



EB JHSF CAPITAL FII RESIDENCIAL ALTO PADRÃO

Relatório Gerencial
2T 2026

eb, **JHSF**
CAPITAL

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:	321.709



Comentário do Gestor

Rua Alemanha

Avançamos em 11% com as obras da Rua Alemanha, encerrando o trimestre com 30% de acumulado. A previsão para entrega da obra é no 1T27. Com relação a comercialização, o plano de comunicação foi definido e será implementado ao longo dos próximos meses com a proximidade da entrega da obra.

Boa Vista Estates

Em junho de 2026, houve a aprovação do projeto e a individualização das matrículas dos lotes do condomínio Boa Vista Estates. Com isso, o Fundo está na etapa final para exercer a opção de compra dos dois lotes (QDL8 e QDL9) e iniciar as obras. A gestão planeja o início das obras ao longo do 3T26.

Pipeline

A equipe de Gestão mantém a avaliação contínua de novas oportunidades no pipeline. Persiste, contudo, um descolamento relevante entre o preço pedido pelos proprietários e o valor justo estimado pela Gestão, o que tem alongado os ciclos de negociação. Seguiremos disciplinados na alocação de capital, recorrendo a alavancas comerciais — como estruturas de pagamento, prazos e condições suspensivas — para viabilizar as transações em bases atrativas ao Fundo. Fatores exógenos, entre eles a trajetória da taxa básica de juros e a definição do cenário eleitoral, podem favorecer a convergência de preços e retomar o ritmo das transações ao longo dos próximos trimestres.

Chamada de Capital

Com o avanço das obras do ativo Rua Alemanha e o início da mobilização de obras dos ativos no Estates, a Gestão deliberou a chamada de capital no valor de R\$31,6M, com data limite de integralização em 02-jul.

R\$ 75,90

Cota Patrimonial

R\$ 109,08

Cota Patrimonial Ajustada*

R\$ 24.417.627,87

**Patrimônio Líquido
do Fundo**

20%

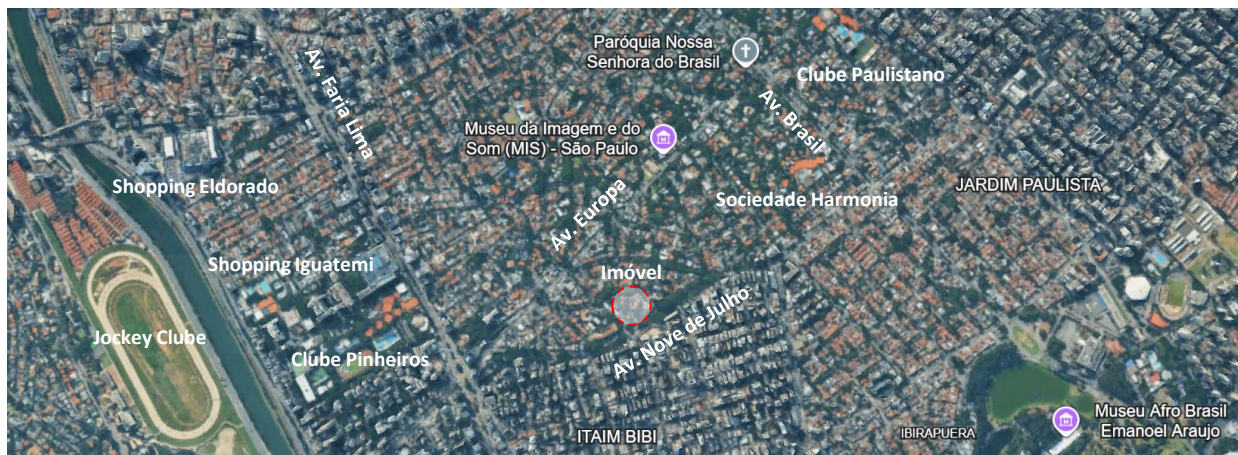
**% Integralizado do Capital
Comprometido**

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

Residência Alemanha - Projeto

Localização:	Jardim Europa – São Paulo, SP
Área de Terreno:	1.709,90 m ²
Área Privativa:	1.224,95 m ²
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 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.

