



FII JHSF CAPITAL MALLS

Relatório Gerencial
Julho 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\$ 131,29

Cota
Fechamento

R\$ 686,4 M

Valor de Mercado

R\$ 198,06

Cota
Patrimonial

R\$ 1.032,5 M

Patrimônio Líquido
do Fundo

0,66

P/VP

383

Número de Cotistas

R\$ 5,9 M

Volume Negociado no Mês

R\$ 254,7 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

No mês, o portfólio avançou em sua etapa de consolidação, com a gestão concentrada na maturação dos ativos, na integração das áreas em expansão e no aprimoramento da oferta comercial. O período foi marcado pela continuidade das novas inaugurações, pelo avanço das tratativas comerciais e pela manutenção de elevados níveis de ocupação, reforçando a atratividade dos empreendimentos. A atividade operacional permaneceu apoiada pelo desempenho das marcas internacionais, pela evolução das receitas complementares e por uma agenda diversificada de eventos e ativações voltadas a moda, gastronomia, entretenimento e relacionamento. Em conjunto, essas iniciativas contribuíram para ampliar a experiência dos consumidores, fortalecer o posicionamento de cada ativo e sustentar a geração recorrente de receitas para o Fundo.

Resultado e Distribuição de Rendimentos

Foi deliberado pela Gestão a distribuição de R\$ 1,77 por cota, com pagamento no dia 20-ago-26. O montante distribuído equivale a um *Dividend Yield* anualizado de 16,2% a.a. em relação ao valor por Cota Fechamento a mercado no mês vigente.

R\$ 1,77

Rendimento
Declarado no Mês
(por Cota)

16,2%

Dividend Yield
Anualizado
(Cota de Mercado)

