



EB JHSF CAPITAL FII RESIDENCIAL ALTO PADRÃO

Relatório Gerencial
1T 2026

eb, **JHSF**
CAPITAL

Informações Gerais

Nome do Fundo: EB JHSF Capital Fundo de Investimento Imobiliário Residencial Alto Padrão	Quantidade de Cotas Emitidas: 315.650,00
CNPJ: 54.089.708/0001-90	Capital Comprometido: R\$ 157.825.000,00
Início do Fundo: 23 de julho de 2024	Público Alvo: Investidor Qualificado e Profissional
Gestora: JHSF Capital Ltda. EB Capital Gestora de Recursos Ltda.	Taxa de Gestão: Subclasse A – 1,75% a.a. Subclasse B – 2,00% a.a.
Administrador: Banco Daycoval S.A.	Taxa de Administração, Custódia e Escrituração: 0,15% a.a.
Prazo do Fundo: 6 anos + 1 ano – a critério do Gestor	Taxa de Performance: 20% do que exceder IPCA+8,00 a.a.

Comentário do Gestor

Residência Alemanha

A obra da Residência Alemanha encerrou o trimestre com 19% de execução física e 25% de execução financeira, com frentes simultâneas de trabalho de fundações e contenções no trecho dos fundos e de alvenaria e instalações no pavimento superior. O cronograma sofreu um atraso pontual em razão da paralização temporária da emissão de alvarás pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, que impactou todo o setor imobiliário, processo já normalizado e com expectativa de obtenção do último alvará para evolução das obras dentro do próximo trimestre. Em paralelo, com a evolução da obra, os esforços comerciais e as ações de marketing serão intensificadas nos próximos meses.

Projeto Estates

No Boa Vista Estates, o projeto legal do loteamento segue em análise pela Prefeitura de Porto Feliz/SP, com diligências regulatórias em curso. Os projetos executivos e complementares avançam em paralelo, com expectativa de início do desenvolvimento dos lotes no começo do 3T26. Estamos em fase final do processo competitivo para definição da construtora, com orçamentos entre 5% e 10% abaixo do previsto em viabilidade.

Pipeline

Seguimos atentos ao pipeline de imóveis e, ao longo dos últimos meses, entramos em algumas negociações, com preferência por modelos de pagamento flexíveis, minimizando o comprometimento de capital desde o início e otimizando a rentabilidade aos cotistas. Temos avançado nessa frente e manteremos os investidores atualizados conforme avançamos nessa agenda.