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 ALEMANHA

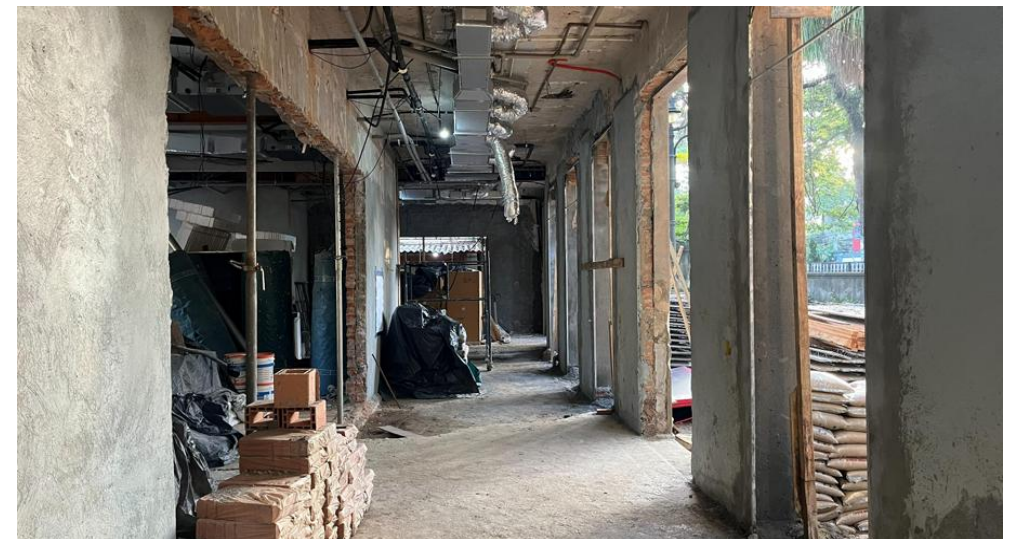
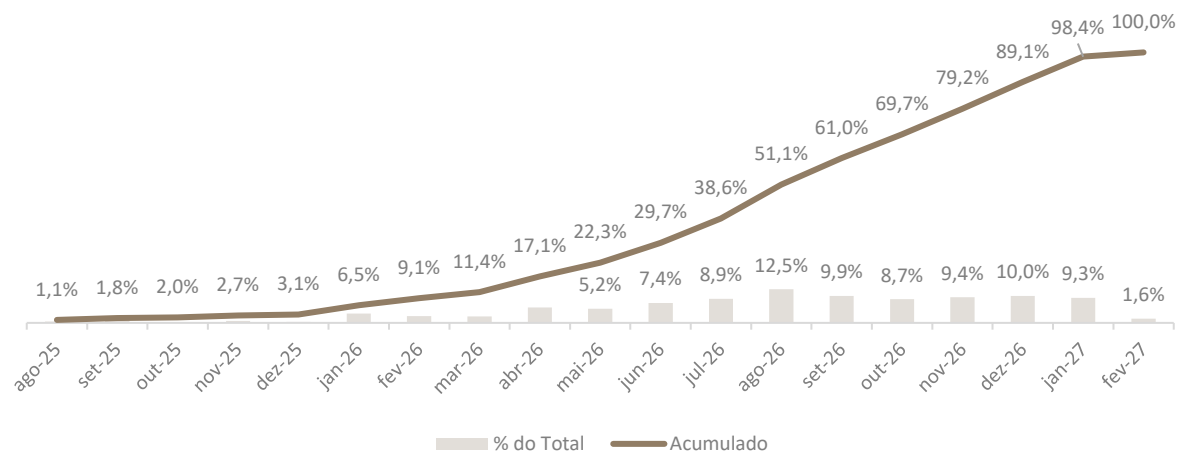
TODAS AS IMAGENS E PERSPECTIVAS SÃO MERAMENTE ILUSTRATIVAS. MATERIAL INTEGRANTE DE ESTUDO E DIVULGAÇÃO COMERCIAL, SUJEITO A ALTERAÇÕES SEM PRÉVIO AVISO.

Residência Alemanha - Obra

Evolução da Obra: A obra se encontra atualmente com o avanço físico de 30%, com progresso relevante a ser realizado ao longo do segundo semestre, dado que a emissão do alvará de execução irá destravar diversas iniciativas de obras. O trecho dos fundos é o mais adiantado, onde já foi executado a superestrutura da área que irá abrigar o subsolo, com garagem, adega e área de serviços. A piscina estará posicionada logo acima do subsolo.

