



FII JHSF CAPITAL MALLS

Relatório Gerencial
Junho 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\$ 147,12

Cota
Fechamento

R\$ 767,0 M

Valor de Mercado

R\$ 198,72

Cota
Patrimonial

R\$ 1.035,9 M

Patrimônio Líquido
do Fundo

0,74

P/VP

357

Número de Cotistas

R\$ 7,3 M

Volume Negociado no Mês

R\$ 348,6 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

Após a realização do desembolso referente à segunda parcela da aquisição de participações no Shopping Cidade Jardim e no Catarina Fashion Outlet, em linha com as obrigações contratuais previamente estabelecidas, e a conclusão do aumento de participação no Shops Jardins, foi iniciada uma nova etapa de consolidação do portfólio. Nesse contexto, os esforços da gestão foram direcionados ao acompanhamento da maturação dos ativos e à captura dos benefícios decorrentes da maior exposição do Fundo ao Shops Jardins. No período, foram mantidos indicadores operacionais saudáveis, com crescimento das vendas nas mesmas lojas, baixa vacância e inadimplência líquida controlada. Também foram observados avanços no fluxo de visitantes, na qualificação do mix comercial e na geração de receitas complementares, reforçando a capacidade dos empreendimentos de sustentar a geração recorrente de receitas para o Fundo.

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado apurado no mês foi de R\$ 1,77 / cota, refletindo as vendas realizadas em abril. Desta forma, foi deliberado pela Gestão a distribuição de R\$ 1,77 por cota, com pagamento no dia 20-jul-26.

O montante distribuído equivale a um *Dividend Yield* anualizado de 12,7% em relação ao valor por cota da 2ª Emissão*.

R\$ 1,77

Rendimento
Declarado no Mês
(por Cota)

14,4%

Dividend Yield
Anualizado
(Cota de Mercado)

