

EB JHSF CAPITAL FII RESIDENCIAL ALTO PADRÃO

Relatório Gerencial

3T 2026

Informações Gerais

Nome do Fundo:	EB JHSF Capital Fundo de Investimento Imobiliário Residencial Alto Padrão
CNPJ:	54.089.708/0001-90
Início do Fundo:	23 de julho de 2024
Co-gestoras:	JHSF Capital Ltda. EB Capital Gestora de Recursos Ltda.
Administrador:	Banco Daycoval S.A.
Prazo do Fundo:	6 anos + 1 ano – a critério do Gestor
Público Alvo:	Investidor Qualificado e Profissional
Taxa de Gestão:	Subclasse A – 1,75% a.a. Subclasse B – 2,00% a.a.
Taxa de Administração, Custódia e Escrituração:	0,15% a.a.
Taxa de Performance:	20% do que exceder IPCA+6,00% a.a.
Capital Comprometido:	R$ 157.825.000
Cotas Emitidas:	623.100

Comentário do Gestor

Rua Alemanha

Avançamos em 9% com as obras da Rua Alemanha, encerrando o trimestre com 40% de acumulado. A previsão para entrega da obra foi atualizada para fevereiro de 2027. Em relação à comercialização, o plano de marketing e divulgação foi definido e está em fase de operacionalização. Apesar do pouco tempo em implementação, já foram colhidos feedbacks positivos, além de conversas com potencias compradores.

Boa Vista Estates

Após aprovação do loteamento e individualização das matrículas, o Fundo avançou nas negociações para definição da construtoras e demais prestadores de serviços. Com isso, as obras foram iniciadas no mês de setembro, com perspectivas positivas após o evento de lançamento do empreendimento.

Nova aquisição – Residência João Dalmácio

Após meses de estudos e negociações, a equipe de Gestão assinou o Contrato de Compra e Venda para aquisição de um novo empreendimento: a Residência João Dalmácio. Situado em um dos bairros mais nobres da cidade de São Paulo, em um terreno de aproximadamente 2.700 m², o projeto apresenta expressivo potencial construtivo e arquitetônico. Atualmente em fase de concepção, o empreendimento prevê duas residências de arquitetura autoral, desenvolvidas em parceria com o Padovani Arquitetos e concebidas para se destacarem no contexto da exclusiva rua fechada do Cidade Jardim.

Chamada de Capital

Com a fase final da Residência Alemanha, início das obras no Boa Vista Estates e aquisição do novo empreendimento à R. João Dalmácio, a Gestão prevê um cronograma mais robusto de desembolsos a partir do último trimestre de 2026. Com isso, em julho de 2026 foi concluída a 3ª Chamada de Capital, resultando em 40% de integralização do capital comprometido total.

R$ 86,51
Cota Patrimonial

R$ 108,67
Cota Patrimonial Ajustada*

R$ 53.902.049,11
Patrimônio Líquido do Fundo

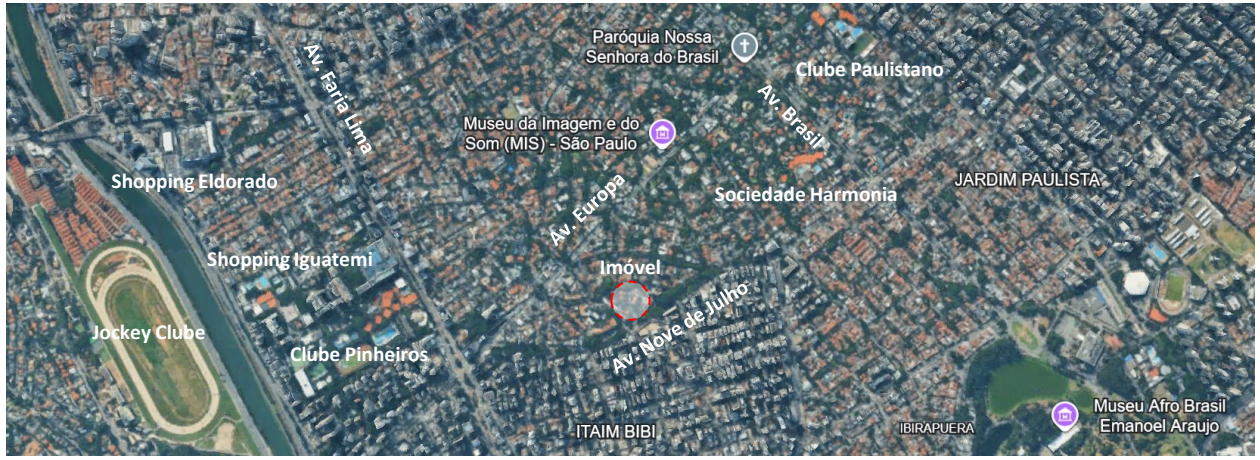
40%
% Integralizado do Capital Comprometido