O trabalho na edificação atual se divide em duas frentes. No pavimento superior, o foco é a reforma do telhado e finalização dos emboços. O pavimento térreo deve ser a área de maior progresso ao longo dos próximos meses, com avanço nas estruturas de fundação e contenção que estavam travadas por conta da emissão do alvará.

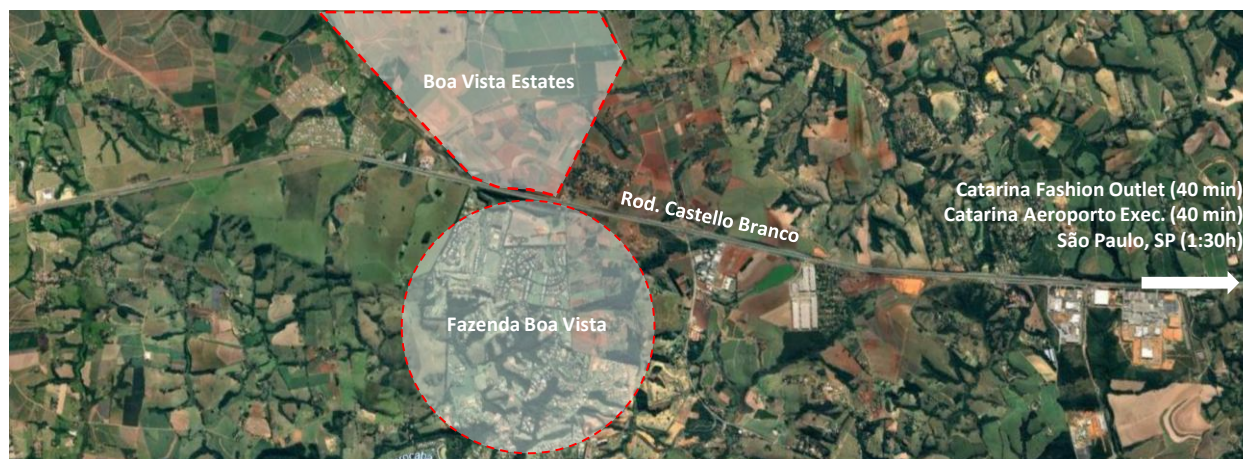
Cronograma Financeiro



Boa Vista Estates – Projeto L8

Localização:	Rod. Castello Branco, Porto Feliz - SP
Área de Terreno:	5.470 m ²
Área Privativa:	967 m ²
Projeto de Arquitetura:	Sig Bergamin e Murilo Lomas
Paisagismo:	A definir
Status:	Regularização
Previsão de Entrega:	A definir