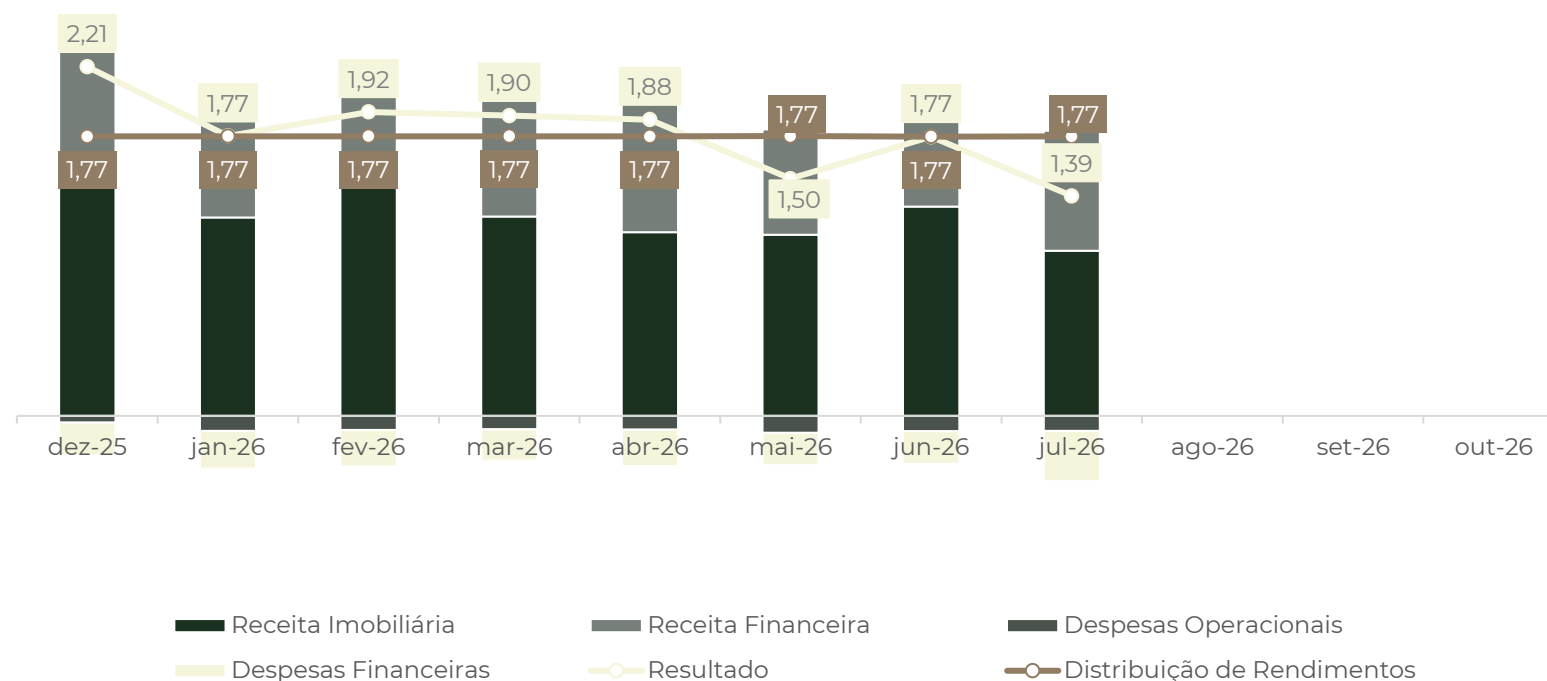
Resultado Gerencial

DRE Gerencial

	jul-26
Receitas	9.410.801
Receita Imobiliária	5.453.879
Receita Financeira	3.956.922
Despesas	(2.151.199)
Despesas Operacionais	(488.941)
Despesas Financeiras	(1.662.258)
Resultado	7.259.602
por Cota	1,39

Distribuição por Cota 1,77

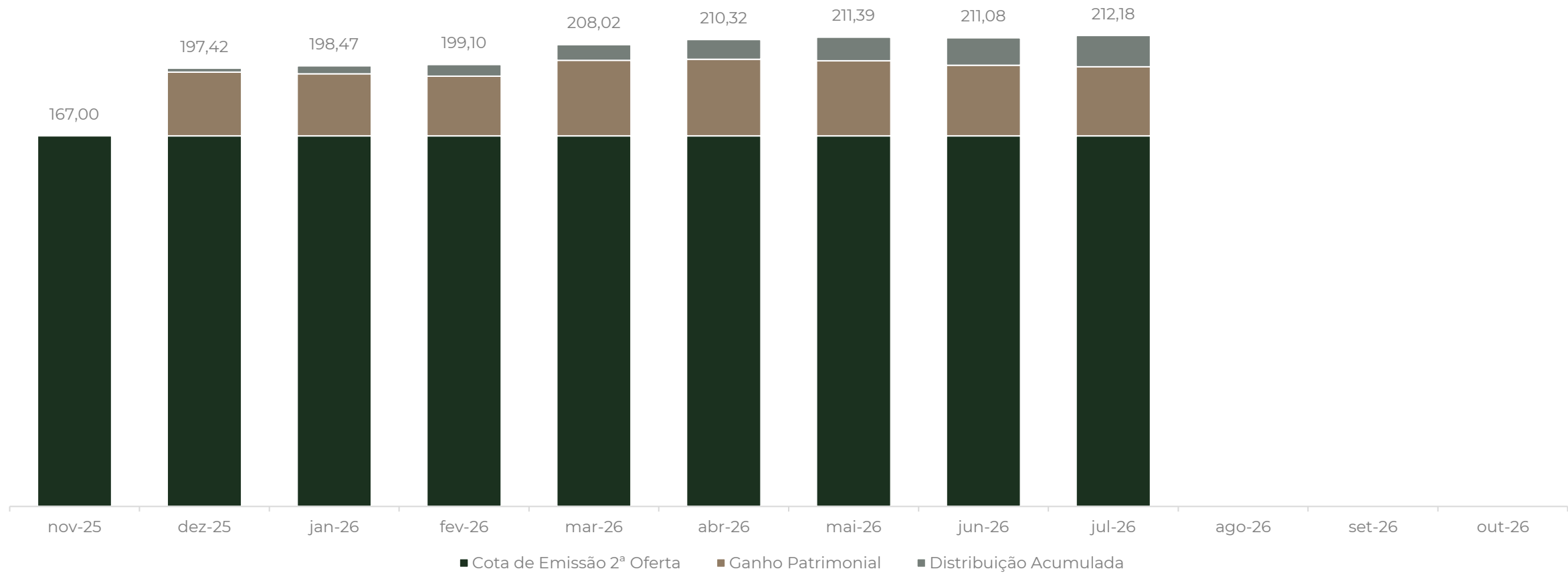
Resultado e Distribuição de Rendimentos por Cota



