



EB JHSF CAPITAL FII RESIDENCIAL ALTO PADRÃO

Relatório Gerencial
4T 2025

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

O quarto trimestre de 2025 marcou a consolidação da fase de execução do Fundo, com avanços relevantes nos ativos em desenvolvimento e progressiva alocação do capital integralizado, em linha com o cronograma originalmente traçado. Ao longo do período, concentramos nossos esforços na evolução física e regulatória dos projetos, mantendo rigor no controle de custos, prazos e escopo.

Estamos satisfeitos com o avanço físico das obras do ativo da Rua Alemanha, que segue em processo de desmobilização e demolição. A gestão orçamentária segue rigorosamente dentro do que foi planejado.

No Boa Vista Estates, os projetos complementares já estão em andamento e já recebemos algumas entregas parciais, o que nos permitiu protocolar o projeto junto à municipalidade, garantindo que tenhamos tempo necessário para interações com o regulador, objetivando o início de obras ainda no primeiro semestre de 2026.

Continuamos a receber um relevante fluxo de oportunidades de investimentos e que são prontamente submetidos ao nosso rigoroso processo de análise. Uma parcela relevante desses imóveis não passa no crivo financeiro, de maneira que reservam pouca margem de segurança para que possamos entregar os retornos almejados. Existem ainda os casos de ativos em que não acreditamos que possamos gerar valor através do nosso processo de reposicionamento ou que estão fora das características que buscamos para o nosso portfólio.

Atualmente estamos em fase de estudos técnicos em um imóvel, cujos termos financeiros já estão acertados com a parte vendedora. Em caso de resultado favorável nesses estudos, formalizaremos uma proposta e deveremos ter um processo de closing acelerado, dado que algumas etapas de diligência já foram cumpridas previamente.

* Valor patrimonial por conta ao considerar os ativos avaliados a valor de mercado, conforme detalhado na página 15 desse relatório.

R\$ 78,26

Cota Patrimonial

R\$ 130,59

Cota Patrimonial Ajustada*

R\$ 24.701.505,53

Patrimônio Líquido
do Fundo

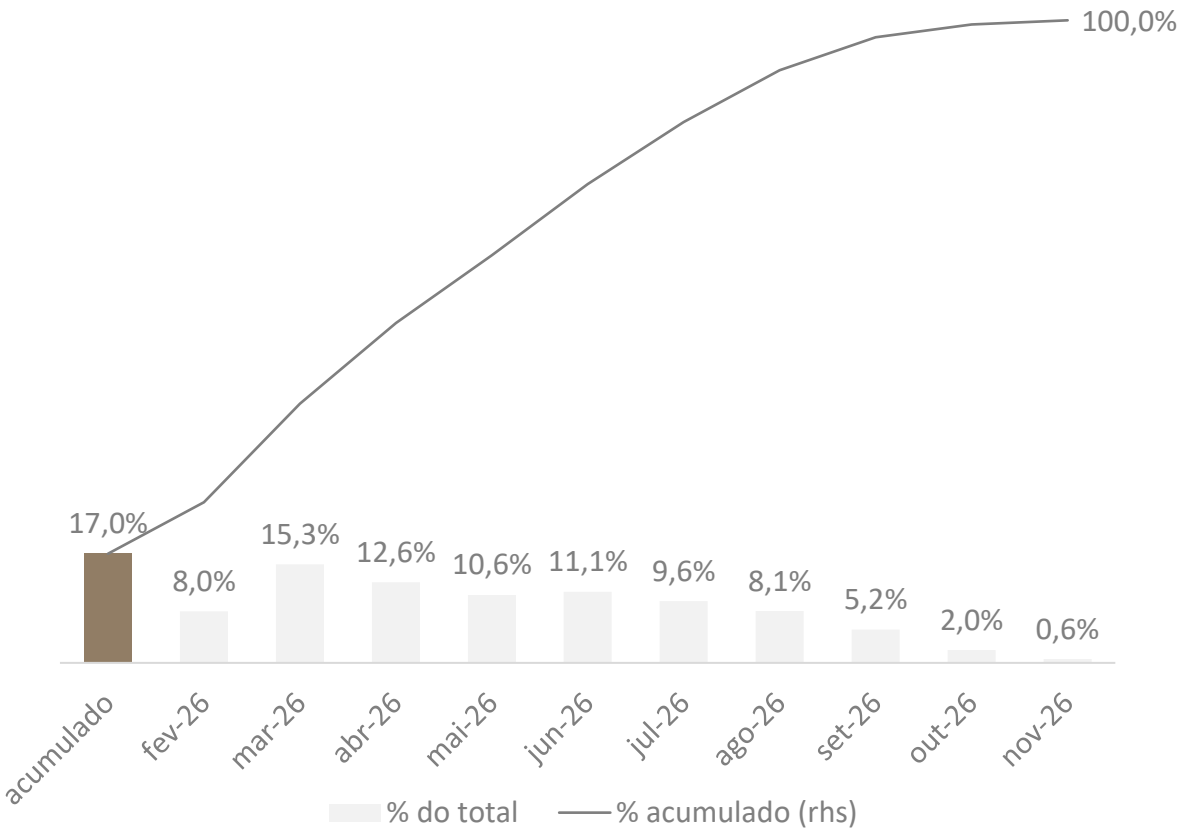
Evolução da Obra: O projeto atingiu 23% de execução física e 17% de financeira, em conformidade com o cronograma. Concluímos a demolição do anexo e iniciamos o reforço estrutural e de fundação, etapas vitais para sustentar o novo programa arquitetônico (subsolo e terraços).