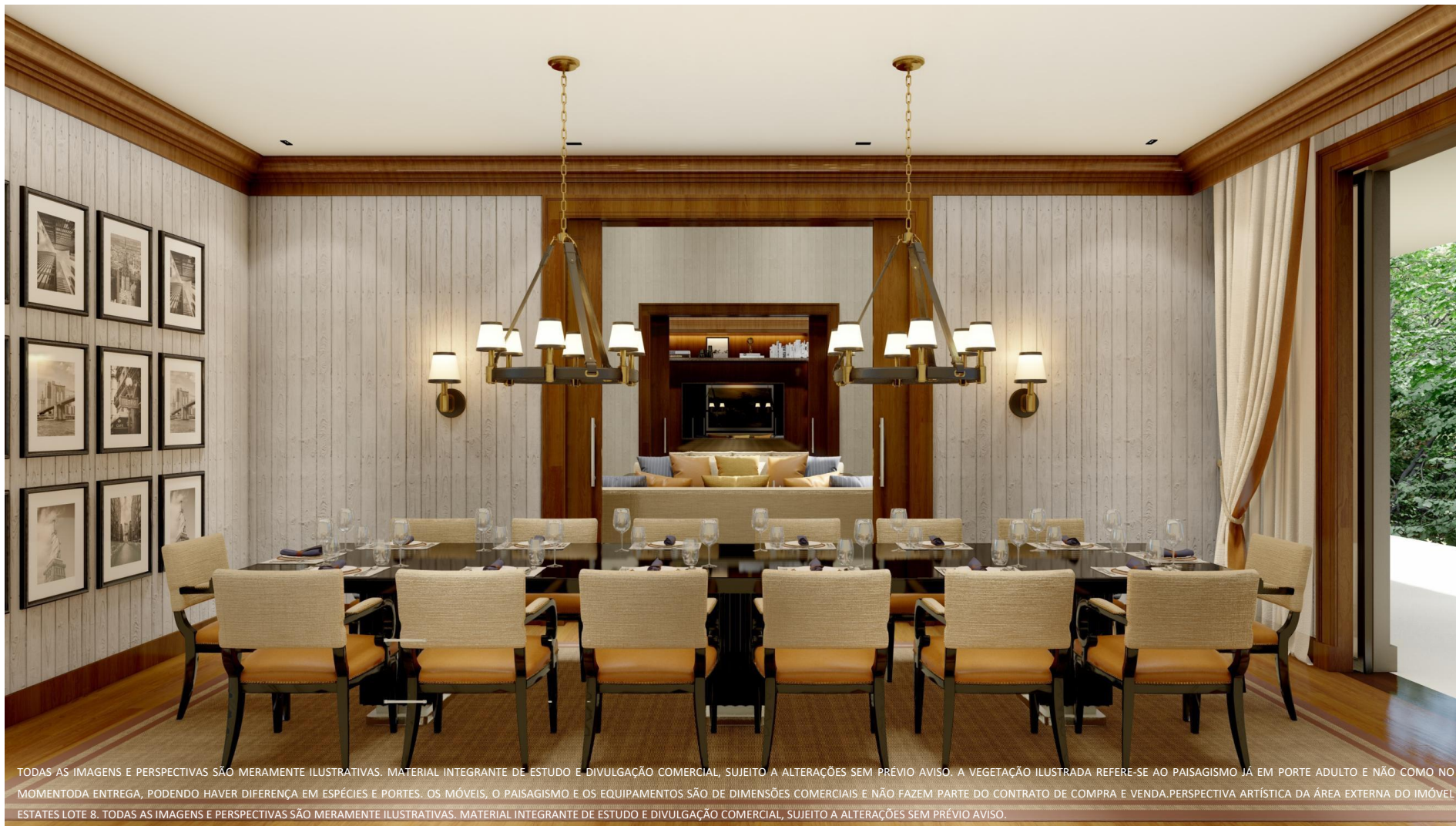
- Localizado em Porto Feliz, SP, a 40 min do Catarina Fashion Outlet e do Catarina Aeroporto Executivo e a 1:30h da cidade de São Paulo
- Em frente ao condomínio Fazenda boa Vista e Boa Vista Village
- Infraestrutura exclusiva com campo de golfe, country club, centro equestre, lagos e parques





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 8 – Perspectiva Fachada Frente



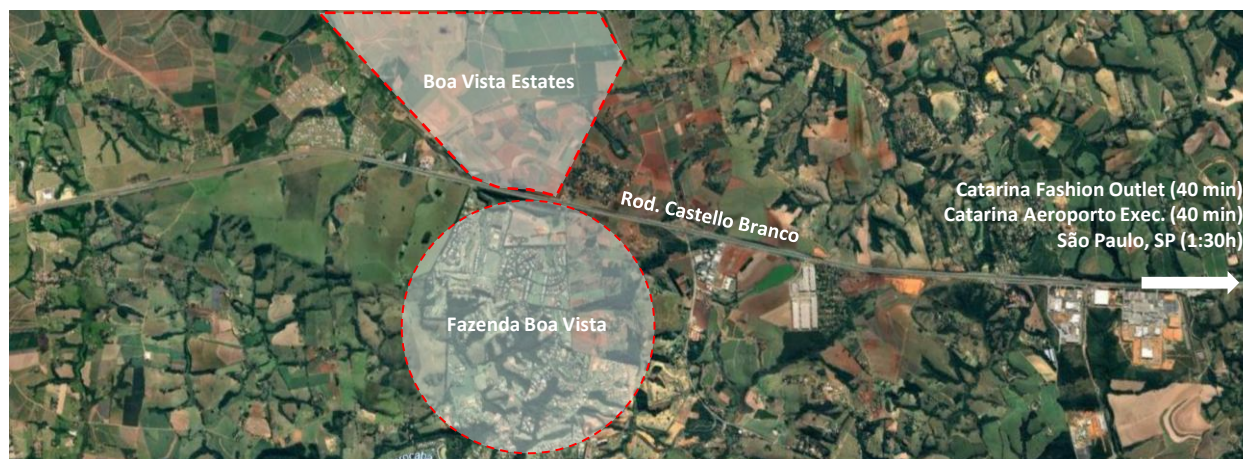
TODAS AS IMAGENS E PERSPECTIVAS SÃO MERAMENTE ILUSTRATIVAS. MATERIAL INTEGRANTE DE ESTUDO E DIVULGAÇÃO COMERCIAL, SUJEITO A ALTERAÇÕES SEM PRÉVIO AVISO. A VEGETAÇÃO ILUSTRADA REFERE-SE AO PAISAGISMO JÁ EM PORTE ADULTO E NÃO COMO NO MOMENTADA ENTREGA, PODENDO HAVER DIFERENÇA EM ESPÉCIES E PORTES. OS MÓVEIS,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