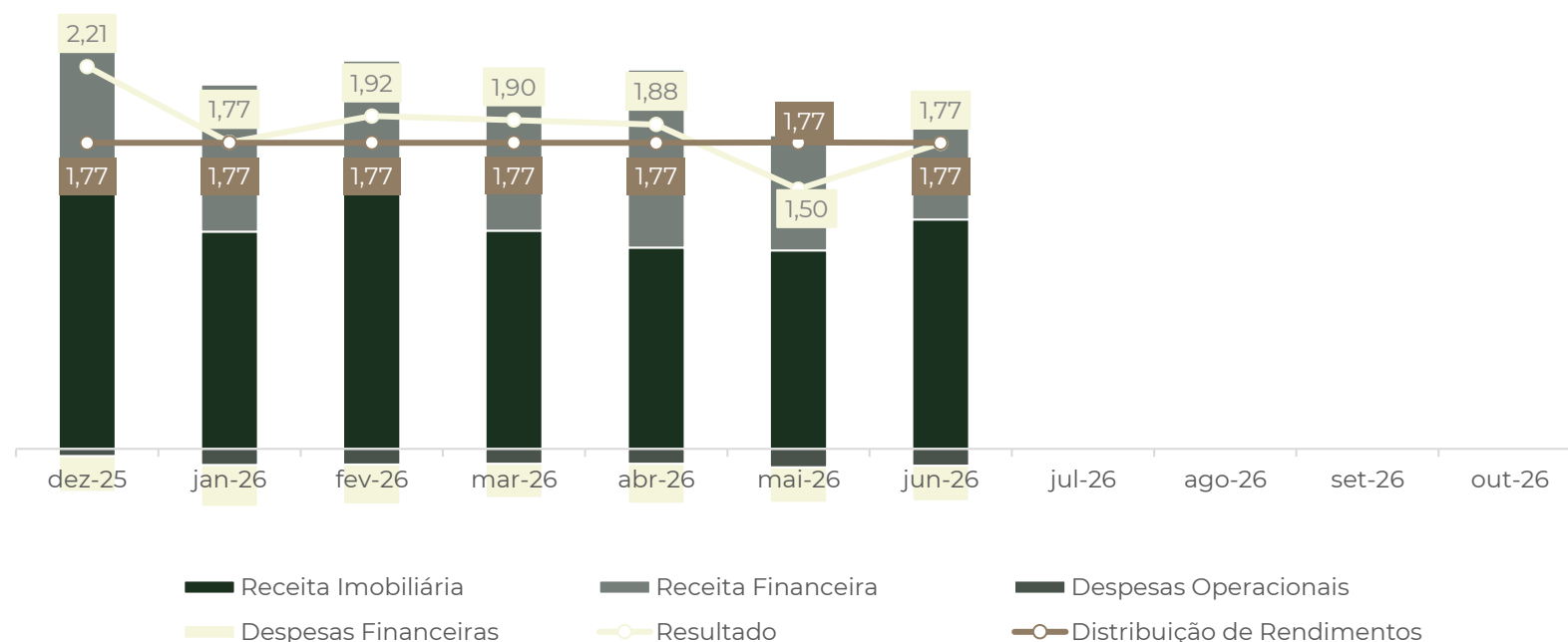
Resultado Gerencial

DRE Gerencial

	jun-26
Receitas	10.790.049
Receita Imobiliária	6.910.922
Receita Financeira	3.879.127
Despesas	(1.577.081)
Despesas Operacionais	(506.145)
Despesas Financeiras	(1.070.936)
Resultado	9.212.968
por Cota	1,77

Distribuição por Cota 1,77

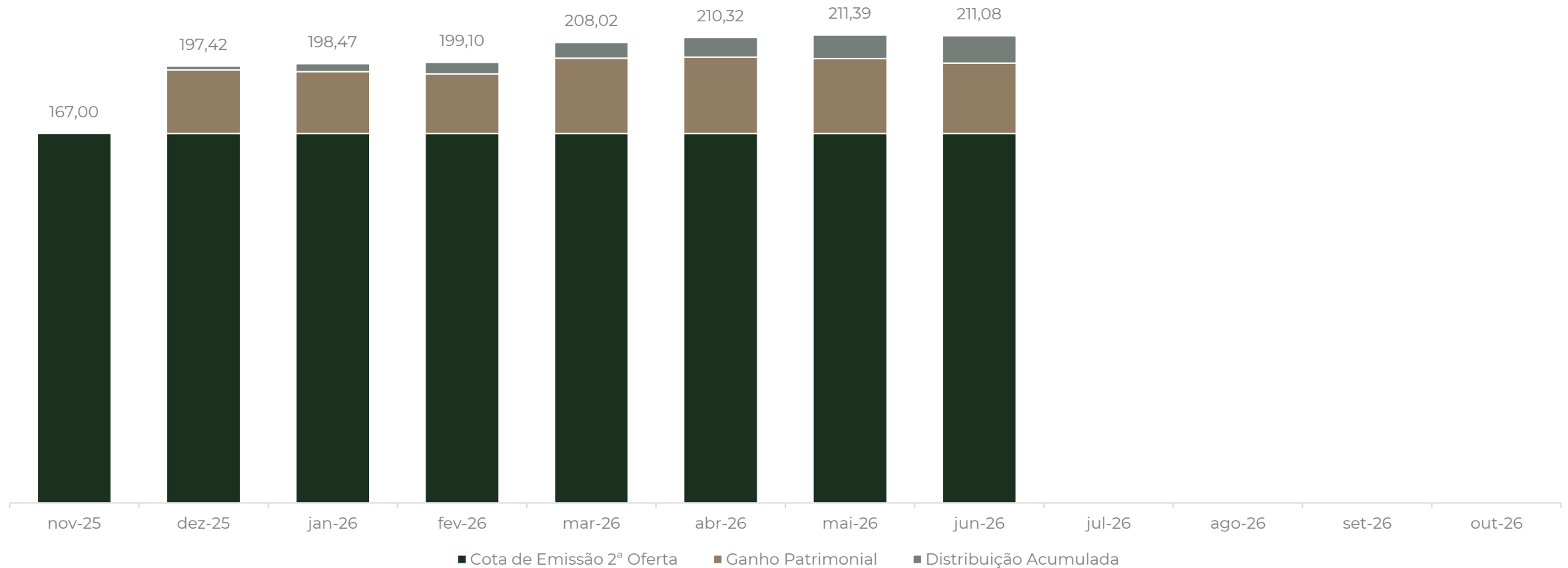
Resultado e Distribuição de Rendimentos por Cota



