

JHSF CAPITAL SCJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 67.091.763/0001-66

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA REFERENTE À CARTA CONSULTA

Prezado Cotista,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 52 andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250- 040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001- 23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **JHSF CAPITAL SCJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 67.091.763/0001-66 ("Fundo") vem, por meio deste, informar a V.Sa. a respeito da Assembleia Especial de Cotistas, a ser realizada de forma não presencial, por meio do procedimento de consulta formal ("Consulta Formal"), conforme disposto no item 4.2 da parte geral do Regulamento, enviada aos cotistas da classe única de cotas Fundo ("Cotistas" e "Classe", respectivamente) em 25 de agosto de 2026, tendo como ordem do dia deliberar sobre:

- (i) A alteração da seção "*Objetivo*" do item 1.1 do Anexo I ao Regulamento, a fim de **(a)** restringir os Outros Ativos descritos nos itens "ii" a "vi" a emissores de baixo risco de crédito; **(b)** prever que as ações ou cotas de sociedades de propósito específico sejam relacionadas, direta ou indiretamente, aos Bens Imóveis; e **(c)** excluir o antigo inciso "(vii)" (outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Resolução CVM 175, excetuados os ativos financeiros), passando o trecho a vigorar com a seguinte redação:

"Além disso, a Classe pode aplicar nos seguintes ativos (em conjunto, os "Outros Ativos" e, quando em conjunto com os Bens Imóveis, simplesmente, "Ativos Imobiliários"), sendo que, no caso dos itens "ii" a "vi", limitados a emissores de baixo risco de crédito, desde que observado pelo Gestor no momento da aquisição:

- (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário – FII, desde que relacionadas, direta ou indiretamente, aos Bens Imóveis;*
- (ii) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;*
- (iii) letras hipotecárias ("LH");*
- (iv) letras de crédito imobiliário ("LCI");*
- (v) letras imobiliárias garantidas ("LIG"); e*
- (vi) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84 de 31 de março de 2022."*

- (ii) A alteração da seção "*Emissão e Regime de Distribuição de Cotas*" do item 1.1 do Anexo I ao Regulamento, a fim de prever que o direito de preferência dos Cotistas somente poderá ser afastado mediante deliberação em Assembleia Especial de Cotistas, passando a vigorar com a seguinte redação:

"O valor de cada emissão de Cotas, volume e valor unitário da Cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a emissão de Cotas, que disporá acerca da eventual existência de direito de preferência dos Cotistas (o qual somente poderá ser afastado mediante deliberação em Assembleia Especial de Cotistas)."

- (iii) A alteração da seção "*Capital Autorizado*" do item 1.1 do Anexo I ao Regulamento, a fim de **(a)** reduzir o limite do Capital Autorizado de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) para R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais); e **(b)** prever hipótese adicional de emissão de novas Cotas, sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, em volume suficiente ao pagamento da Taxa de Performance, passando a vigorar com a seguinte redação:

"O Administrador, a exclusivo critério do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, de quaisquer das Subclasses, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, nas seguintes hipóteses: (i) caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento da Classe, desde que tais emissões estejam limitadas ao montante total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais); e/ou (ii) em volume suficiente, caso necessário ao pagamento da Taxa de Performance, nos termos da Cláusula 10.1 do Anexo I, até o limite do montante total necessário ao pagamento da Taxa de Performance ("Capital Autorizado")."

- (iv) A alteração dos itens 6.13 e 6.15 do Anexo I ao Regulamento, a fim de esclarecer a **(a)** restrição do Lock-Up de Negociação às Cotas Seniores; e **(b)** esclarecer que o procedimento de transferência mediante solicitação por escrito se aplica apenas às alienações voluntárias de Cotas realizadas fora do ambiente dos mercados organizados, passando a vigorar com as seguintes redações:

"6.13. Será vedada a negociação das Cotas Seniores pelo período de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de encerramento da Primeira Emissão ("Lock-Up de Negociação")."

(...)

"6.15. No caso de alienação voluntária de Cotas fora do ambiente dos mercados organizados, o Cotista alienante deverá solicitar por escrito ao Administrador e ao Gestor, a transferência parcial ou total de suas Cotas, indicando o nome e qualificação do cessionário, bem como o preço, condições de pagamento e demais condições."