Boa Vista Estates – Projeto L9

Localização:	Rod. Castello Branco, Porto Feliz - SP
Área de Terreno:	6.271 m ²
Área Privativa:	1.052 m ²
Projeto de Arquitetura:	Sig Bergamin e Murilo Lomas
Paisagismo:	A definir
Status:	Regularização
Previsão de Entrega:	A definir

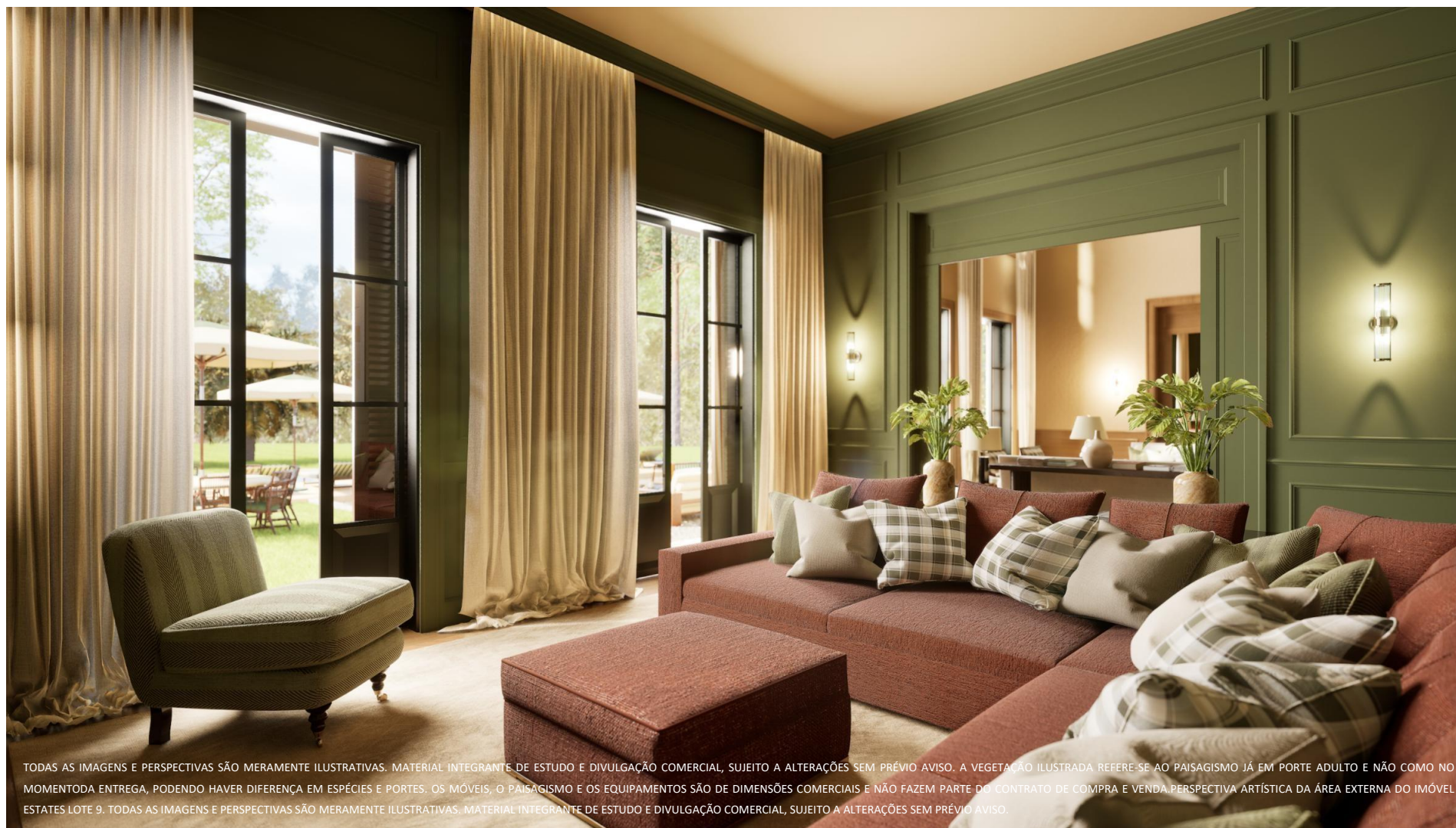
- Localizado em Porto Feliz, SP, a 40 min do Catarina Fashion Outlet e do Catarina Aeroporto Executivo e a 1:30h da cidade de São Paulo
- Em frente ao condomínio Fazenda boa Vista e Boa Vista Village
- Infraestrutura exclusiva com campo de golfe, country club, centro equestre, lagos e parques