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.

Sensibilidade do Yield e Spread

Desde a conclusão da oferta da 2ª emissão, o Fundo apresentou um retorno total (considerando a cota patrimonial* somada aos rendimentos acumulados) de R\$ 44,08 por cota. Esse desempenho representa uma rentabilidade de 26,4% sobre o valor de emissão da cota.



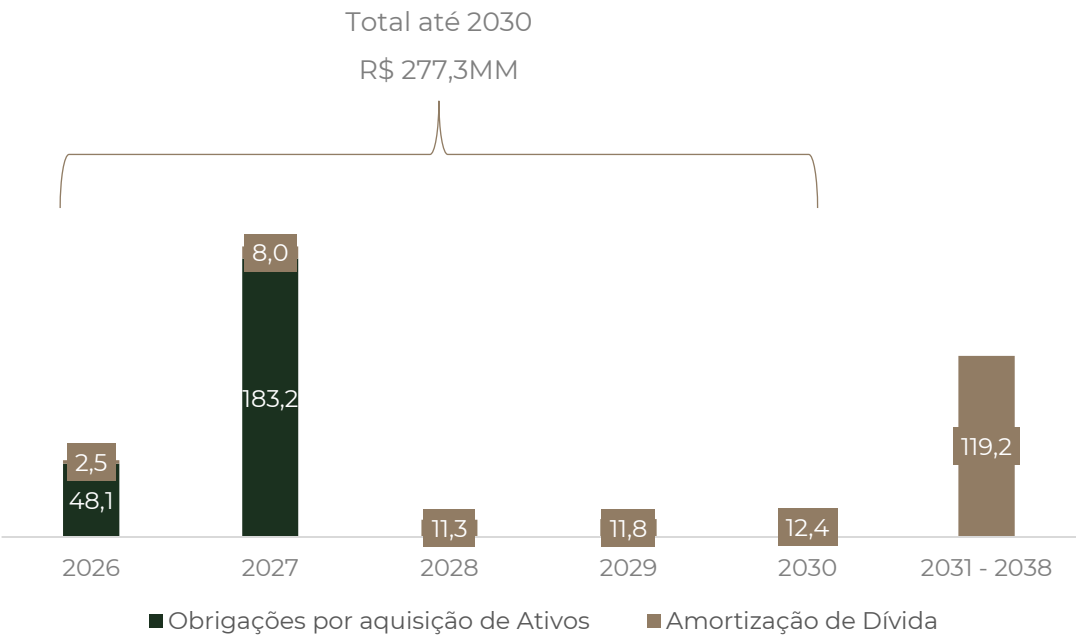
*Cota Patrimonial do fechamento do mês de junho: R\$ 198,72

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\$ 277,3 MM, montante integralmente coberto pelas disponibilidades atuais (caixa e aplicações), que somam R\$ 377,9 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 + 2,5000% a.a.	IPCA + 7,9900% a.a.
Data de Emissão	19-jun-23	19-jun-23
Vencimento	18-jun-38	18-jun-38

Cronograma das Obrigações (R\$ MM)