R\$ 79,66

Cota Patrimonial

R\$ 132,00

Cota Patrimonial Ajustada*

R\$ 25.146.058,76

Patrimônio Líquido
do Fundo

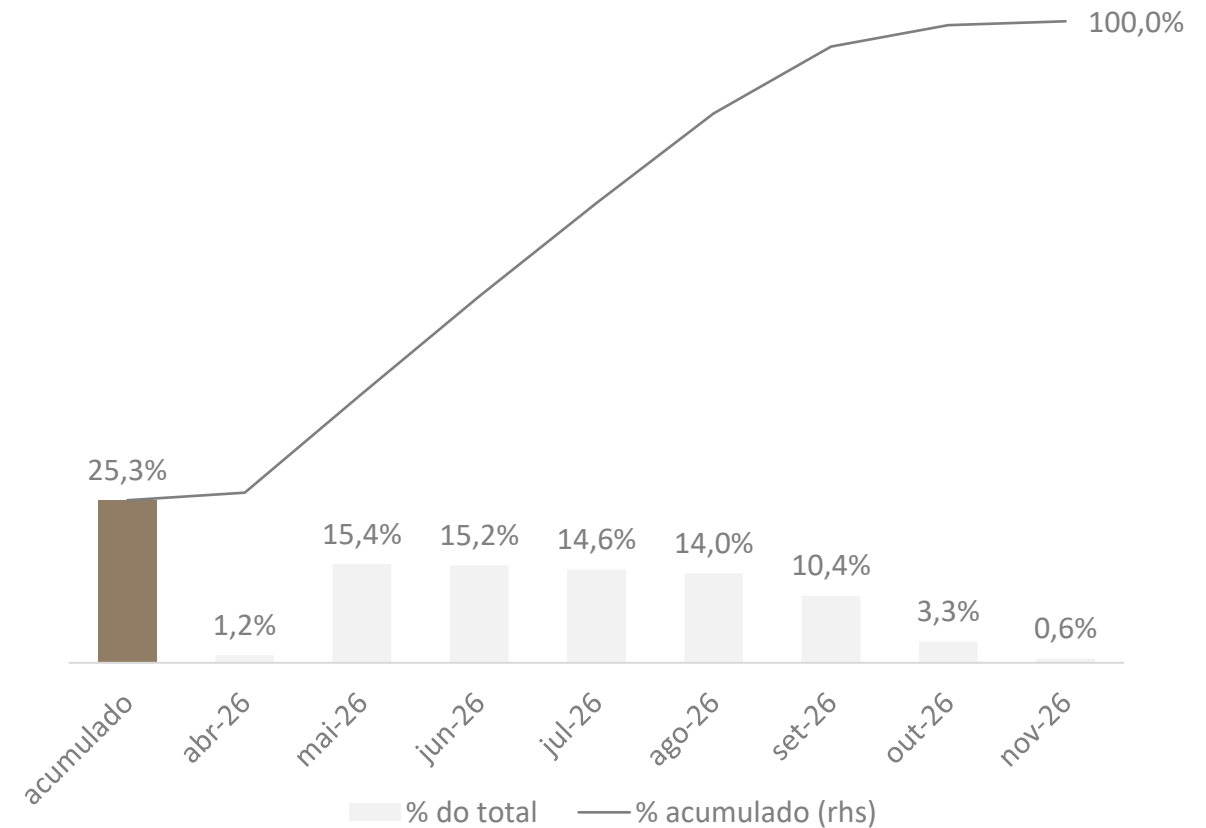
* Valor patrimonial por conta ao considerar os ativos avaliados a valor de mercado, conforme detalhado na página 14 desse relatório.

Evolução da Obra: A evolução do cronograma físico/financeiro atingiu 19% de execução física e 25% de execução financeira. Os trabalhos se concentraram em dois trechos distintos da obra. O trecho da obra dos fundos segue recebendo intervenções para fundações e contenções necessárias para abrigar o futuro subsolo, área de piscina e espaço gourmet. No trecho interno, a obra segue com trabalhos de alvenaria e instalações, focados principalmente no pavimento superior, onde o avanço de obra cinza já é significativo.

Ao longo dos próximos meses, o trabalho irá se concentrar na finalização da contenção no trecho dos fundos, o que irá acelerar o trabalho no pavimento inferior e também no solário superior da residência.