Gestão de Engenharia: Os projetos complementares estão em fase final de consolidação. Esta etapa garante maior precisão no controle de custos e reduz a incerteza para a fase de aceleração construtiva prevista para o próximo período.

Qualidade e Conceito: A Residência Alemanha está localizada em uma das regiões mais valorizadas e desejadas da cidade de São Paulo e foi projetada por Sig Bergamin e Murilo Lomas. Em parceria com a JHSF Incorporações, avançamos na curadoria de materiais e acabamentos. O foco permanece na entrega de um produto de alto padrão, totalmente aderente às exigências do segmento de luxo.

Frente Comercial: Iniciamos a fase de "pré-marketing" por meio de reuniões exploratórias e visitas técnicas com potenciais compradores. O feedback inicial tem sido positivo, auxiliando na calibração final do programa de retrofit e na estratégia de precificação.

Cronograma Financeiro





Demolições – Rua Alemanha



Fase – Alvenaria Interna

Residência Alemanha



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. 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: Protocolamos o projeto legal na Prefeitura de Porto Feliz (SP). O objetivo é destravar as frentes de trabalho para iniciar as obras civis no **1S26**. A elaboração do projeto executivo ocorre de forma paralela para eliminar hiatos entre a licença e o início da construção.

Aprovação Arquitetônica: O conceito dos imóveis já recebeu todas as aprovações internas. O foco atual da equipe técnica é a compatibilização de projetos complementares para garantir máxima eficiência executiva.

Validação de Mercado: A entrada de **investidores institucionais** no empreendimento em dezembro de 2025, ocasião na qual a JHSF vendeu lotes do condomínio para um grupo de instituições financeiras, reforça a liquidez e o potencial de valorização (atratividade perante o *smart money*), consolidando a visão otimista do Fundo.



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



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.