- (v) A alteração dos itens 7.1, 7.10, 7.11 e 7.12 do Anexo I ao Regulamento, a fim de aprimorar as regras de resgate e de Amortização das Cotas, inclusive por Subclasse e a critério do Gestor quando houver recursos em caixa disponíveis para devolução de principal, passando a vigorar com as seguintes redações:

"7.1. Não haverá resgate de Cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração do Fundo ou amortização total da Classe e/ou Subclasse de Cotas, conforme aplicável."

(...)

"7.10. Observada a Ordem de Pagamento, o Fundo deverá proceder à amortização parcial de suas Cotas sempre que houver a alienação parcial dos Ativos Imobiliários, podendo, ainda, amortizá-las, a critério do Gestor, caso haja recursos em caixa disponíveis para devolução de principal ("Amortização")."

"7.11. O valor da Amortização corresponderá ao quociente obtido pela divisão do montante total de recursos destinados à Amortização pelo número de Cotas da Subclasse objeto de Amortização."

"7.12. Qualquer Amortização observará a Ordem de Pagamento e será feita sempre em espécie, a serem distribuídas pelo número de Cotas da Subclasse em questão existentes e serão pagas aos Cotistas em até 10 (dez) dias corridos ou 5 (cinco) Dias Úteis, o que for menor, contados da data do efetivo ingresso dos referidos recursos no Fundo (ou da data em que o Gestor decidir pela Amortização de caixa disponível), mediante crédito do valor correspondente na conta corrente previamente indicada pelo Cotista através de procedimento de registro e liquidação ou sistema de liquidação da B3 e custódia que vier a substituí-la ou por meio de TED, pelo valor da Cota no dia do pagamento."

- (vi) A alteração da seção "Taxa de Performance" do item 10.1 do Anexo I ao Regulamento, a fim de **(a)** substituir o "Índice de Correção" pelo "Benchmark" de 8,0% (oito por cento) ao ano; **(b)** incluir novo Evento de Pagamento da Taxa de Performance, qual seja: a amortização integral das Cotas da Subclasse Sênior, prevista nas Cláusulas 11.3.2 e 11.3.3 do Anexo I (novo item "b"), ocasião em que a Taxa de Performance será paga imediatamente após o resgate das Cotas Seniores, mantendo-se a hipótese de prorrogação do Prazo de Duração do Fundo (item "c"); **(c)** alterar as respectivas metodologias de cálculo aplicáveis aos itens "a", "b" e "c" dos Eventos de Pagamento da Taxa de Performance; e **(d)** ajustar as "Regras Aplicáveis" para contemplar as 3 (três) hipóteses de Evento de Pagamento da Taxa de Performance, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

"A Taxa de Performance será apurada e paga nas seguintes hipóteses ("Evento de Pagamento da Taxa de Performance"):

- a) *na ocorrência de os Cotistas da Subclasse Subordinada receberem, por meio de amortizações parciais e/ou total de suas Cotas Subordinadas e/ou por meio de rendimentos distribuídos pela Classe ("Evento de Liquidez"), valor equivalente ao valor integralizado atualizado monetariamente pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) e corrigido pelo Benchmark. Para fins de clareza, considera-se Evento de Liquidez, a ocorrência de qualquer operação ou fato que resulte em ingresso significativo de recursos para os cotistas, incluindo, mas não se limitando a: (i) liquidação da Classe; (ii) alienação total ou parcial de Ativos Imobiliários e/ou (iii) qualquer outra operação que permita a distribuição extraordinária de rendimentos ou amortizações aos Cotistas;*
- b) *na ocorrência da amortização integral das cotas da Subclasse Sênior, prevista nas Cláusulas 11.3.2 e 11.3.3 abaixo, ocasião em que a Taxa de Performance será apurada imediatamente e paga após o fechamento do semestre em que ocorrer a amortização integral das Cotas Seniores; e*
- c) *na ocasião de os Cotistas deliberarem pela prorrogação do Prazo de Duração do Fundo (além da prorrogação já prevista), independente da amortização integral das Cotas Seniores, ocasião em que a Taxa de Performance será apurada imediatamente quando da aprovação da prorrogação do Prazo de Duração do Fundo para além dos 7 (sete) anos já previstos e paga após o fechamento do semestre em que ocorrer a prorrogação."*

- (vii) A alteração da alínea "(c)" e a inclusão da alínea "(n)" no item 11.1 do Anexo I ao Regulamento, bem como o consequente ajuste do item 11.7.1, a fim de **(a)** submeter a emissão de novas cotas ao disposto no Anexo I e nos Apêndices de cada Subclasse; e **(b)** incluir, dentre as competências privativas da Assembleia Especial de Cotistas, a deliberação sobre a venda, total ou parcial, dos Bens Imóveis, passando a vigorar com as seguintes redações:

"11.1. (c) emissão de novas cotas, observado o Capital Autorizado e o disposto neste Anexo I e nos Apêndices de cada Subclasse;

(...)

