

RELATÓRIO GERENCIAL

3º Trimestre 2025

EB JHSF CAPITAL FII RESIDENCIAL
ALTO PADRÃO

EB, JHSF
CAPITAL



FUNDO

EB JHSF Capital FII
Residencial Alto Padrão

54.089.708/0001-90

GESTOR

JHSF Capital Ltda.

EB Capital Gestora de Recursos Ltda.

ADMINISTRADOR

Banco Daycoval S.A.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 25.775.376,25

CAPITAL COMPROMETIDO

R\$ 157.825.000,00

PRAZO

6 Anos + 1 ano - a critério
dos co-gestores

COTA PATRIMONIAL

R\$ 81,66

TAXA DE GESTÃO

1,75% Cotas Classe A

2,00% Cotas Classe B

INÍCIO DO FUNDO

23/07/2024

Comentário dos Gestores

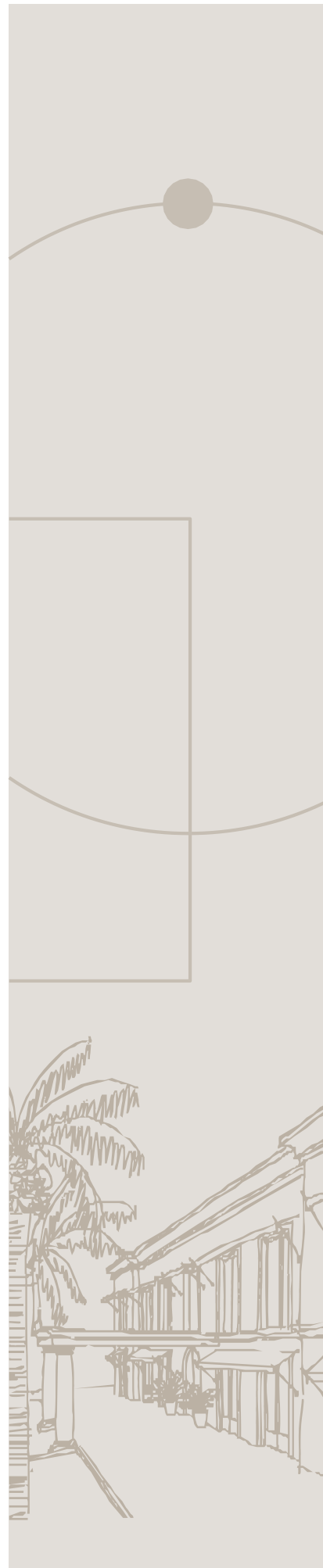
O terceiro trimestre foi marcado por avanços relevantes para a estratégia do fundo. Iniciamos as obras civis no ativo da Rua Alemanha e obtivemos a aprovação do loteamento do Boa Vista Estates pelas autoridades competentes, permitindo o desenvolvimento nos dois lotes opcionados no condomínio.

Ao longo do trimestre, tivemos inúmeras conversas com participantes do mercado imobiliário dos Jardins, de compradores finais e proprietários a investidores e corretores. Trata-se de uma das regiões mais tradicionais e desejadas de São Paulo e nossas interações reforçam a perenidade de demanda nesses bairros.

A escassez de terrenos para novas construções sustenta a forte demanda por imóveis prontos. No entanto, não significa que o mercado absorva qualquer projeto. Observamos que imóveis sem um conceito bem definido e mal executado, tendem a permanecer em oferta por mais tempo.

Diferentemente da dinâmica da incorporação tradicional, em que descontos na ordem de 10% são o suficiente para dar tração às vendas, aqui esse não é o fator preponderante. O público-alvo é mais exigente e valoriza o desenho, curadoria e qualidade de execução. Assim, embora existam ativos que, em tese, seriam candidatos naturais a retrofit nos Jardins, identificar o imóvel certo, na localização certa e com condições comerciais adequadas é desafiador e exige pipeline ativo e originação constante.

Mantemos disciplina na diligência de produto e financeira para evitar, no futuro, um portfólio com risco de baixa liquidez por escolhas conceituais frágeis. Nos últimos meses, avaliamos diversas oportunidades cujos números só fechavam com premissas excessivamente agressivas; nessas situações, optamos por não avançar, preservando o rigor alocativo e a assimetria de risco-retorno do fundo.