* Valor patrimonial por cota ao considerar os ativos avaliados a valor de mercado, conforme detalhado na página 17 deste relatório.

Residência Alemanha - Projeto

Localização:	Jardim Europa – São Paulo, SP
Área de Terreno:	1.709,90 m²
Área Privativa:	1.224,95 m²
Projeto de Arquitetura:	Sig Bergamin e Murilo Lomas
Paisagismo:	Maria João D'Orey
Status:	Em Obras
Previsão de Entrega:	1T27

- Localizado em uma das regiões mais nobres na cidade de São Paulo, próximo ao maior centro financeiro da américa latina, com excelente disponibilidade de serviços e lazer.
- Baixa disponibilidade de áreas grandes na região
- Projeto assinado por nomes renomados







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 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.

Perspectiva Artística da Suíte Master

Residência Alemanha



Perspectiva Artística dos Fundos



Perspectiva Artística 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 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.

Residência Alemanha - Obra

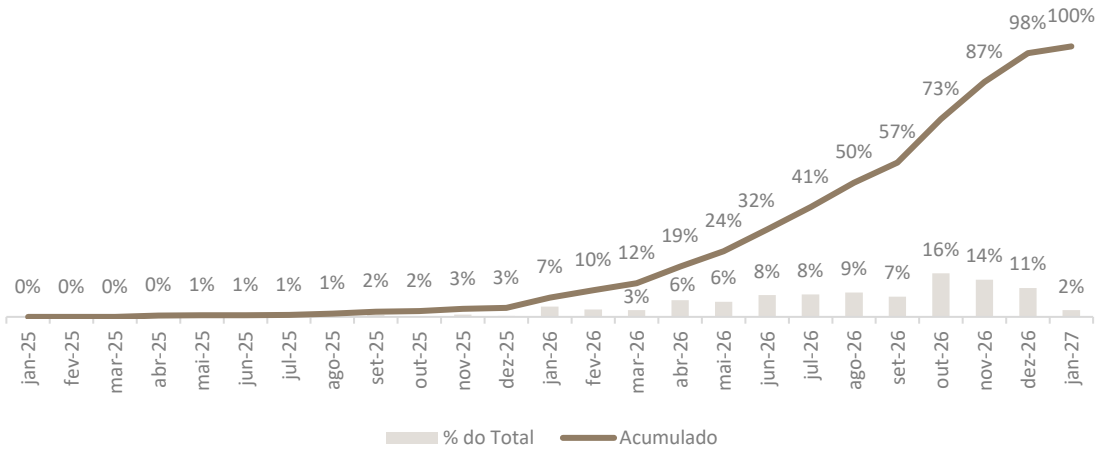
Evolução da Obra: A obra apresenta 40% de avanço físico, com evolução relevante prevista para o último trimestre de 2026. A equipe de engenharia, que acompanha a obra diariamente, está otimista quanto andamento, sendo que a previsão de entrega foi atualizada para fevereiro de 2027.

O pavimento superior encontra-se em fase de acabamento, com os serviços de revestimento e pintura programados para outubro e novembro. Na área externa, destacam-se os avanços na superestrutura dos anexos e nos trabalhos de limpeza e preparação da área da piscina.