Lote 8 – Perspectiva Artística do Hall de Entrada



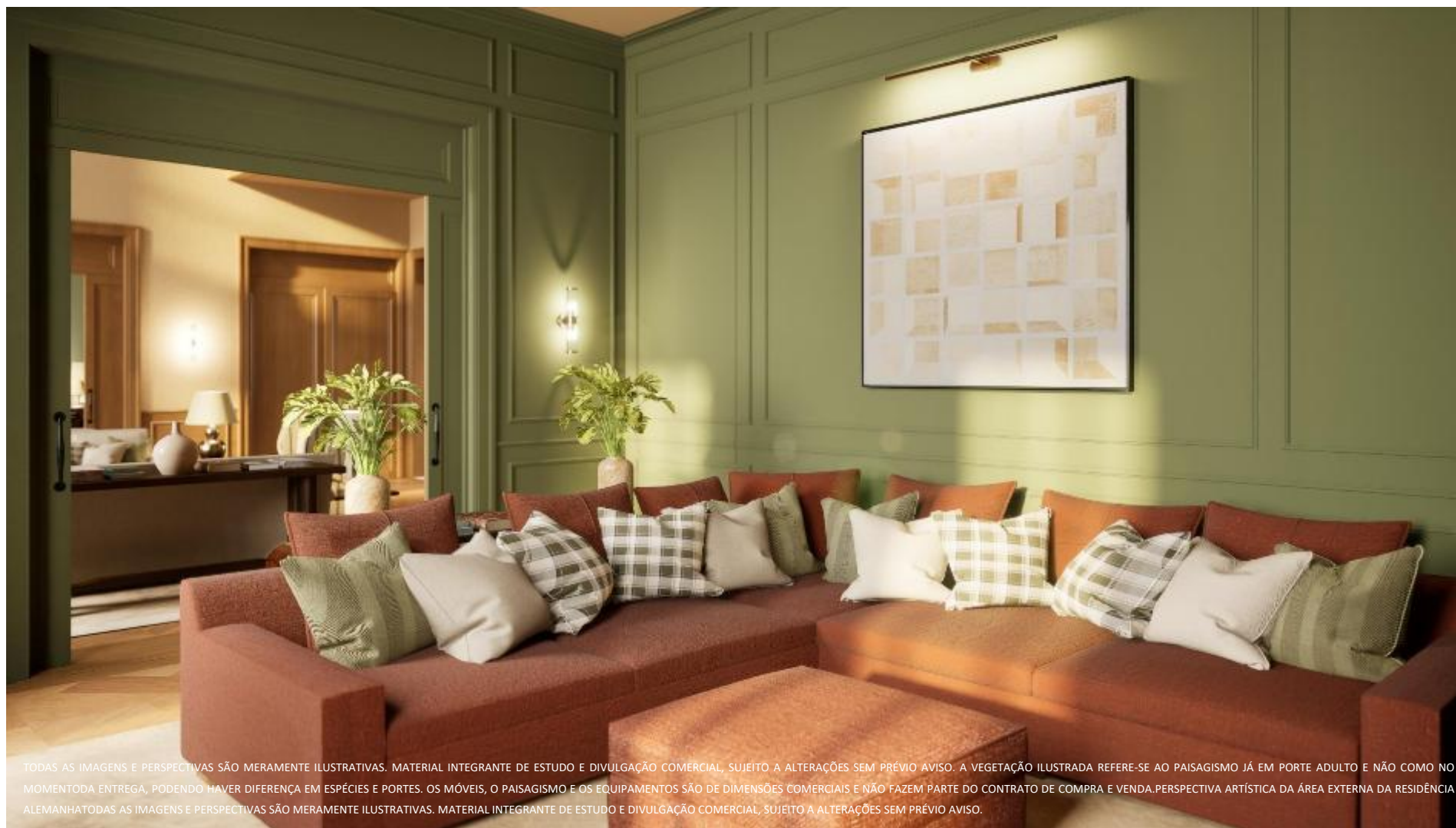
TODAS AS IMAGENS E PERSPECTIVAS SÃO MERAMENTE ILUSTRATIVAS. MATERIAL INTEGRANTE DE ESTUDO E DIVULGAÇÃO COMERCIAL, SUJEITO A ALTERAÇÕES SEM PRÉVIO AVISO. A VEGETAÇÃO ILUSTRADA REFERE-SE AO PAISAGISMO JÁ EM PORTE ADULTO E NÃO COMO NO MOMENTODA ENTREGA, PODENDO HAVER DIFERENÇA EM ESPÉCIES E PORTES. OS MÓVEIS, 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.