Imóveis Adquiridos

Rua Alemanha

Em continuidade ao último relatório, atualizamos o andamento do ativo da Rua Alemanha, adquirido em janeiro de 2025. Os projetos complementares para o desenvolvimento imobiliário seguem em execução.

O projeto de arquitetura, assinado por Sig Bergamin e Murilo Lomas — referências no segmento de altíssima renda — reimagina um imóvel com mais de 40 anos. Apesar das limitações típicas de retrofit, os arquitetos propuseram uma solução de alto padrão, preservando identidade e elevando o potencial do ativo, com a reconhecida ecleticidade e excelência de seus trabalhos.

Nos últimos meses concluímos os projetos executivos, luminotécnico, de instalações, estrutural e de fundações. Essa etapa é crucial para calibrar o orçamento à realidade da obra, reduzir retrabalhos e mitigar riscos de estouro de custos.

As demolições internas foram iniciadas em agosto e, no momento, aguardamos a emissão do alvará de execução pela Prefeitura de São Paulo para iniciar a obra. A concorrência da construtora foi conduzida ao longo de alguns meses, envolvendo cinco companhias e discussões sobre orçamento, escopo e reforços estruturais — fatores com impacto direto na precificação final do empreendimento.

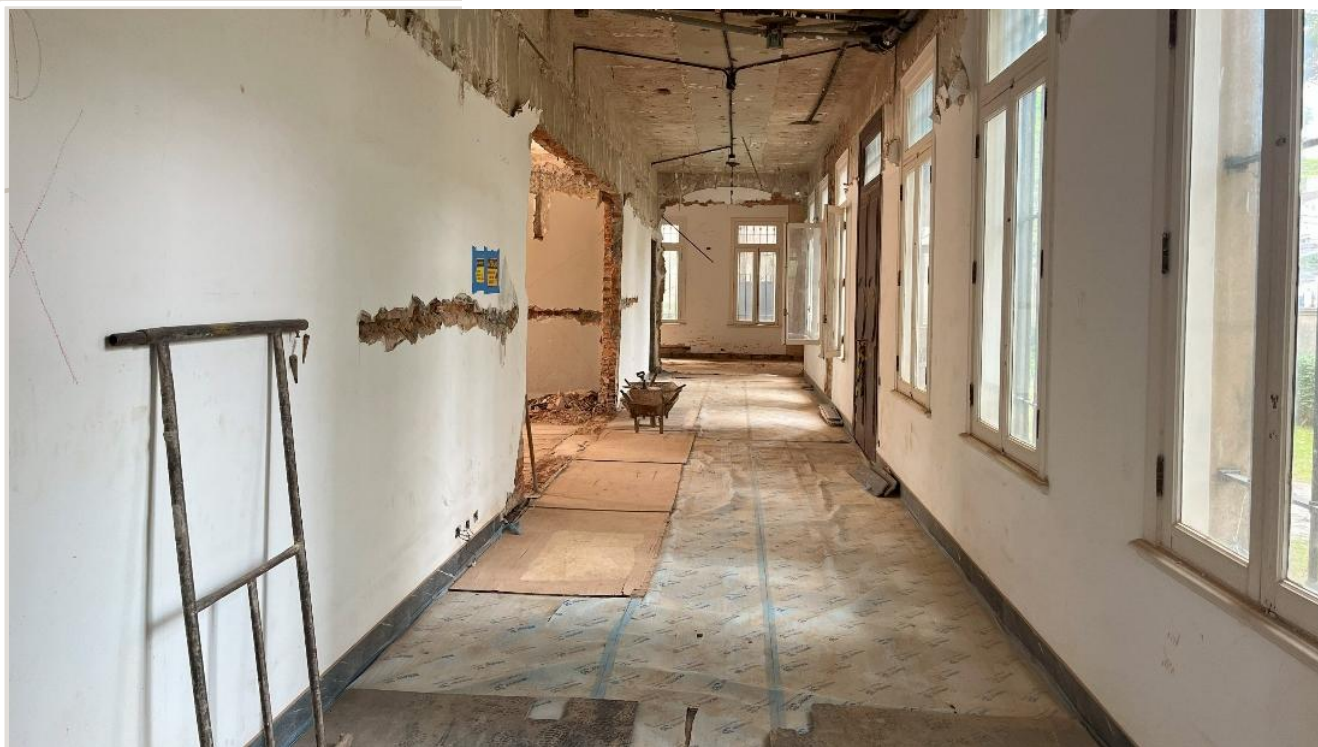
Características do Imóvel	
Localização	Rua Alemanha, Jd. Europa
Área Terreno	1.710 m²
Área Privativa	1.249 m²
# de suítes	4 suítes
Amenities	Espaço Gourmet, Fitness, subsolo, piscina e solarium