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\$ 45,18 por cota. Esse desempenho representa uma rentabilidade de 27,1% sobre o valor de emissão da cota.



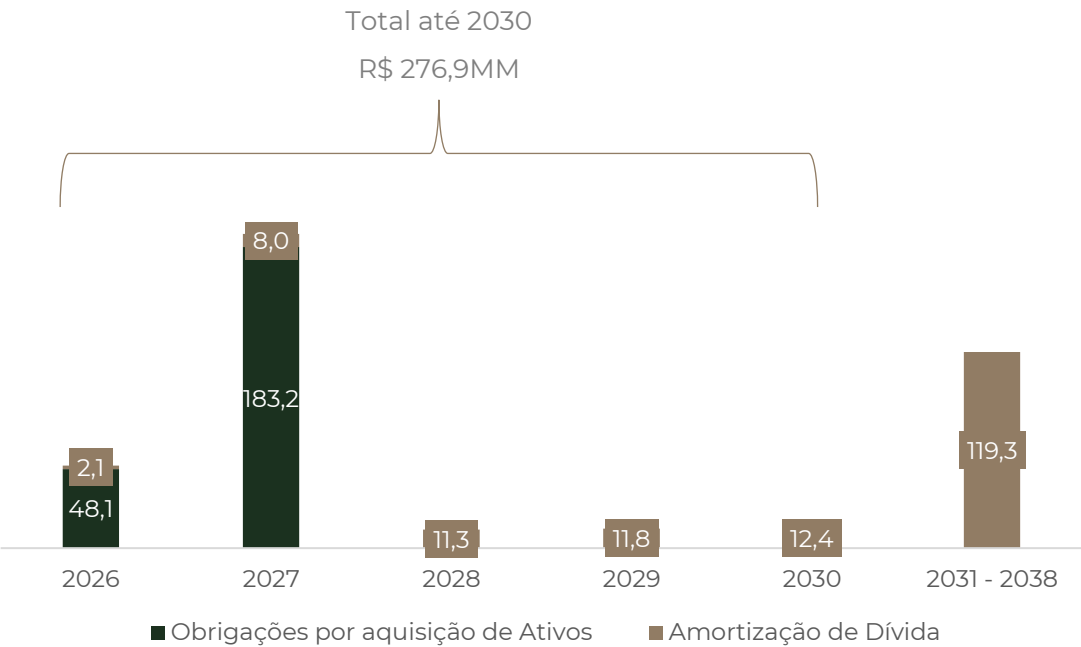
*Cota Patrimonial do fechamento do mês de julho: R\$ 198,06

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\$ 276,9 MM, montante integralmente coberto pelas disponibilidades atuais (caixa e aplicações), que somam R\$ 375,4 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)