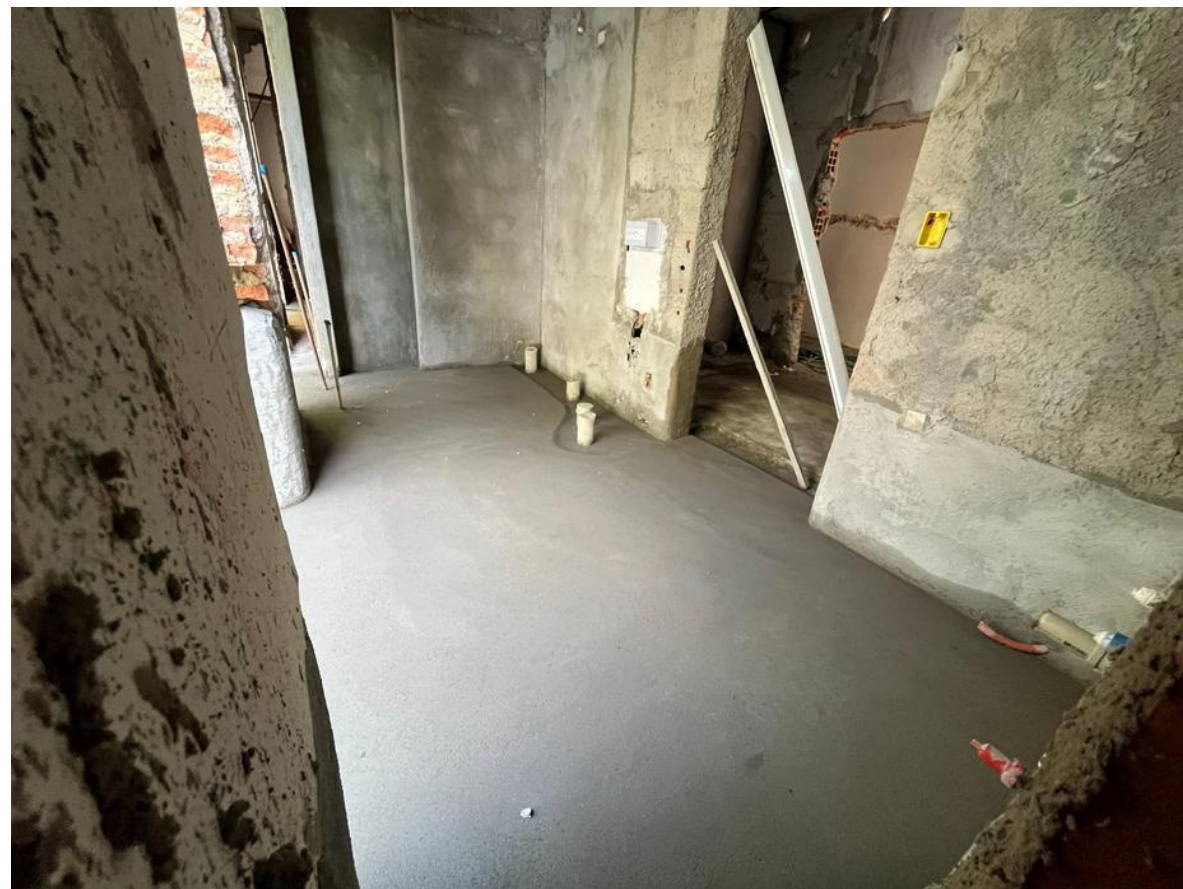
Frente Comercial: realizamos reuniões e visitas ao imóvel com potenciais compradores ao longo dos últimos meses. As ações comerciais e de marketing irão se intensificar ao longo das próximas semanas, com participação em eventos voltados ao público alvo e exposição em veículos de mídia digital e física.

Cronograma Financeiro





Fundação/Contenções – Rua Alemanha



Alvenaria Interna – Rua Alemanha

Residência Alemanha



TODAS AS IMAGENS E PERSPECTIVAS SÃO MERAMENTE ILUSTRATIVAS. MATERIAL INTEGRANTE DE ESTUDO E DIVULGAÇÃO COMERCIAL, SUJEITO A ALTERAÇÕES SEM PRÉVIO AVISO. A VEGETAÇÃO ILUSTRADA REFERE-SE AO PAISAGISMO JÁ EM PORTE ADULTO E NÃO COMO NO MOMENTO DA ENTREGA, PODENDO HAVER DIFERENÇA EM ESPÉCIES E PORTES. OS MÓVEIS, O PAISAGISMO E OS EQUIPAMENTOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZEM PARTE DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA. PERSPECTIVA ARTÍSTICA DA ÁREA EXTERNA DA RESIDÊNCIA ALEMANHA. TODAS AS IMAGENS E PERSPECTIVAS SÃO MERAMENTE ILUSTRATIVAS. MATERIAL INTEGRANTE DE ESTUDO E DIVULGAÇÃO COMERCIAL, SUJEITO A ALTERAÇÕES SEM PRÉVIO AVISO.

Residência Alemanha



Perspectiva Artística dos Fundos



Perspectiva Artística do Living

TODAS AS IMAGENS E PERSPECTIVAS SÃO MERAMENTE ILUSTRATIVAS. MATERIAL INTEGRANTE DE ESTUDO E DIVULGAÇÃO COMERCIAL, SUJEITO A ALTERAÇÕES SEM PRÉVIO AVISO. A VEGETAÇÃO ILUSTRADA REFERE-SE AO PAISAGISMO JÁ EM PORTE ADULTO E NÃO COMO NO MOMENTODA ENTREGA, PODENDO HAVER DIFERENÇA EM ESPÉCIES E PORTES. OS MÓVEIS, O PAISAGISMO E OS EQUIPAMENTOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZEM PARTE DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA.PERSPECTIVA ARTÍSTICA DA ÁREA EXTERNA DA RESIDÊNCIA ALEMANHA

TODAS AS IMAGENS E PERSPECTIVAS SÃO MERAMENTE ILUSTRATIVAS. MATERIAL INTEGRANTE DE ESTUDO E DIVULGAÇÃO COMERCIAL, SUJEITO A ALTERAÇÕES SEM PRÉVIO AVISO.

