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