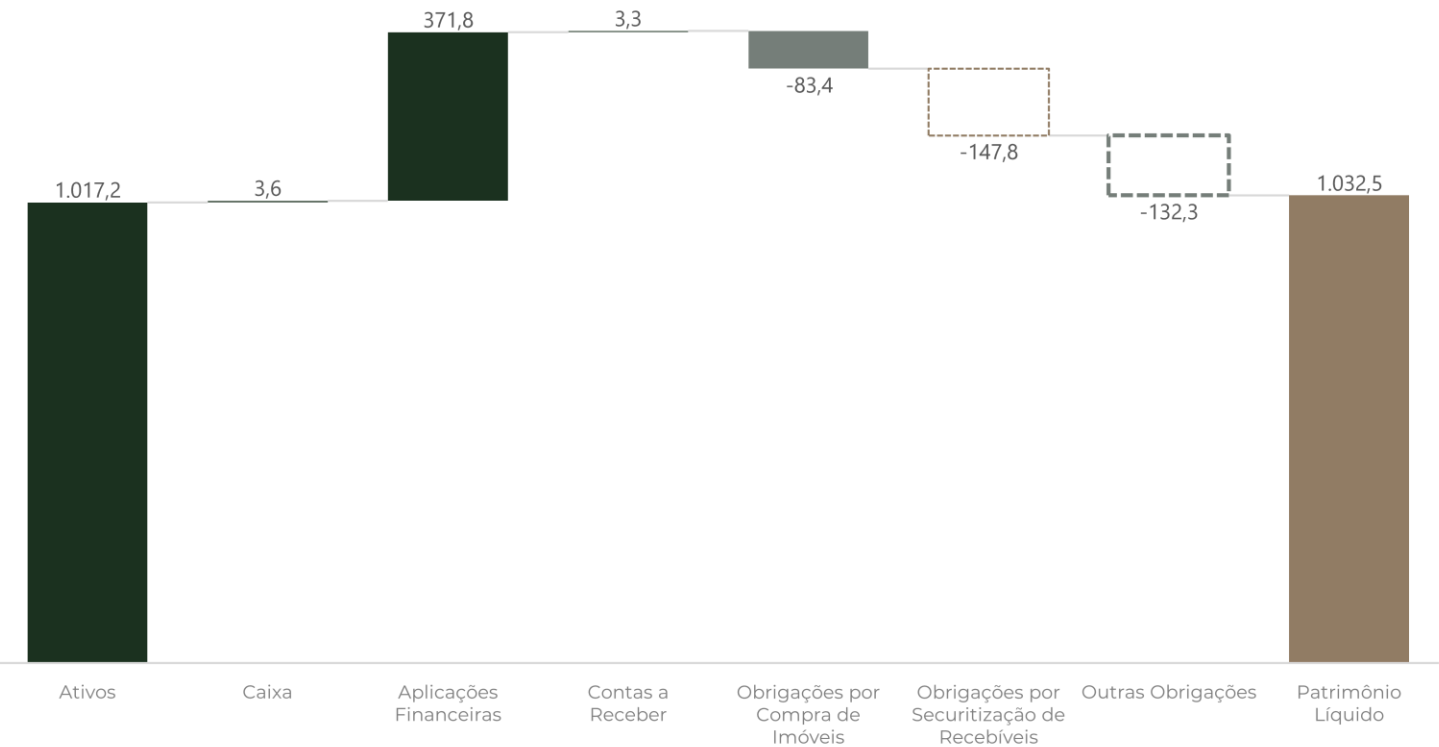


Custo do Passivo

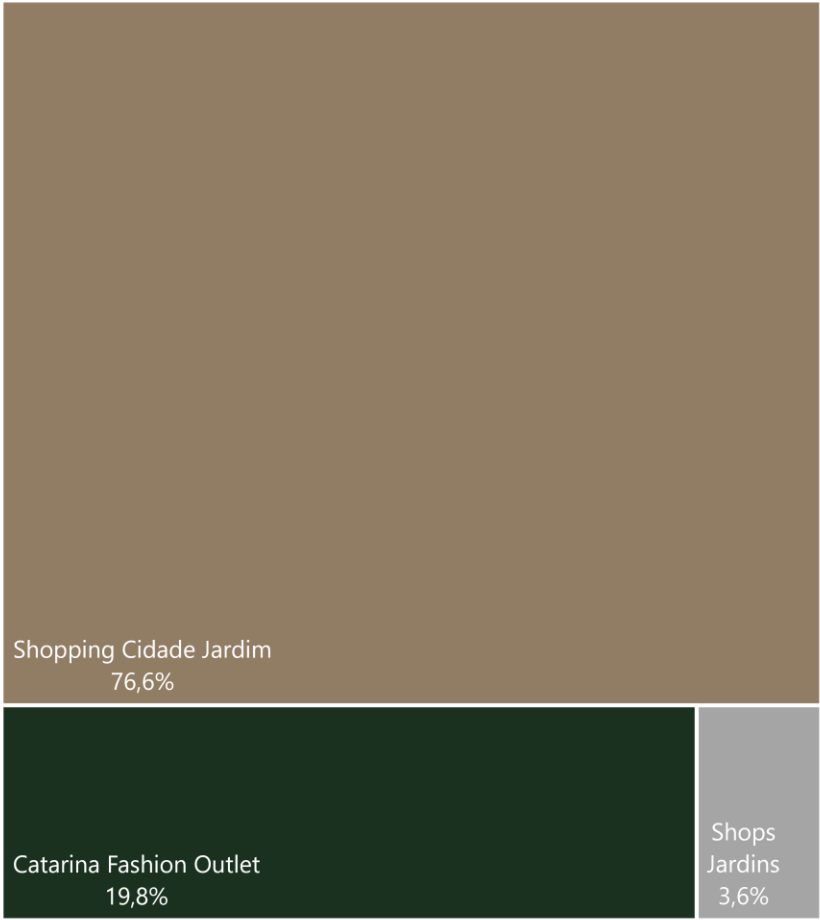


O Patrimônio Líquido