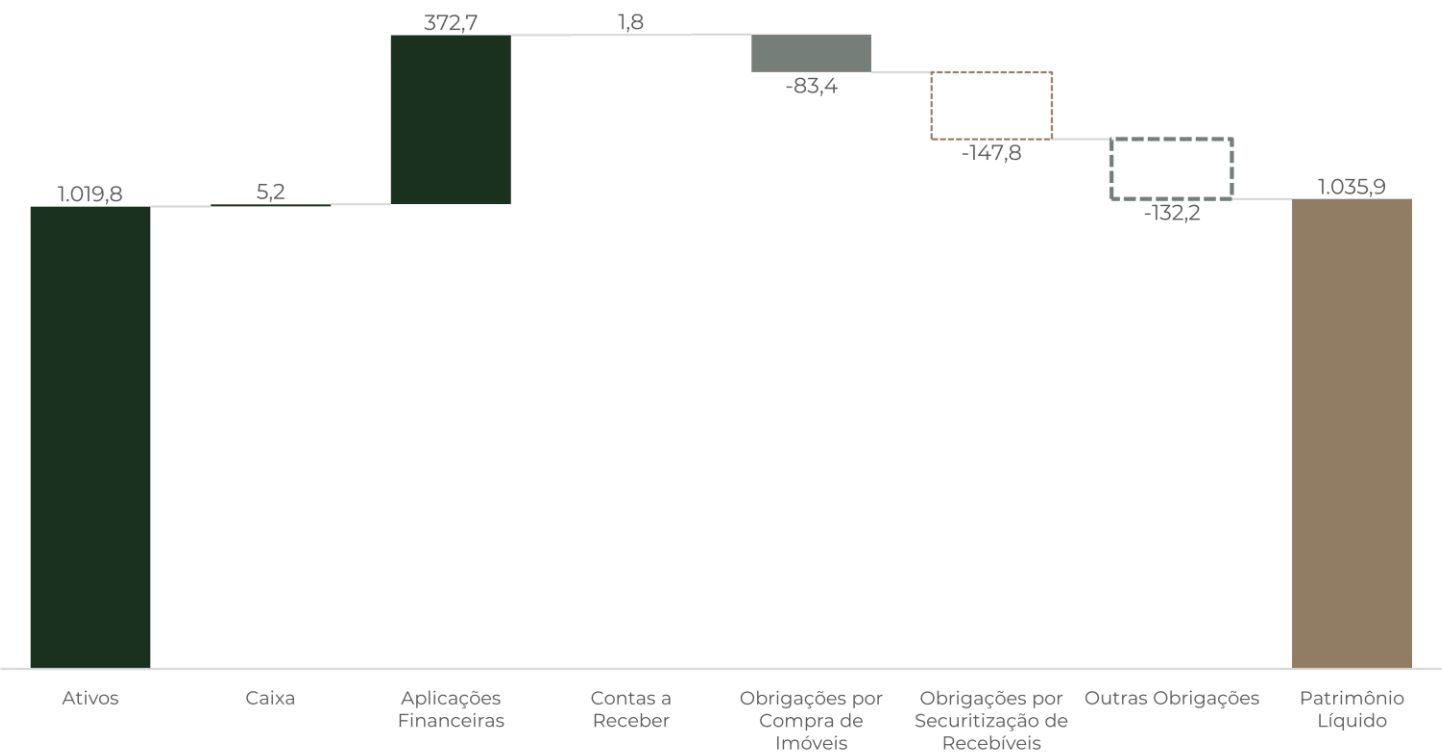
Custo do Passivo



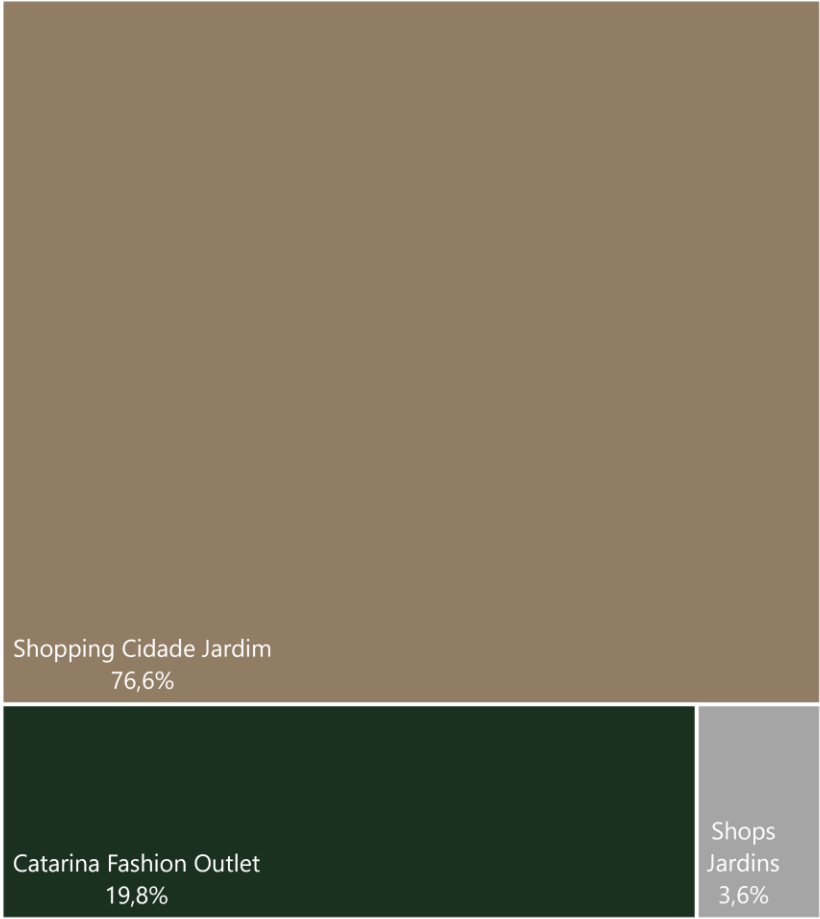
Composição da Carteira