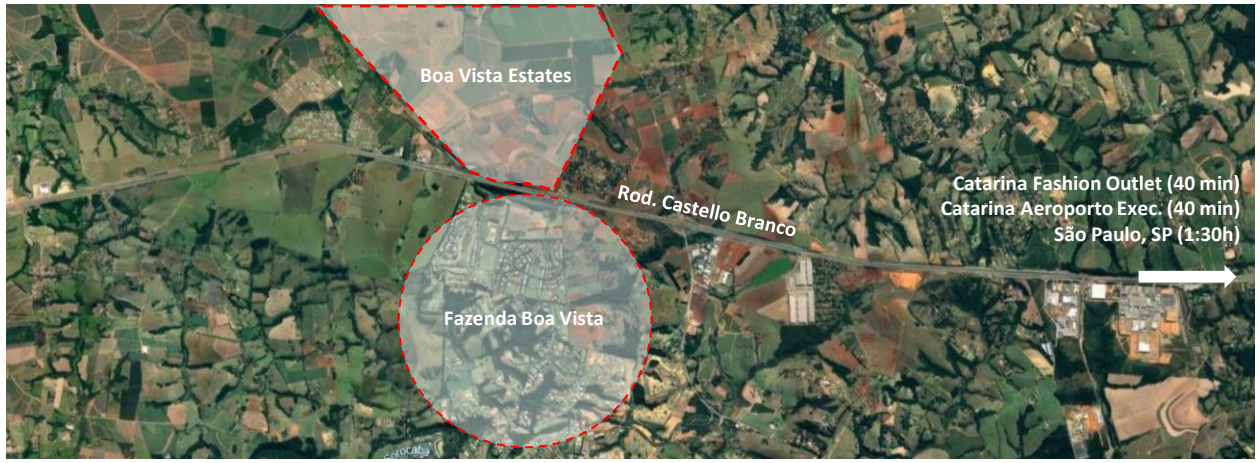
Cronograma Financeiro



Boa Vista Estates – Projeto L8

Localização:	Rod. Castello Branco, Porto Feliz - SP
Área de Terreno:	5.470 m²
Área Privativa:	967 m²
Projeto de Arquitetura:	Sig Bergamin e Murilo Lomas
Paisagismo:	A definir
Status:	Regularização
Previsão de Entrega:	A definir

- Localizado em Porto Feliz, SP, a 40 min do Catarina Fashion Outlet e do Catarina Aeroporto Executivo e a 1:30h da cidade de São Paulo
- Em frente ao condomínio Fazenda Boa Vista e Boa Vista Village
- Infraestrutura exclusiva com campo de golfe, country club, centro equestre, lagos e parques