Acesso Veículos



Living/Pátio



Hall de Entrada



Pátio

Imóveis Boa Vista Estates

O loteamento que abrigará o Boa Vista Estates (BVE) superou a última etapa de aprovação. A partir de agora, seguirá o trâmite em cartório para a individualização das matrículas de cada lote; concluída essa fase, avançaremos para a assinatura dos contratos de compra e venda dos dois imóveis opcionados pelo fundo.

Ao longo dos últimos meses, definimos o conceito de cada um dos dois projetos a serem desenvolvidos. A autoria ficará a cargo de Sig Bergamin e Murilo Lomas e as diretrizes já foram aprovadas pelo Comitê de Investimentos/Produto, com supervisão e inputs da JHSF Incorporações. Cada imóvel terá planta e linguagem próprias, direcionadas a perfis de compradores distintos.

Paralelamente, selecionamos e contratamos os prestadores responsáveis pelos projetos complementares (executivo, fundações, luminotécnico, ar-condicionado e automação). A expectativa é concluir os projetos em até 60 dias. O custo contratado ficou 16% abaixo da estimativa considerada pela gestão na aquisição dos imóveis.

Iniciamos, ainda, conversas preliminares com construtoras para a futura concorrência de obras, a ser lançada tão logo os projetos complementares estejam finalizados.

Após a individualização das matrículas e a assinatura dos compromissos de compra e venda, submeteremos o projeto à Prefeitura de Porto Feliz. Estimamos um prazo de 4 a 6 meses para a obtenção do alvará de execução.

Ao término do desenvolvimento, deveremos figurar entre os primeiros imóveis à venda dentro do BVE, o que tende a nos conferir vantagem comercial frente a lançamentos subsequentes. Vale lembrar que o BVE foi concebido com proposta mais exclusiva que a Fazenda Boa Vista, com apenas ~250 lotes — cenário em que o comprador-alvo dos nossos projetos provavelmente já integra o ecossistema Boa Vista.

Características dos Imóveis	Lote 8	Lote 9
Localização	Boa Vista Estates, Porto Feliz/SP	
Área Terreno	5.470 m²	6.271 m²
Área Privativa	1.081 m²	1.055 m²



Viés de Arquitetura

Lote 8

O projeto do L08 é uma releitura das clássicas casas norte-americanas, inspiradas nas country houses e no estilo Hamptons. A volumetria privilegia proporções horizontais e simetria, com corpo central destacado e volumes laterais equilibrados. A fachada escura, com ripado horizontal que remete ao clapboard, esquadrias verticais e molduras limpas, traduz elegância atemporal com linguagem contemporânea.

Internamente, os espaços sociais — living, sala de jantar, home theater, cozinha gourmet e varanda com piscina — se integram para criar fluidez e conforto. No pavimento superior, quatro suítes, incluindo uma master com closet duplo, garantem privacidade e funcionalidade. O paisagismo complementa a arquitetura com vegetação que valoriza acessos e integra a casa ao entorno.

Um projeto que equilibra tradição e inovação, oferecendo sofisticação, conforto e conexão com a natureza.

Lote 9

Inspirada na elegância atemporal das residências inglesas, a Casa L09 do JHSF Estates traduz o clássico em uma linguagem contemporânea e tropical. A arquitetura valoriza a simetria, os volumes bem definidos e a nobreza dos materiais, remetendo às tradicionais townhouses britânicas. A fachada imponente e os detalhes refinados revelam uma residência que une tradição e modernidade com naturalidade.