O Patrimônio Líquido do Fundo encerrou maio em R\$ 1.035,9 M.

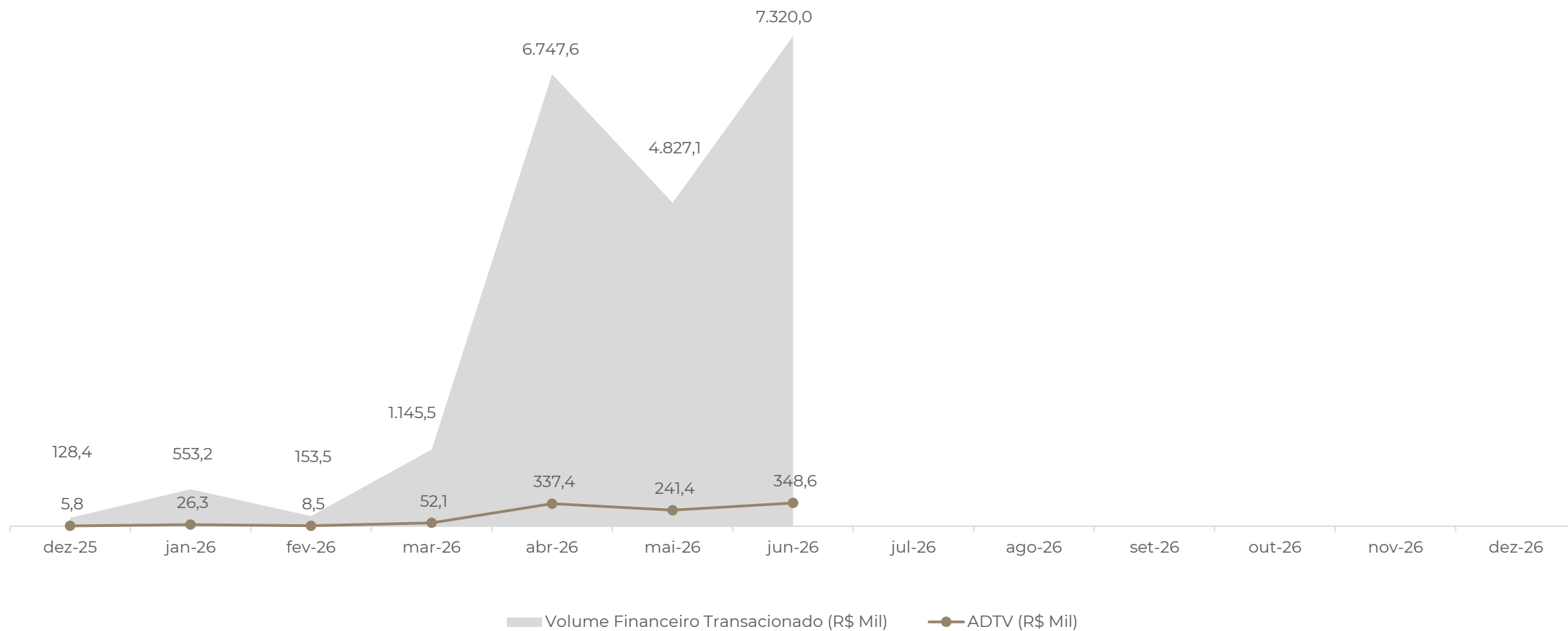
Composição da Carteira do Fundo (R\$ M)