do Fundo encerrou julho em R\$ 1.032,5 M.

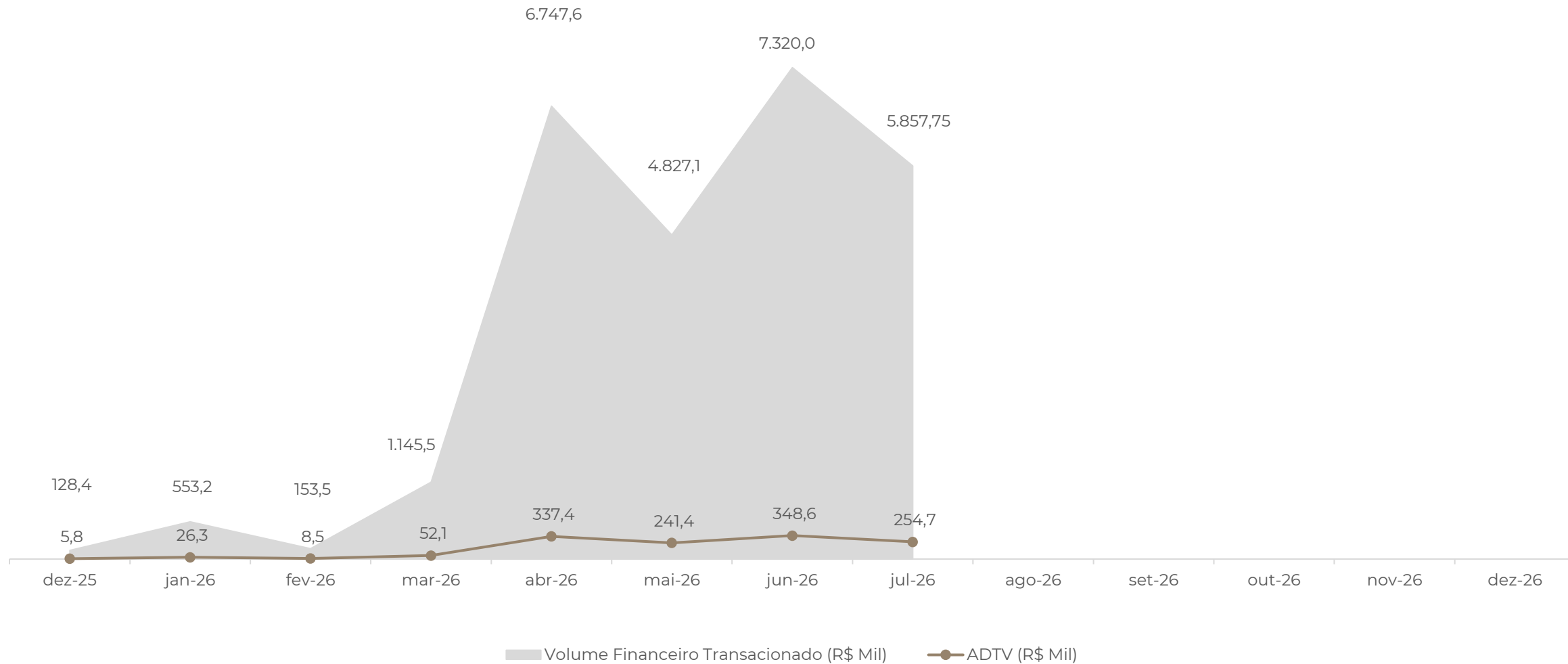
Composição da Carteira do Fundo (R\$ M)