A referência inglesa traz elementos marcantes como o uso de tijolos aparentes, telhados inclinados e janelas proporcionais, criando uma estética sólida e acolhedora. Essa composição transmite ordem, equilíbrio e charme, reforçado pela integração com a vegetação e pelo jardim frontal, que convida à contemplação.

Internamente, os espaços foram pensados para oferecer conforto e fluidez. No térreo, as áreas sociais — living, sala de jantar, home theater, cozinha e varanda com piscina — se integram de forma harmônica, acompanhadas por três suítes que garantem praticidade e acolhimento. No pavimento superior, outras três suítes, incluindo a master com closet duplo e banheiros independentes, totalizam seis suítes, proporcionando privacidade e sofisticação.



Lote 8 - Fachada Proposta



Lote 8 - Lazer



Lote 9 - Fachada Proposta



Lote 9 - Lazer

Mercado

Mantemos acompanhamento próximo dos bairros-alvo do fundo e seguimos com a visão de aceleração do volume de negócios. O ambiente de juros elevados atua como catalisador: parte dos proprietários busca liquidez para outras obrigações; outros avaliam realocar capital para oportunidades em diferentes classes de ativos.

Apesar de o ritmo seguir a tendência dos últimos anos, persiste um spread relevante entre nosso valor justo e as pedidas iniciais. Em um mercado com perfil de agentes heterogêneo, é comum certa visão nominal/linear de preço, o que mantém taxas de negociação não concluída em patamar elevado.

Nesse contexto, a estruturação financeira tornou-se ainda mais decisiva. Partindo da rentabilidade-alvo para os cotistas e do domínio técnico sobre as alternativas de aquisição, temos proposto modelos que endereçam as necessidades dos vendedores enquanto preservam (ou elevam) o retorno dos investimentos.

Pipeline e cronograma

- SP: dois imóveis em negociação e pipeline robusto em análise para submissão ao Comitê de Investimentos.
- Aquisições: expectativa de adquirir mais um imóvel até o 4T25, chegando a quatro ativos no portfólio.
- Plano 2026: concluir o programa de aquisições até o 4T26 e, na sequência, concentrar esforços em execução/entregas e no desinvestimento.

Catalisadores e oportunidades

- Além dos juros elevados, 2026 é ano de eleição presidencial, historicamente associado a maior volatilidade e mudança de apetite a risco.

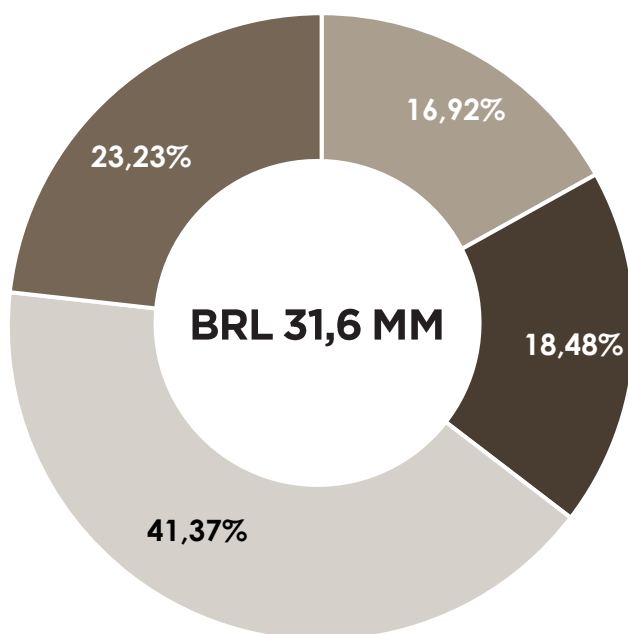
Esperamos que uma parcela dos investidores internacionalize patrimônio, gerando ofertas de venda no Brasil. A busca por agilidade tende a abrir janelas táticas de aquisição a preços mais racionais, alinhados ao nosso critério de retorno e risco.

Capital Integralizado

Referente ao uso do capital integralizado, tivemos um grande desembolso financeiro com as aquisições dos imóveis.