Carteira de Imóveis do Fundo (ABL)

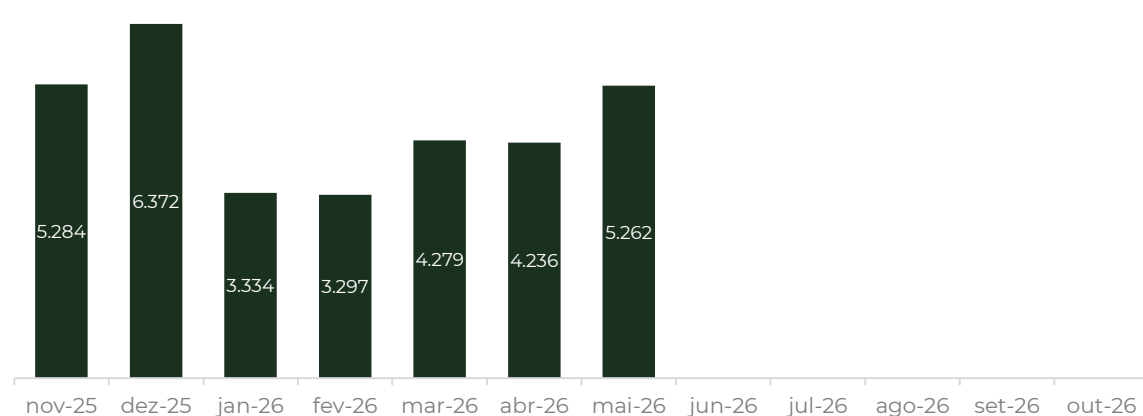


Volume Financeiro Transacionado (R\$ '000) e ADTV (R\$ '000)