Lote 8 – Perspectiva Artística do Sala de Jantar



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

Lote 9 – Perspectiva Artística do Living



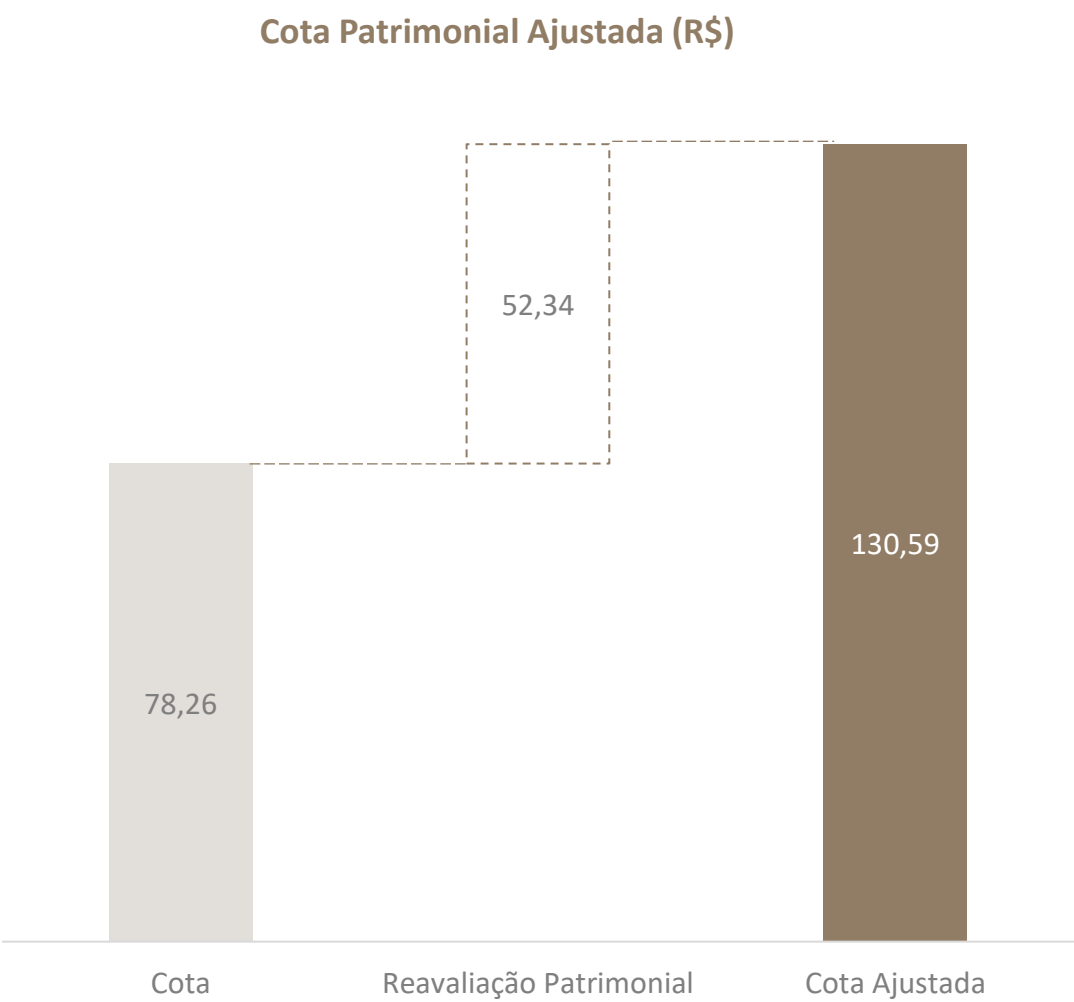
TODAS AS IMAGENS E PERSPECTIVAS SÃO MERAMENTE ILUSTRATIVAS. MATERIAL INTEGRANTE DE ESTUDO E DIVULGAÇÃO COMERCIAL, SUJEITO A ALTERAÇÕES SEM PRÉVIO AVISO. A VEGETAÇÃO ILUSTRADA REFERE-SE AO PAISAGISMO JÁ EM PORTE ADULTO E NÃO COMO NO MOMENTODA ENTREGA, PODENDO HAVER DIFERENÇA EM ESPÉCIES E PORTES. OS MÓVEIS, 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 ALEMANHATODAS AS IMAGENS E PERSPECTIVAS SÃO MERAMENTE ILUSTRATIVAS. MATERIAL INTEGRANTE DE ESTUDO E DIVULGAÇÃO COMERCIAL, SUJEITO A ALTERAÇÕES SEM PRÉVIO AVISO.