Boa Vista Estates



Lote 8 – Perspectiva Fachada Frente

Boa Vista Estates

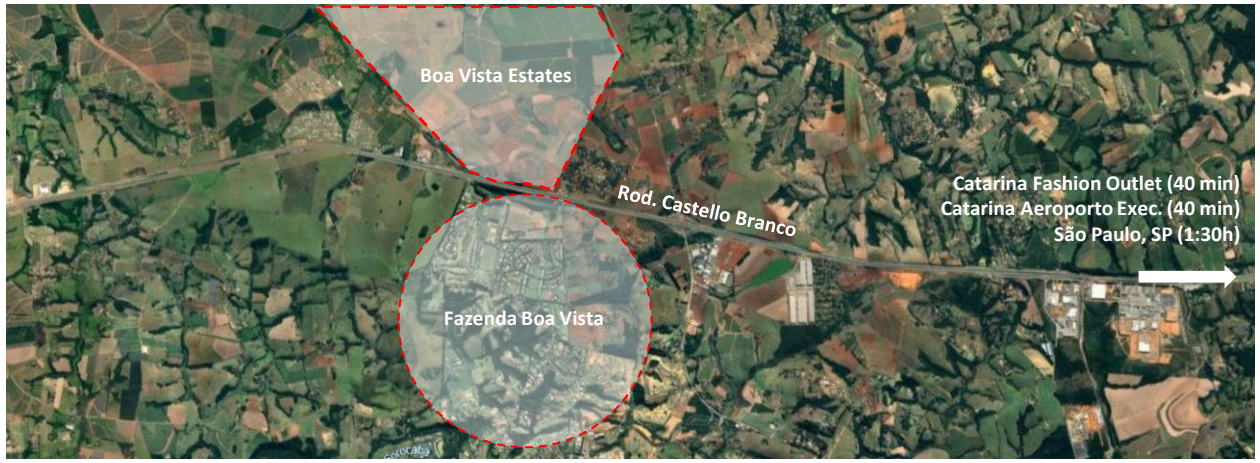


Lote 8 – Perspectiva Sala de Jantar

Boa Vista Estates – Projeto L9

Localização:	Rod. Castello Branco, Porto Feliz - SP
Área de Terreno:	6.271 m²
Área Privativa:	1.052 m²
Projeto de Arquitetura:	Sig Bergamin e Murilo Lomas
Paisagismo:	A definir
Status:	Regularização
Previsão de Entrega:	A definir

- Localizado em Porto Feliz, SP, a 40 min do Catarina Fashion Outlet e do Catarina Aeroporto Executivo e a 1:30h da cidade de São Paulo
- Em frente ao condomínio Fazenda Boa Vista e Boa Vista Village
- Infraestrutura exclusiva com campo de golfe, country club, centro equestre, lagos e parques







Boa Vista Estates



Lote 9 – Perspectiva Fachada Fundos

Boa Vista Estates



Lote 9 – Perspectiva Living

Residência João Dalmácio - Projeto

Localização:	Cidade Jardim, São Paulo
Área de Terreno:	2.674 m²
Área Privativa:	1.700 m² (duas casas)
Projeto de Arquitetura:	Padovani Arquitetos
Paisagismo:	A definir
Status:	Projeto
Previsão de Entrega:	Novembro de 2028

- Terreno de aproximadamente 2.700 m² em rua fechada, área acima da média da região, que permitirá o desenvolvimento de duas residências
- Próximo aos shoppings Cidade Jardim e Iguatemi JK, com fácil acesso à Av. Faria Lima
- Zona Estritamente Residencial (ZER-1), com entorno de alto padrão em constante evolução







Residência João Dalmácio – Produto e Redesenvolvimento

Sumário da Transação

Conforme Fato Relevante publicado em 10/09/2026, o Fundo celebrou o Contrato de Compra e Venda de um imóvel residencial localizado na Rua Dr. João Dalmácio Azevedo, 61, no bairro Cidade Jardim, em São Paulo. O ativo é composto por uma residência existente sobre um terreno de 2.673,60 m², e a estratégia prevê a demolição da edificação atual e o desenvolvimento de duas novas residências de alto padrão.

Por que Redesenvolver

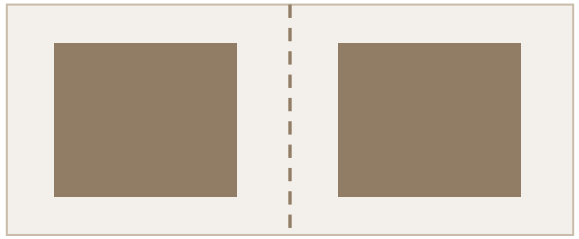
O terreno possui área significativamente superior à média dos lotes da região (~1.200 m²). Com isso, a equipe de Gestão se deparou com a oportunidade de aproveitar o terreno raro e subutilizado. O projeto prevê a demolição da casa atualmente existente e o desenvolvimento de 2 casas de forma a reduzir o ticket por imóvel, ao mesmo tempo aumentando o valor por m². A alternativa proporciona a construção de imóveis exclusivos e de maior liquidez no mercado.