Gestão de Risco e Caixa: O projeto do condomínio está aprovado e o processo de individualização de matrículas segue em trâmite na prefeitura de Porto Feliz/SP. Destacamos que o Fundo está protegido por contrato, com desembolso zero até a regularização documental definitiva, o que confere maior segurança financeira à operação.

Cronograma e Licenciamento: O projeto legal segue em análise pela Prefeitura de Porto Feliz/SP e o processo caminha da maneira esperada para que possamos iniciar o desenvolvimento dos imóveis assim que o trâmite de regularização do loteamento estiver superado.

Projetos: O projeto executivo segue em elaboração, avançando para a fase final com as compatibilizações após a obtenção dos resultados de demais estudos complementares, inclusive de sondagens, que foram realizados nas últimas semanas.

Planejamento: Acreditamos que estaremos aptos a começar o desenvolvimento dos lotes no início do 2S26. Estamos em fase final do processo competitivo para definição da construtora que irá executar a obra. Os orçamentos estimados estão entre 5-10% abaixo do estimado em viabilidade, indicando que o processo de análise foi realizado com as premissas corretas.



Imagem Aérea do Empreendimento



Imagem Aérea do Empreendimento 8

A assinatura da arquitetura e dos interiores dos imóveis é de **Sig Bergamin e Murilo Lomas**, reconhecidos por um estilo sofisticado, autoral e atemporal. Seus projetos combinam referências clássicas e contemporâneas com uso refinado de materiais, cores, texturas e obras de arte, resultando em ambientes elegantes, equilibrados e cheios de personalidade.

O projeto do **L08** revisita as clássicas casas norte-americanas, com inspiração nas country houses e no estilo Hamptons. A arquitetura valoriza proporções horizontais, simetria e uma fachada de linguagem contemporânea e atemporal. Os ambientes sociais são integrados, promovendo fluidez e conforto, enquanto o pavimento superior abriga quatro suítes, incluindo uma master com closet duplo. O paisagismo complementa o conjunto, integrando a residência ao entorno e reforçando a conexão com a natureza.

Já o projeto do **L09** se inspira nas residências inglesas clássicas, reinterpretadas em uma linguagem contemporânea e tropical. A arquitetura destaca a simetria, os volumes bem definidos e o uso de materiais nobres, resultando em uma fachada elegante e atemporal. Os ambientes sociais integrados garantem fluidez e conforto, enquanto a residência conta com seis suítes, incluindo uma master com closet duplo, assegurando privacidade e sofisticação. O paisagismo completa o projeto, reforçando a integração da casa com o entorno e o equilíbrio entre tradição, elegância e funcionalidade.



Perspectiva Artística da Fachada – Lote 8



Perspectiva Artística da Fachada – Lote 9



TODAS AS IMAGENS E PERSPECTIVAS SÃO MERAMENTE ILUSTRATIVAS, MATERIAL INTEGRANTE DE ESTUDO E DIVULGAÇÃO COMERCIAL, SUJEITO A ALTERAÇÕES SEM PRÉVIO AVISO. A VEGETAÇÃO ILUSTRADA REFERE-SE AO PAISAGISMO JÁ EM PORTE ADULTO E NÃO COMO NO MOMENTODA ENTREGA, PODENDO HAVER DIFERENÇA EM ESPÉCIES E PORTES. OS MÓVEIS, O PAISAGISMO E OS EQUIPAMENTOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZEM PARTE DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA PERSPECTIVA ARTÍSTICA DA ÁREA EXTERNA DO IMÓVEL ESTATES LOTE 8. TODAS AS IMAGENS E PERSPECTIVAS SÃO MERAMENTE ILUSTRATIVAS, MATERIAL INTEGRANTE DE ESTUDO E DIVULGAÇÃO COMERCIAL, SUJEITO A ALTERAÇÕES SEM PRÉVIO AVISO.