Lote 9 – Perspectiva Artística do Home Theater

A cota patrimonial do Fundo encerrou o período em **R\$ 78,26**. No entanto, este valor não reflete o potencial total do portfólio. Em dezembro de 2025, a avaliação independente realizada pela CBRE para o imóvel da Rua Alemanha apurou um valor de mercado de **R\$ 37,7 milhões**. Caso esse valor fosse integralmente marcado a mercado nas demonstrações, a cota patrimonial saltaria para aproximadamente **R\$ 130,59** — uma valorização potencial expressiva frente ao valor contábil atual.

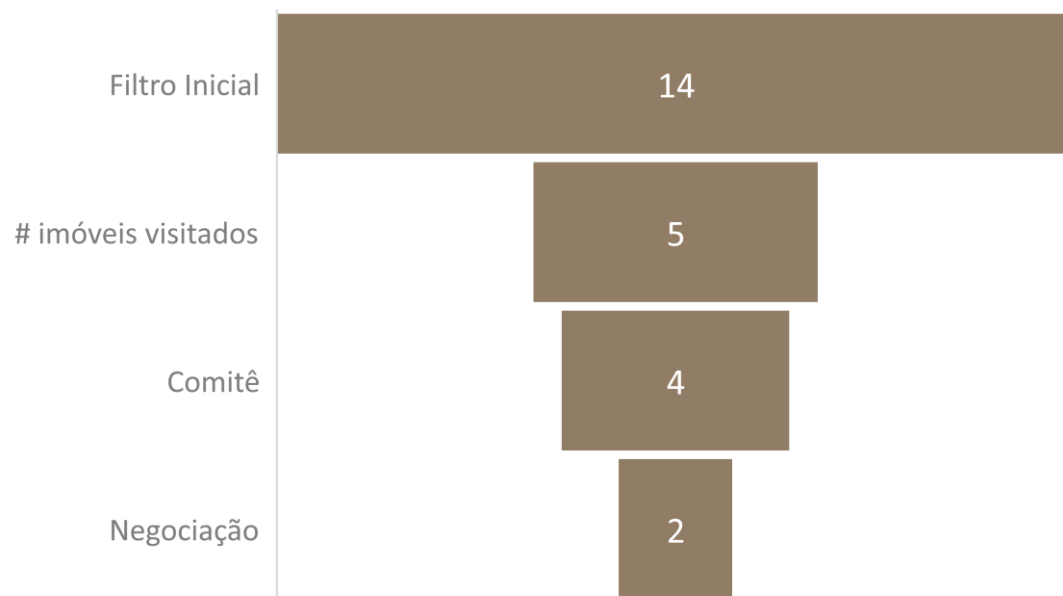
Essa discrepância ocorre devido às normas contábeis IFRS. Como o imóvel é destinado à venda futura, ele deve ser registrado pelo **menor valor** entre o custo e o mercado. Atualmente, o custo de aquisição e obras permanece abaixo do valor de avaliação, mantendo a cota patrimonial em um patamar conservador.

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.