Hoje



1 residência existente - 1.100 m²
Terreno de 2.674 m²
Coeficiente de Aproveitamento: 41%

Projeto

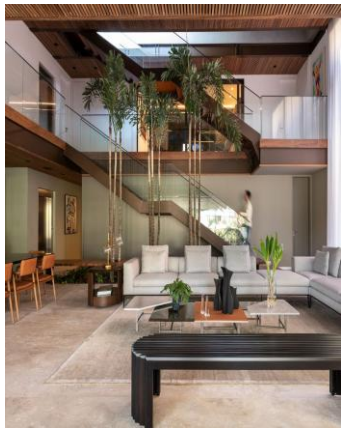


2 residências novas - ~850 m² cada
2 lotes de ~1.150 m²
Coeficiente de Aproveitamento: 65%

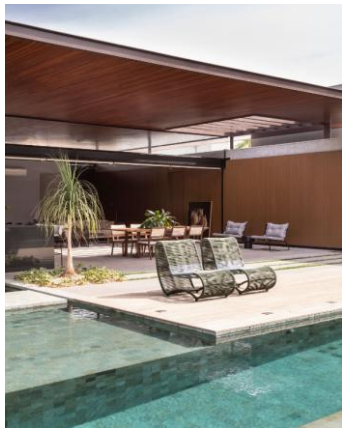
O Produto

- Duas residências independentes, cada uma com piscina e área verde própria, distribuídas em subsolo, térreo e pavimento superior
- Projeto do Padovani Arquitetos, escritório paulistano especializado em residências de alto padrão, com obras no Brasil e no exterior
- Maior aproveitamento do terreno, ticket mais baixo por imóvel, maior valor agregado por m² construído e maior liquidez

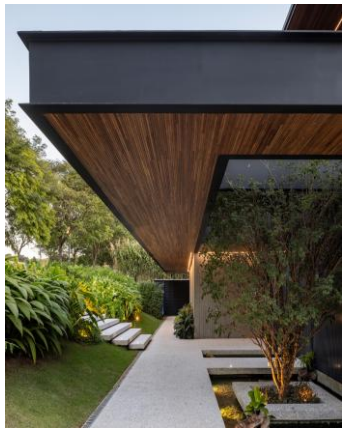
Referências - Padovani Arquitetos



RZ Residence
950 m² · Barueri



LEMA Residence
400 m² · Campinas



Residência FD
700 m² · São Paulo

Residência João Dalmácio – Negociação e Mercado

Localização

Localização estratégica, em rua fechada, com acesso controlado. Próximo ao Shopping Cidade Jardim, ao Shopping Iguatemi JK e à Avenida Faria Lima



Mercado na Região

Produtos novos e recentes de alto padrão em Cidade Jardim são ofertados entre R$ 25 mil e R$ 40 mil por m² construído, com destaque para condomínios de casas com projeto assinado. Diante deste cenário, a Gestão identificou na região uma oportunidade de desenvolver produtos de alto padrão com demanda comprovada e preços consolidados.

Imóvel / Endereço	Área Privativa (m²)	Preço (R$ Mil)	R$ mil/m²
Cond. Jardim das Magnólias	861	34.800	40,4
Rua Gênesis	650	23.000	35,4
Parque Cidade Jardim	754	30.000	39,8
Manuel Marques Simões	350	11.300	34,2
Fasano Residence	380	18.000	47,4