Carteira de Imóveis do Fundo (ABL)

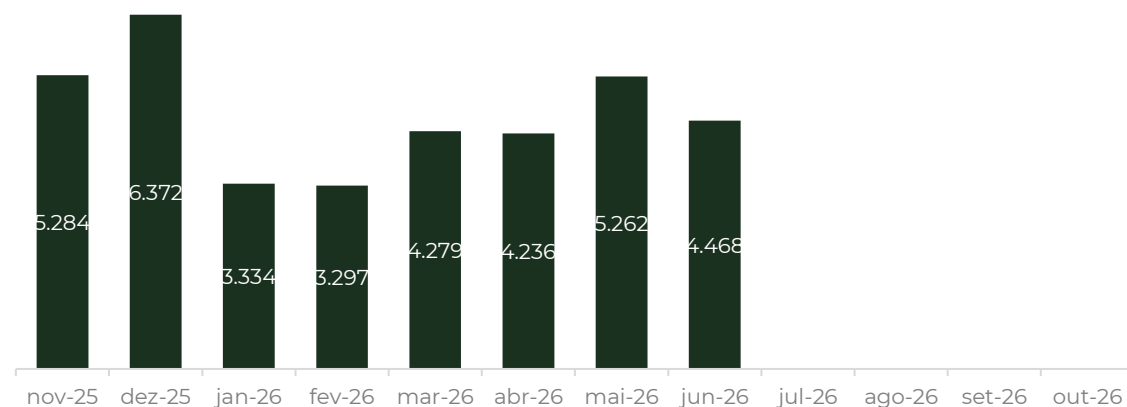


Volume Financeiro Transacionado (R\$ '000) e ADTV (R\$ '000)

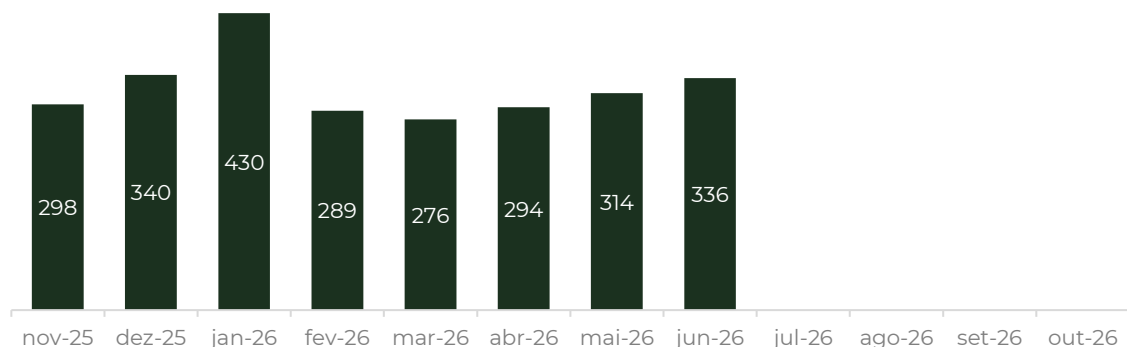


Os dados apresentados a seguir são ponderados de acordo com sua participação no Fundo