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 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.

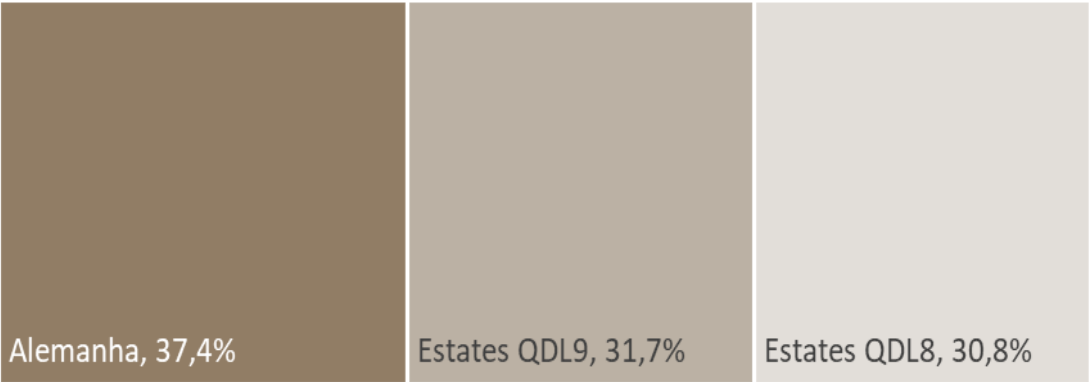
Lote 9 – Perspectiva Living

A cota patrimonial do Fundo encerrou o segundo trimestre de 2026 em R\$ 75,90. A Gestão avalia, contudo, que esse valor não reflete o valor de mercado do imóvel da Rua Alemanha.