Nos últimos meses, demos início às obras, tendo um fluxo maior de pagamentos relacionados a desenvolvimento e projetos. Em relação às outras despesas do fundo, o valor se refere em grande parte aos Custos de Distribuição correspondentes à totalidade da captação, mas que foi cobrado na primeira integralização das cotas. O valor remanescente permanece rendendo no caixa.

Uso do Capital Integralizado



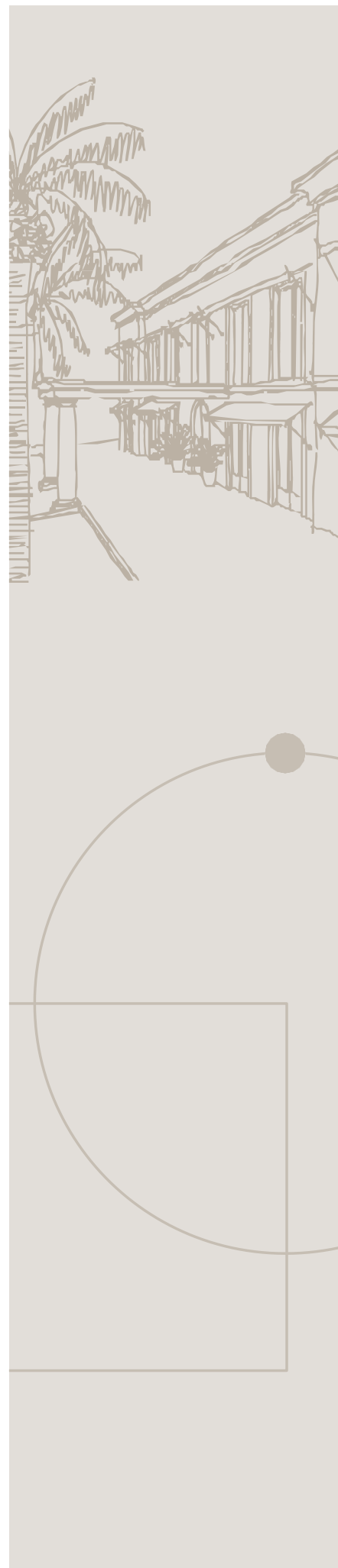
- Aquisição de Imóveis
- Custos de Obras e Projeto
- Outras Despesas do Fundo
- Caixa

Rentabilidade

A cota do Fundo encerrou o período em R\$ 81,66, abaixo do valor de emissão. Esse desempenho é compatível com a “curva J”, que descreve a trajetória típica de projetos em desenvolvimento: resultados iniciais pressionados por despesas de implantação (projetos, obras etc.) e por custos de distribuição e gestão.

O efeito é intensificado pelo patrimônio líquido ainda reduzido, uma vez que aproximadamente 20% do capital comprometido foi efetivamente chamado até o momento. Nesse contexto, as despesas recorrentes incidem sobre uma base menor, ampliando seu impacto na cota. Com novos aportes, o crescimento do patrimônio tende a diluir esses custos, contribuindo para a normalização da trajetória.

No momento, a cota patrimonial reflete ativos registrados a custo histórico e as despesas já incorridas, ainda não integralmente capturadas nas avaliações dos empreendimentos. Espera-se que esse efeito seja gradualmente mitigado com a reavaliação anual do portfólio e, sobretudo, com o avanço da execução e monetização dos projetos, quando o valor agregado das etapas de desenvolvimento tende a ser reconhecido.