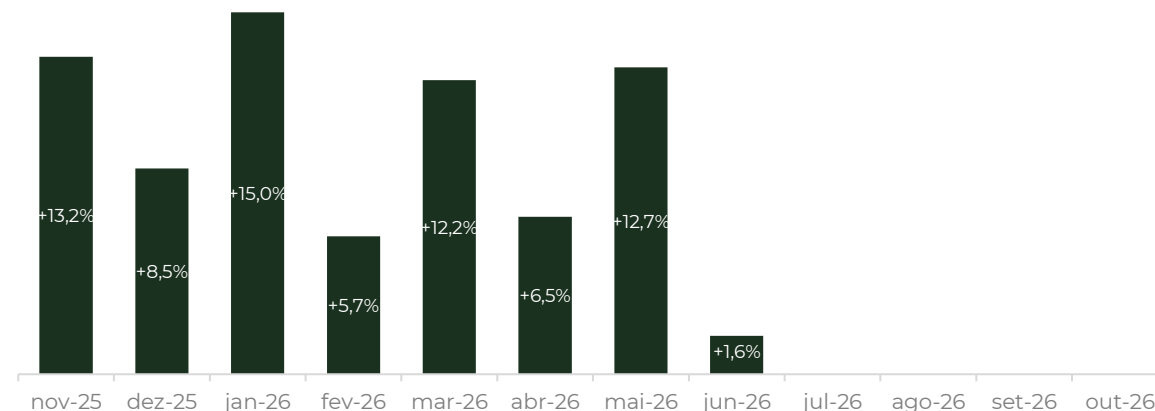
Vendas (R\$/m²)



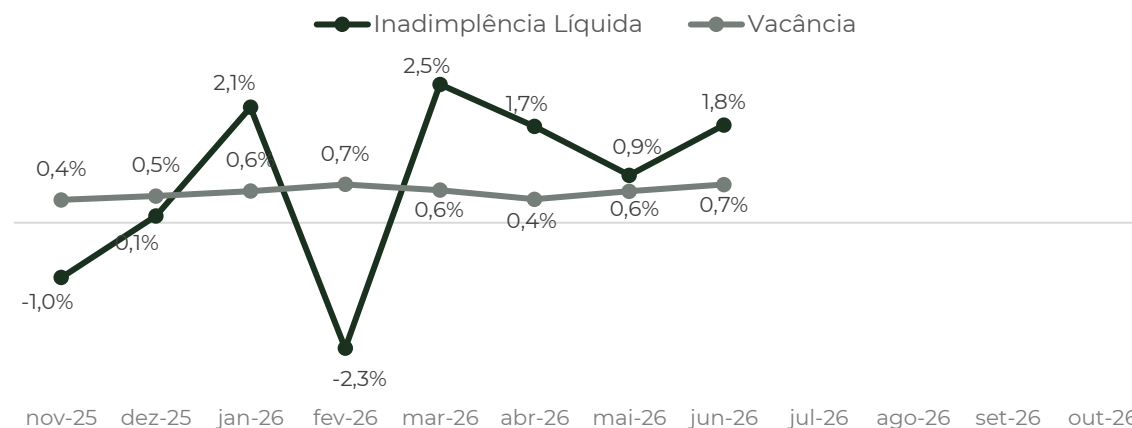
NOI caixa (R\$/m²)



SSS (Same Store Sales - YoY)



Inadimplência Líquida e Vacância



Destaques do Mês – Shopping Cidade Jardim

Dinâmica Comercial e Qualificação do Mix

O mês de junho reforçou a qualidade da geração de receita do Shopping Cidade Jardim, apoiada principalmente 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 Tiffany & Co., Hermès, Cartier, Rolex, Dior e Fendi. Entre as principais movimentações do período, destacam-se a inauguração da Baccarat e a entrada da Pucci, além do avanço das obras de futuras operações, contribuindo para a contínua qualificação do mix e o fortalecimento do posicionamento premium do empreendimento.