Cronograma Projetado

Set/26
Assinatura do CCV

Mar/27
Próxima parcela e início das obras

Set/28
Conclusão da obra

Nov/28
Entrega com acabamentos

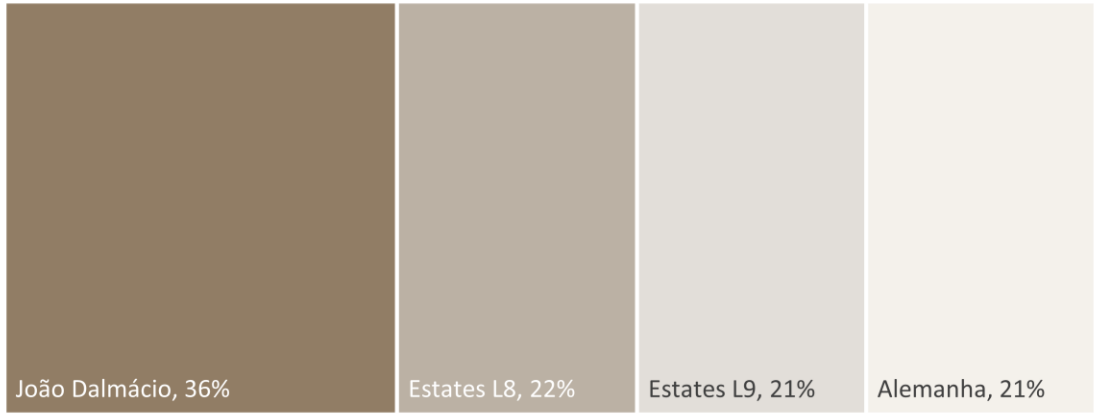
Balanço Patrimonial

A cota patrimonial do Fundo encerrou o terceiro trimestre de 2026 em R$ 86,51. A Gestão avalia, contudo, que esse valor não reflete o valor de mercado do imóvel da Rua Alemanha.

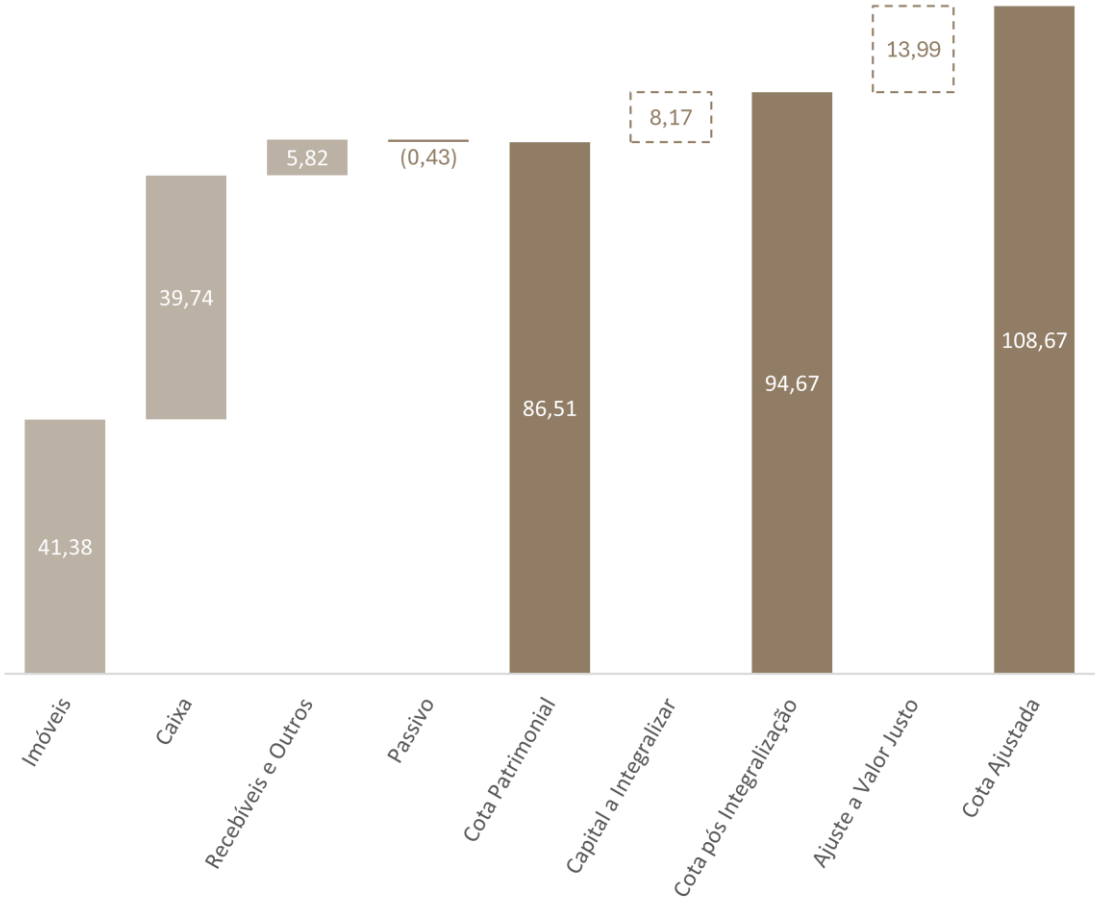
A divergência decorre das normas contábeis IFRS. Por ser classificado como ativo destinado à venda, o imóvel deve ser registrado pelo menor valor entre custo e avaliação. Como o custo acumulado de aquisição e obras permanece abaixo do valor de avaliação, a cota patrimonial mantém-se em patamar conservador.