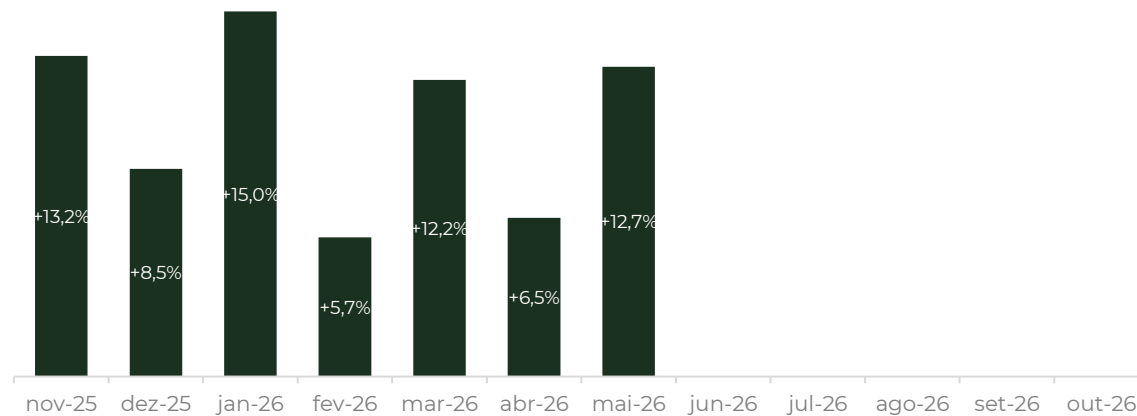


Os dados apresentados a seguir são ponderados de acordo com sua participação no Fundo

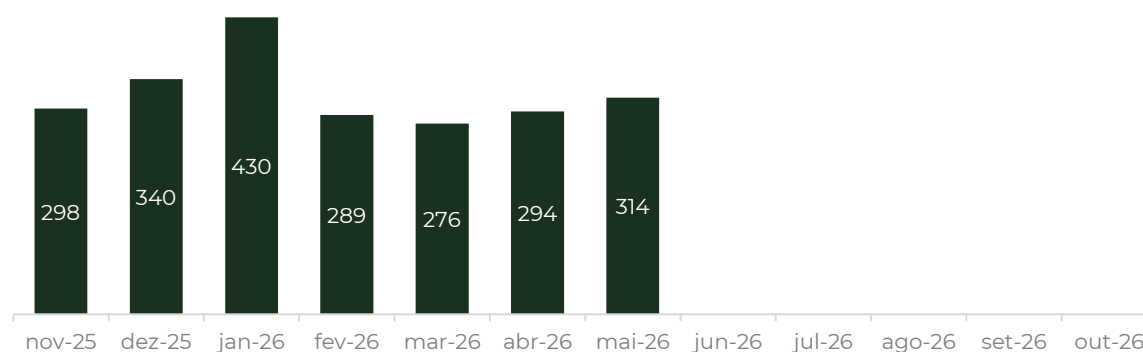
Vendas (R\$/m²)



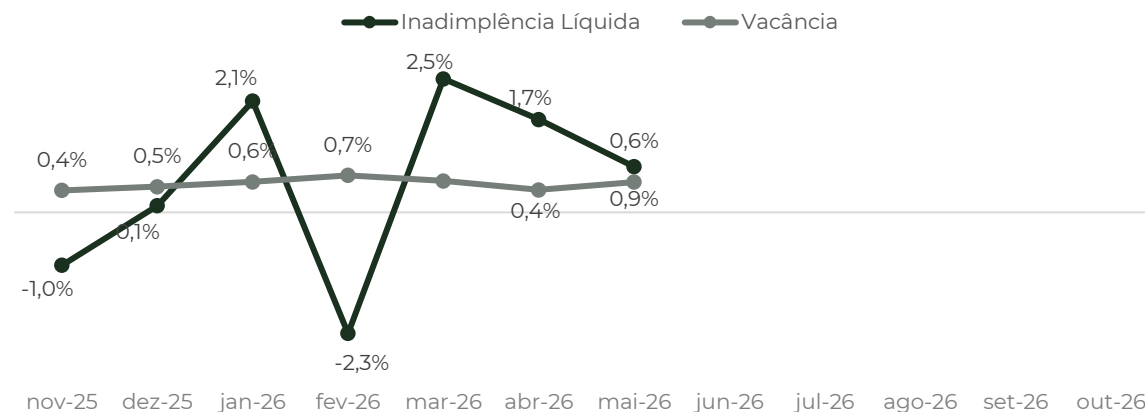
SSS (Same Store Sales - YoY)



NOI caixa (R\$/m²)