Atividade Operacional e Experiência do Consumidor

Em junho, o ativo manteve a trajetória de crescimento das vendas, impulsionada pelo desempenho das marcas internacionais e dos quiosques. A agenda de eventos e ativações permaneceu diversificada, reunindo iniciativas relacionadas a moda, entretenimento, relacionamento e experiências familiares, com destaque para as ações de Dia dos Namorados, a pré-estreia de “Toy Story 5” e a ativação Torcida Cidade Jardim. Esse conjunto de iniciativas reforçou o engajamento do público e consolidou o shopping como destino de consumo qualificado, convivência e entretenimento.

INAUGURAÇÕES



BACCARAT
Inauguração: 15/06



PUCCI
Inauguração: 04/06

Destaques do Mês – Catarina Fashion Outlet

Evolução do Ativo e Consolidação da Expansão

Em junho, o Catarina Fashion Outlet avançou na renovação de seu portfólio com as inaugurações da Aramis Next e da NV, além da continuidade da implantação de novas operações no mall original e na expansão. A agenda comercial contempla marcas de moda, alimentação, serviços e conveniência, contribuindo para complementar a oferta e estimular a circulação de clientes entre as diferentes áreas do empreendimento. O avanço das negociações, projetos e futuras inaugurações reforça a estratégia de ocupação dos espaços e sustenta a maturação gradual da expansão.

Crescimento de Vendas e Diversificação de Consumo

O desempenho comercial do primeiro semestre permaneceu apoiado por marcas internacionais, operações esportivas e quiosques, evidenciando a amplitude do mix e a capacidade do ativo de atender diferentes perfis e ocasiões de consumo. Em junho, destacaram-se operações ligadas a moda premium, artigos esportivos e lifestyle, enquanto a Arena Panini e a Festa Junina contribuíram para ampliar as opções de entretenimento e convivência.

INAUGURAÇÕES



ARAMIS NEXT

ABL: 12,00 m²
Inauguração:
07/06



NV

ABL: 182,67 m²
Inauguração:
19/06

Destaques do Mês – Shops Jardins

Ampliação de Receitas Complementares

Em junho, o Shops Jardins manteve a evolução das receitas complementares, apoiada pelo desempenho de Mall & Merchandising e pela contribuição das receitas associadas ao estacionamento. A diversificação das frentes de monetização, combinada à ocupação próxima da plena, reforça a capacidade do ativo de explorar seus espaços e serviços de forma integrada, ampliando a geração de valor para além dos contratos tradicionais de locação.

Evolução da Atividade e Consolidação do Perfil de Consumo

O mês foi marcado pela boa performance de operações selecionadas dos segmentos de moda internacional, joalheria e acessórios, além da contribuição positiva dos quiosques. A agenda comercial reuniu lançamentos de coleções, experiências de beleza e gastronomia e ações de relacionamento com influenciadores e imprensa, fortalecendo a conexão entre marcas e consumidores. A combinação entre curadoria, relacionamento e experiências exclusivas segue consolidando o Shops Jardins como destino de moda, beleza e lifestyle voltado ao público de alta renda.

AÇÕES DE MARKETING



A Lacoste sediou um almoço, no ROI Méditerranée, para o lançamento do Lacoste Acqua, fragrância masculina e feminina. O evento contou com a presença de influenciadores e imprensa.



O Shops Jardins sediou o JHSF Experience de Copa do Mundo para influenciadores. O evento contou com gifts e ativações como chute ao gol, além de bar e snack bars.

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 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\$ 12,1 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.