Lote 8 – Perspectiva Fachada Fundos



TODAS AS IMAGENS E PERSPECTIVAS SÃO MERAMENTE ILUSTRATIVAS. MATERIAL INTEGRANTE DE ESTUDO E DIVULGAÇÃO COMERCIAL, SUJEITO A ALTERAÇÕES SEM PRÉVIO AVISO. A VEGETAÇÃO ILUSTRADA REFERE-SE AO PAISAGISMO JÁ EM PORTE ADULTO E NÃO COMO NO MOMENTO DA ENTREGA, PODENDO HAVER DIFERENÇA EM ESPÉCIES E PORTES. OS MÓVEIS, O PAISAGISMO E OS EQUIPAMENTOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZEM PARTE DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA. PERSPECTIVA ARTÍSTICA DA ÁREA EXTERNA DO IMÓVEL ESTATES LOTE 8. TODAS AS IMAGENS E PERSPECTIVAS SÃO MERAMENTE ILUSTRATIVAS. MATERIAL INTEGRANTE DE ESTUDO E DIVULGAÇÃO COMERCIAL, SUJEITO A ALTERAÇÕES SEM PRÉVIO AVISO.

Lote 9 – Perspectiva Hall de Entrada



TODAS AS IMAGENS E PERSPECTIVAS SÃO MERAMENTE ILUSTRATIVAS. MATERIAL INTEGRANTE DE ESTUDO E DIVULGAÇÃO COMERCIAL, SUJEITO A ALTERAÇÕES SEM PRÉVIO AVISO. A VEGETAÇÃO ILUSTRADA REFERE-SE AO PAISAGISMO JÁ EM PORTE ADULTO E NÃO COMO NO MOMENTO DA ENTREGA, PODENDO HAVER DIFERENÇA EM ESPÉCIES E PORTES. OS MÓVEIS, O PAISAGISMO E OS EQUIPAMENTOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZEM PARTE DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA. PERSPECTIVA ARTÍSTICA DA ÁREA EXTERNA DO IMÓVEL ESTATES LOTE 9. TODAS AS IMAGENS E PERSPECTIVAS SÃO MERAMENTE ILUSTRATIVAS. MATERIAL INTEGRANTE DE ESTUDO E DIVULGAÇÃO COMERCIAL, SUJEITO A ALTERAÇÕES SEM PRÉVIO AVISO.