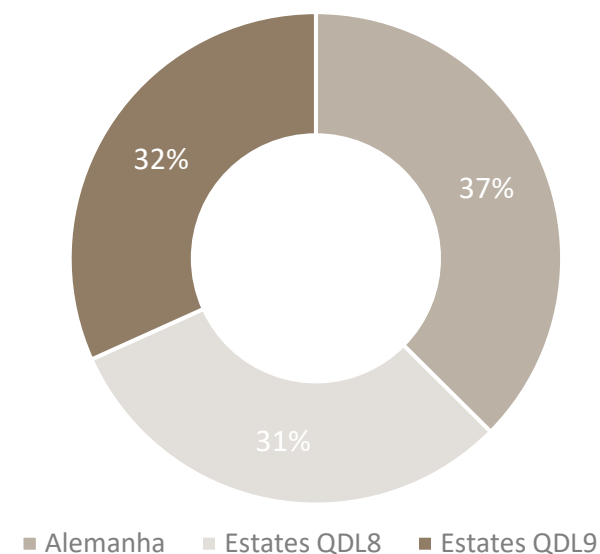
Pipeline

Durante o quarto trimestre de 2025, intensificamos o processo de prospecção de oportunidades de investimento. No período, foram analisados 14 imóveis. Embora a maioria não tenha se enquadrado nos critérios do programa do fundo, avançamos para a fase de negociação em dois ativos.



Alocação

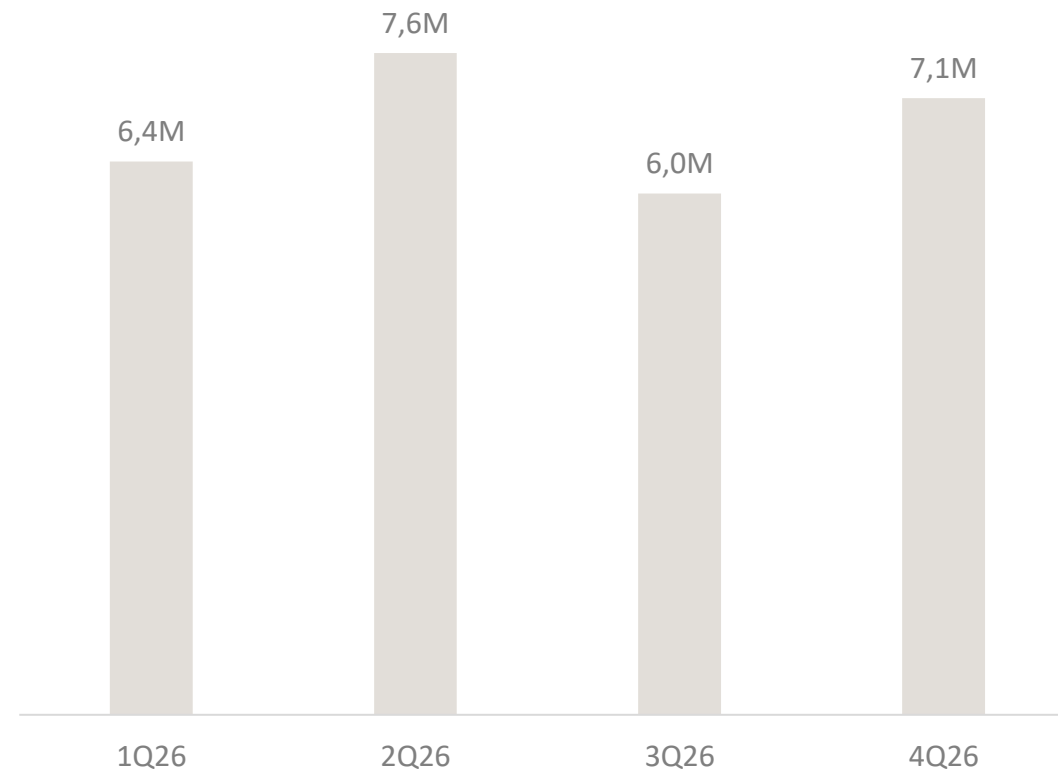
A composição atual do portfólio, formada por três ativos, está apresentada a seguir, considerando o investimento total necessário para que os imóveis estejam prontos para comercialização.



Custos Imobiliários: O cronograma para 2026 foca no avanço das obras da Rua Alemanha e no pré-desenvolvimento do Boa Vista Estates. Reforçamos que os valores projetados consideram apenas os ativos em carteira.

Chamada de Capital: Para cumprir as etapas construtivas previstas e preservar o ritmo de desenvolvimento, está sendo convocada uma nova rodada de aportes junto aos cotistas.

Projeção de Custos de Desenvolvimento (R\$)



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 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 ALEMÃO. TODAS 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