(n) a venda, total ou parcial dos Bens Imóveis."

- (viii) A inclusão dos itens 11.3.1, 11.3.2 e 11.3.3 no Anexo I ao Regulamento, a fim de estabelecer os quóruns aplicáveis às emissões de novas Cotas de cada Subclasse e o procedimento de deliberação sobre a venda, total ou parcial, dos Bens Imóveis, nos seguintes termos:

"11.3.1. Ressalvada a emissão de Cotas com base no Capital Autorizado, aplicam-se às emissões de novas Cotas os seguintes quóruns de aprovação: (i) a emissão de novas Cotas Seniores deverá ser aprovada pela Maioria Simples das Cotas Seniores e, cumulativamente, pela Maioria Simples das Cotas Subordinadas, e (ii) a emissão de novas Cotas Subordinadas deverá ser deliberada, exclusivamente, pelos Cotistas detentores de Cotas Subordinadas e aprovada pelo voto favorável da Maioria Simples das Cotas Subordinadas.

11.3.2. A venda, total ou parcial, dos Bens Imóveis deverá ser deliberada, exclusivamente, pelos Cotistas detentores de Cotas Subordinadas e aprovada pelo voto favorável da Maioria Simples das Cotas Subordinadas presentes em Assembleia Especial de Cotistas da Subclasse Subordinada. Caso a deliberação diga respeito à venda total dos Bens Imóveis e a referida venda não seja aprovada pelos Cotistas detentores de Cotas Subordinadas, o Administrador, por orientação do Gestor, poderá convocar Assembleia Especial de Cotistas da Subclasse Subordinada para deliberar sobre a emissão de novas Cotas Subordinadas em valor suficiente para a amortização total das Cotas Seniores.

11.3.3. Em caso de não aprovação da emissão de novas Cotas Subordinadas e/ou de não integralização de recursos suficientes para a amortização total das Cotas Seniores mencionada na Cláusula 11.3.2, o Administrador, por orientação do Gestor, poderá prosseguir com alienação dos Bens Imóveis, nas mesmas condições originalmente apresentadas à Assembleia Especial de Cotistas da Subclasse Subordinada, dispensando a necessidade de convocação de nova Assembleia Especial de Cotistas para deliberar sobre a referida venda."

- (ix) A alteração da seção "Direito de Voto" do item 1.1 do Apêndice B ao Regulamento (Subclasse Subordinada), a fim de compatibilizá-la com as deliberações acima, incluindo, dentre as matérias

sujeitas à aprovação em Assembleia Especial de Cotistas da Subclasse Subordinada, a emissão de novas Cotas de qualquer Subclasse (salvo pela emissão de Cotas com base no Capital Autorizado) e a venda, total ou parcial, dos Bens Imóveis, passando a vigorar com a seguinte redação:

"Quaisquer deliberações que envolvam: (a) alteração do objetivo do Fundo; (b) fusão, incorporação, cisão total ou parcial, transformação ou liquidação do Fundo ou da Classe; (c) alterações do Apêndice da Subclasse Subordinada; (d) a emissão de novas Cotas de qualquer Subclasse (salvo pela emissão de Cotas com base no Capital Autorizado); (e) a criação de novas Subclasses; e/ou (f) a venda, total ou parcial, dos Bens Imóveis (observado o disposto nos itens 11.3.1 e 11.3.2 do Anexo I do Regulamento), estarão sujeitas à aprovação em Assembleia Especial de Cotistas da Subclasse Subordinada, observado o quórum aplicável previsto no Regulamento."

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A Atual Administradora se abstém de uma recomendação formal das deliberações descritas nos itens de (i) a (ix) acima, por entender que os temas devem ser deliberados entre os cotistas no seu melhor interesse.

Por fim, dada a importância dos temas colocados em deliberação para a gestão do Fundo, incentivamos V.Sas. a entrar em contato com a Atual Administradora para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, por meio do e- mail RI.FundosListados@btgpactual.com.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**