Lote 9 – Perspectiva Fachada Fundos



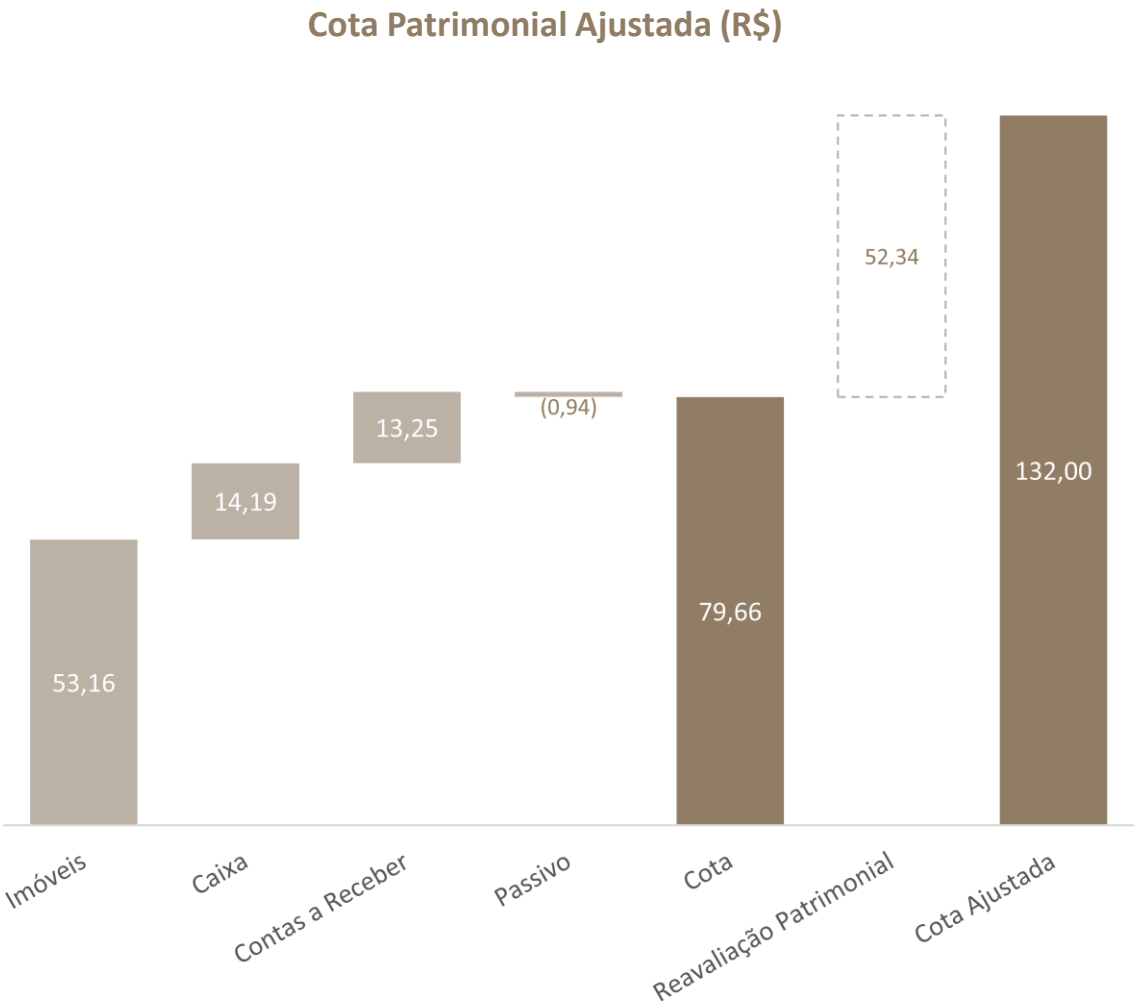
TODAS AS IMAGENS E PERSPECTIVAS SÃO MERAMENTE ILUSTRATIVAS. MATERIAL INTEGRANTE DE ESTUDO E DIVULGAÇÃO COMERCIAL, SUJEITO A ALTERAÇÕES SEM PRÉVIO AVISO. A IMAGEM ILUSTRADA REFLETE-SE AO PAISAGISMO JÁ EM PORTE ADULTO E NÃO COMO NO MOMENTO DA ENTREGA, PODENDO HAVER DIFERENÇA EM ESPÉCIES E PORTES. OS MÓVEIS, O PAISAGISMO E OS EQUIPAMENTOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZEM PARTE DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA. PERSPECTIVA ARTÍSTICA DA ÁREA EXTERNA DO IMÓVEL ESTATES LOTE 9. TODAS AS IMAGENS E PERSPECTIVAS SÃO MERAMENTE ILUSTRATIVAS. MATERIAL INTEGRANTE DE ESTUDO E DIVULGAÇÃO COMERCIAL, SUJEITO A ALTERAÇÕES SEM PRÉVIO AVISO.

Lote 9 – Perspectiva Living

A cota patrimonial do Fundo encerrou o primeiro trimestre de 2026 em **R\$ 79,66**. No entanto, este valor não reflete o potencial total do portfólio. A avaliação independente realizada pela CBRE para o imóvel da Rua Alemanha aponta um valor de mercado de **R\$ 37,7 milhões**, representando uma valorização do ativo em **R\$ 16,1 milhões** (equivalente a R\$50,93 por cota). Caso esse valor fosse integralmente marcado a mercado nas demonstrações, a cota patrimonial seria ajustada para aproximadamente **R\$ 132,00** — representando um prêmio de 66% sobre o valor de marcação atual.

Essa discrepância ocorre devido às normas contábeis IFRS. Como o imóvel é destinado à venda futura, ele deve ser registrado pelo **menor valor** entre o custo e o mercado. O custo acumulado de aquisição e obras segue abaixo do valor de avaliação, mantendo a cota patrimonial em patamar conservador.