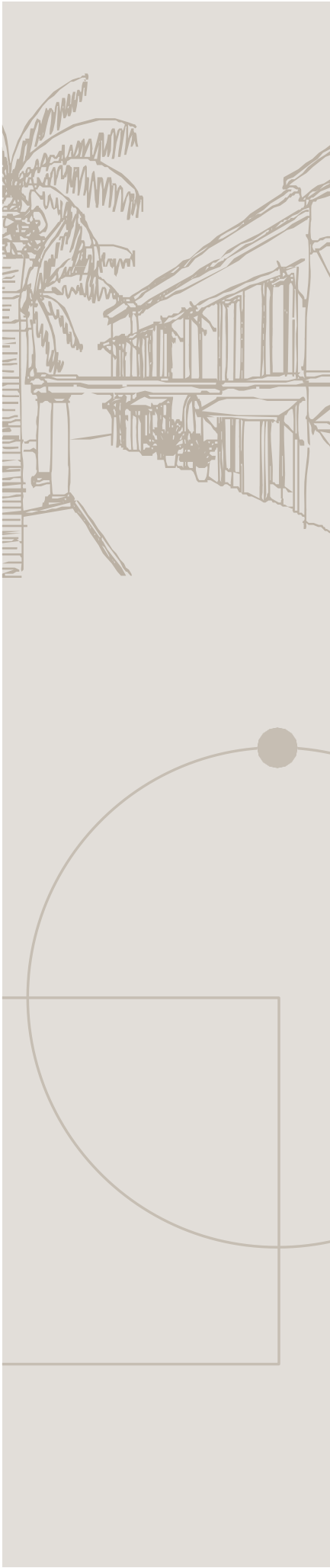
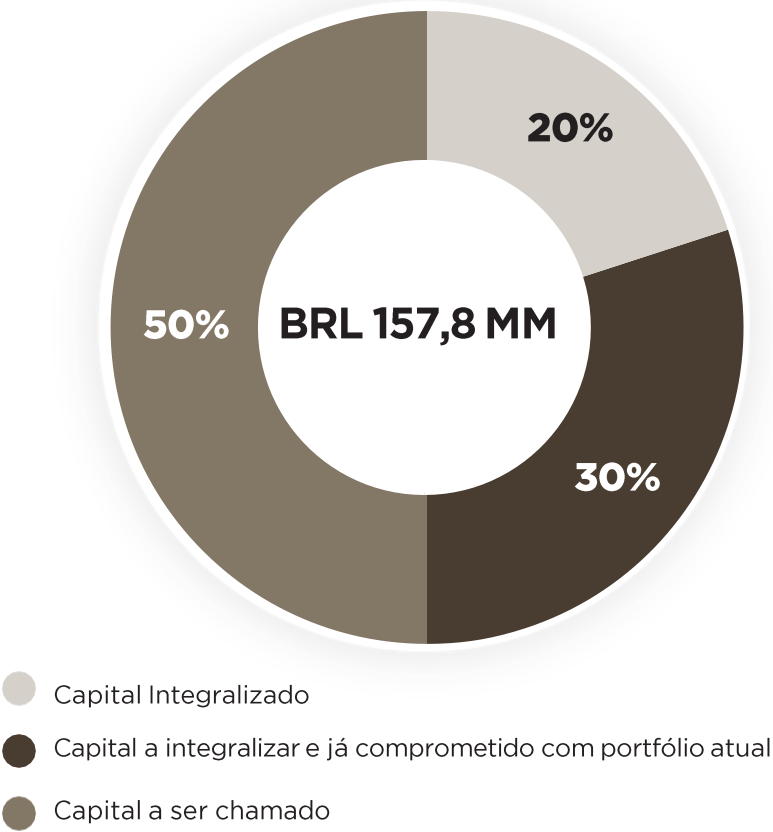
Próximos Passos

Mantemos a estimativa de que o desenvolvimento dos três imóveis atualmente adquiridos representará cerca de 50% do capital subscrito, a ser chamado ao longo dos próximos dois anos. Os recursos disponíveis em caixa, atualmente em torno de R\$ 7 milhões, são suficientes para cobrir os custos e despesas associados às intervenções nos imóveis em andamento até o final do primeiro trimestre de 2025.

Essa estratégia de chamadas graduais busca otimizar a alocação de capital dos cotistas, evitando a mobilização antecipada de recursos que permaneceriam ociosos em caixa. Cabe lembrar que, no caso dos FIIs, há incidência de impostos sobre os rendimentos financeiros do caixa, o que torna ineficiente a captação além do necessário para o cronograma de investimentos e despesas operacionais.

Um fator que pode alterar essa projeção é a aquisição de um novo imóvel dentre os dois atualmente em negociação, o que demandaria uma nova chamada de capital para o cumprimento das obrigações contratuais junto aos vendedores e o início das etapas de desenvolvimento correspondentes.

Capital Subscrito



capital@jhsf.com.br

ir@ebcapital.com.br

Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos

Autorregulação
ANBIMA

Administração Fiduciária

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.