Inadimplência Líquida e Vacância



Destaques do Mês – Shopping Cidade Jardim

Dinâmica Comercial e Qualificação do Mix

O mês de maio evidenciou o fortalecimento da geração de receita do Shopping Cidade Jardim, apoiado pela evolução do aluguel variável, de mall & merchandising e das receitas associadas ao fluxo. O desempenho foi impulsionado pela expansão das vendas de marcas internacionais, com destaque para Hermès, Rolex, Cartier, Bvlgari e Dior, reforçando a capacidade do ativo de capturar o consumo de alta renda. Dentre os destaques do mês, encontram-se as inaugurações da Lapima, da Talento Joias e do Meeting Poker da Mens House, que ampliam a diversidade de operações e experiências oferecidas pelo empreendimento.

Atividade Operacional e Experiência do Consumidor

Em maio, o portfólio apresentou avanço do fluxo de visitantes, acompanhado por uma dinâmica de vendas mais aquecida e pela continuidade do crescimento frente ao mesmo período do ano anterior. O desempenho foi favorecido pelas ações de Dia das Mães, pela agenda de experiências e pelo fortalecimento do consumo nas marcas internacionais, evidenciando a capacidade dos ativos de converter tráfego qualificado em atividade comercial.

INAUGURAÇÕES



LAPIMA
Inauguração: 19/05



TALENTO JOIAS
Inauguração: 06/05



**MEN'S HOUSE –
Meeting Poker**
Inauguração: 29/05

Destaques do Mês – Catarina Fashion Outlet

Evolução do Ativo e Consolidação da Expansão

Em maio, o ativo avançou na renovação de seu portfólio, com a inauguração das operações Zelo, Cruise e Larapoc e a continuidade das tratativas para novas marcas no mall original e na expansão. Paralelamente, a evolução das tratativas para ocupação de espaços no mall original e na expansão reforça a estratégia de qualificação do mix e contribui para a maturação gradual do empreendimento.

Crescimento de Vendas e Diversificação de Consumo

O mês apresentou aceleração das vendas, com evolução disseminada entre marcas internacionais, nacionais, âncoras, restaurantes e quiosques. O desempenho foi liderado por operações relevantes de moda e artigos esportivos, evidenciando maior amplitude da demanda e a capacidade do ativo de atender diferentes ocasiões de consumo. Essa dinâmica fortalece a integração entre o mall original e a expansão e contribui para uma base comercial mais diversificada.

INAUGURAÇÕES



ZELO

ABL: 198,93 m²
Inauguração: 21/05



CRUISE

ABL: 75,58 m²
Inauguração: 21/05



LARAPOC

ABL: 6 m²
Inauguração: 27/05

Destaques do Mês – Shops Jardins

Ampliação de Receitas Complementares

Em maio, o Shops Jardins manteve o avanço das receitas complementares, apoiado pelo desempenho de Mall & Merchandising e pela evolução das receitas associadas ao estacionamento. O resultado reforça a capacidade do ativo de ampliar a monetização de seus espaços e serviços, diversificando a geração de receita para além dos contratos tradicionais de locação.

Evolução da Atividade e Consolidação do Perfil de Consumo

O mês foi marcado pelo crescimento do fluxo de visitantes e pela realização de uma agenda qualificada de ativações, com eventos promovidos por marcas como Levi's, Louis Vuitton, Sephora e Isabel Marant. O desempenho positivo de operações selecionadas, aliado à evolução dos segmentos de gastronomia e quiosques, reforça o posicionamento do Shops Jardins como destino de moda, lifestyle e experiências voltadas ao público de alta renda.

AÇÕES DE MARKETING



A LEVI's sediou um evento em celebração ao dia do jeans com a presença de influenciadores e convidados que participaram de três sessões de talks sobre customização, styling e história do jeans.



Evento de lançamento da nova coleção de Isabel Marant no M.Okuwa, com recepção em carrinho de sorvete.

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 Shops Jardins

Follow-On
Nov-25

Aquisição de
30% do Shops 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\$ 12,0 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.