O ganho econômico real será integralmente reconhecido apenas no momento da alienação do ativo. Até lá, o valor patrimonial seguirá refletindo o estágio de desenvolvimento do projeto, em estrita observância às práticas contábeis vigentes.



Pipeline

Seguimos atentos ao pipeline de ativos, mas bastante seletivos com aqueles que imóveis que decidimos adquirir, de maneira a preservar boas margens, assim como manter a expectativa de retorno para o Fundo.

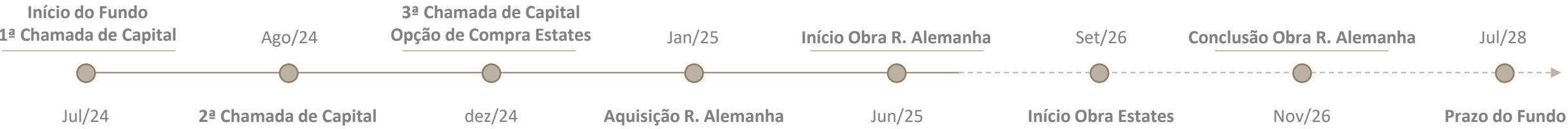
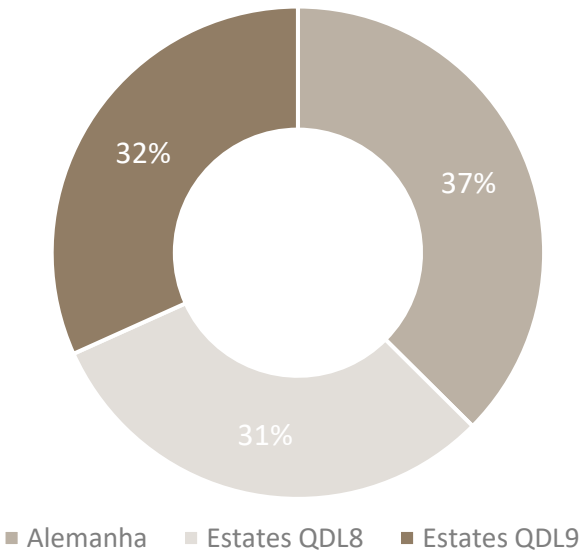
Também temos preferido estruturas alternativas de aquisição que nos permitam ter uma dinâmica de fluxo de caixa mais benéfica, como estruturas de permuta financeira ou pagamento parcelado ao longo do prazo de desenvolvimento.

Histórico Chamadas de Capital

Data	Evento	Volume (R\$ Mil)
jul/24	Capital Integralizado	157.825
jul/24	1a Chamada de Capital	(340)
ago/24	2a Chamada de Capital	(15.442)
dez/24	3a Chamada de Capital	(15.782)

Alocação

A composição atual do portfólio, formada por três ativos, está apresentada a seguir, considerando o investimento total necessário para que os imóveis estejam prontos para comercialização.



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 LTDA. E DA EB CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA. LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO 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.

TODAS AS IMAGENS E PERSPECTIVAS SÃO MERAMENTE ILUSTRATIVAS. MATERIAL INTEGRANTE DE ESTUDO E DIVULGAÇÃO COMERCIAL, SUJEITO A ALTERAÇÕES SEM PRÉVIO AVISO. A VEGETAÇÃO ILUSTRADA REFERE-SE AO PAISAGISMO JÁ EM PORTE ADULTO E NÃO COMO NO MOMENTODA ENTREGA, PODENDO HAVER DIFERENÇA EM ESPÉCIES E PORTES. OS MÓVEIS, O PAISAGISMO E OS EQUIPAMENTOS SÃO DE DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO FAZEM PARTE DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA.PERSPECTIVA ARTÍSTICA DA ÁREA EXTERNA DA RESIDÊNCIA ALEMANHATODAS AS IMAGENS E PERSPECTIVAS SÃO MERAMENTE ILUSTRATIVAS. MATERIAL INTEGRANTE DE ESTUDO E DIVULGAÇÃO COMERCIAL, SUJEITO A ALTERAÇÕES SEM PRÉVIO AVISO.



JHSF
CAPITAL
capital@jhsf.com.br

eB,Capital
ir@ebcapital.com.br