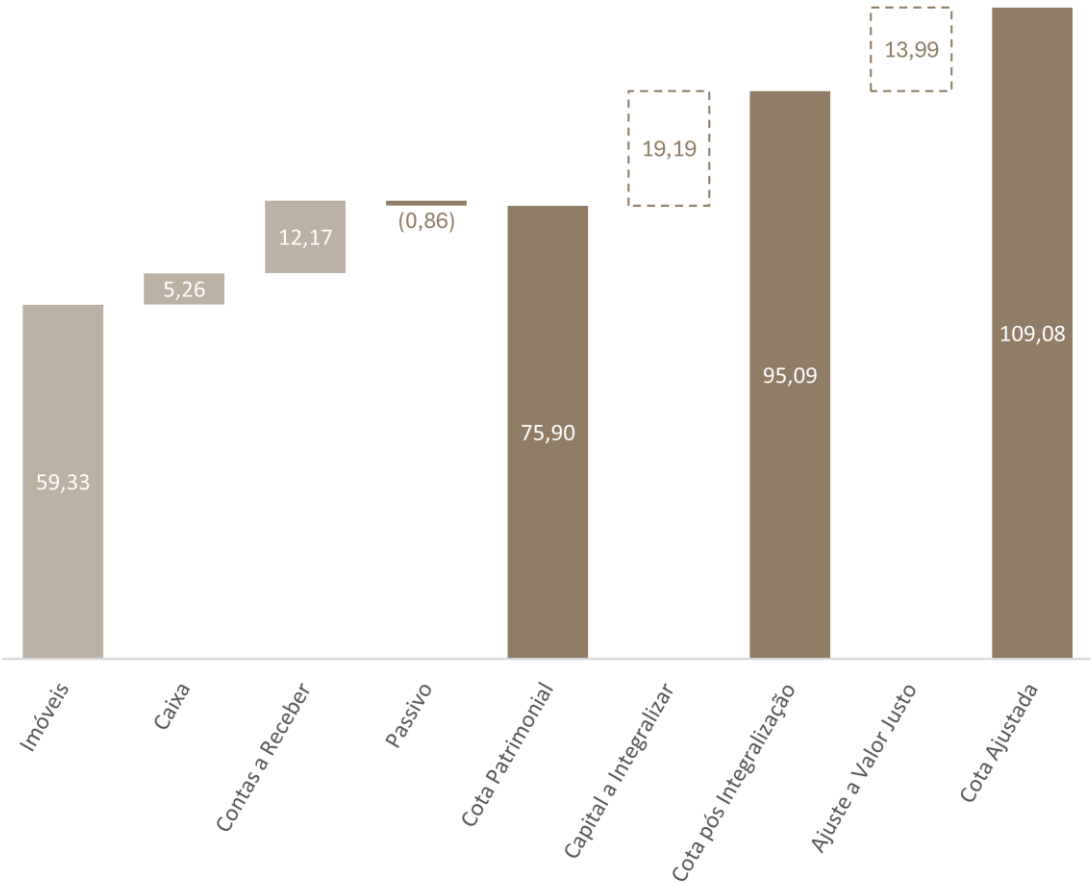
A divergência decorre das normas contábeis IFRS. Por ser classificado como ativo destinado à venda, o imóvel deve ser registrado pelo menor valor entre custo e avaliação. Como o custo acumulado de aquisição e obras permanece abaixo do valor de avaliação, a cota patrimonial mantém-se em patamar conservador.

Segundo análise da Gestora, o valor de avaliação de R\$ 37,5 milhões (avaliação CBRE, dez-25) representa um ganho potencial de R\$ 22,5 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\$ 109,08⁽¹⁾.

Alocação



Cota Patrimonial Ajustada (R\$)



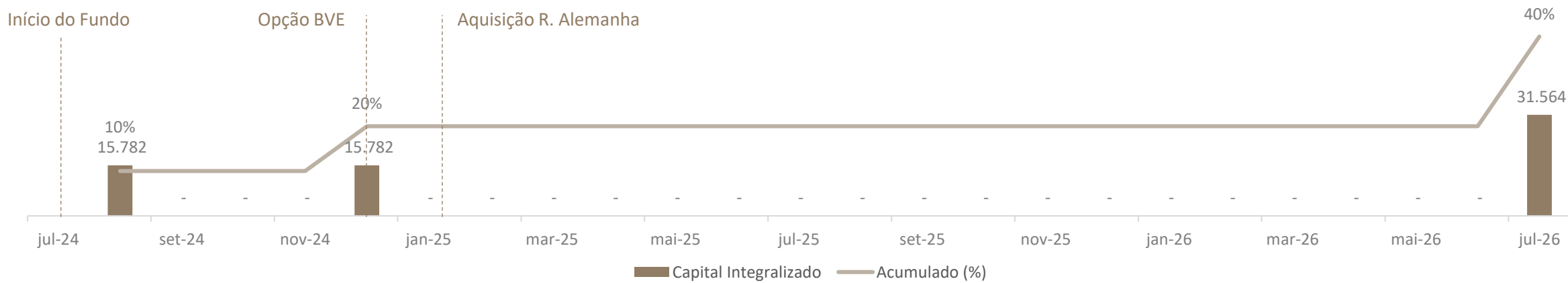
3ª Chamada de Capital

Foi recentemente 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, ambos a ingressar em uma fase de desembolso mais relevante.

Considerando-se o possível desenrolar das negociações em curso para a aquisição de imóveis do pipeline, além do avanço do cronograma físico-financeiro dos ativos atualmente em desenvolvimento pelo Fundo.

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.



JHSF
CAPITAL

eB,Capital