Segundo análise da Gestora, o valor de avaliação de R$ 37,5 milhões (avaliação CBRE, dez-25) representa um ganho potencial de R$ 22,1 milhões para o Fundo — equivalente a R$ 13,99 por cota. Considerando o aporte de todo o capital comprometido, resultaria em uma cota patrimonial ajustada de aproximadamente R$ 108,67[1].

Alocação



Cota Patrimonial Ajustada (R$)



Nota: (1) Estimativa elaborada pela Gestora, não constituindo, em nenhuma hipótese, garantia de rentabilidade ou de distribuição de rendimentos futuros.

Chamada de Capital

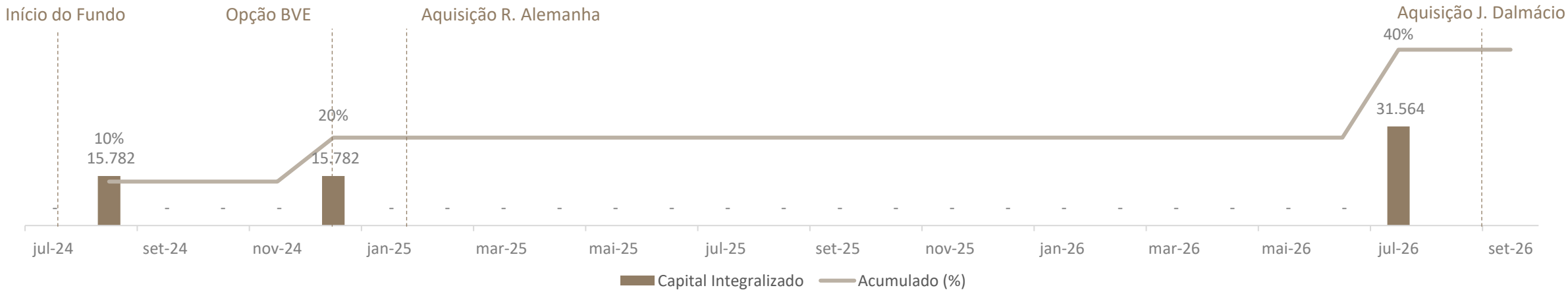
3ª Chamada de Capital e Cronograma de Desembolso

Em julho de 2026, concluída a 3ª Chamada de Capital do Fundo, no montante de R$ 31,6 milhões, que serão destinados aos custos de obras nos imóveis da R. Alemanha e do Boa Vista Estates. Além disso, parte do valor aportado foi utilizado para pagamento do sinal da Residência João Dalmácio.

Para o último trimestre do ano, a obra da Residência Alemanha, já em fase final, exigirá desembolso relevante, juntamente com as obras do Boa Vista Estates, as quais foram iniciadas no mês de setembro. O próximo pagamento da Residência João Dalmácio ocorrerá em março de 2027.

Chamada	Data	Volume (R$ Mil)	% do Capital Subscrito	% Acumulado
1a	Ago-24	15.782	10%	10%
2a	Dez-24	15.782	10%	20%
3a	Jul-26	31.564	20%	40%

Linha do Tempo



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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária

JHSF CAPITAL

eB Capital