



LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS SENIORES DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO JHSF CAPITAL SCJ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA, SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

ALERTAS			
Risco de	☒	Perda do principal	O investimento nas Cotas Seniores da 1ª (primeira) emissão do Fundo envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	☐	Responsabilidade ilimitada	O Fundo possui responsabilidade limitada dos cotistas, observadas as regras e procedimentos previstos no Regulamento.
	☒	Falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas Seniores. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	☒	Produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas Seniores; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático		A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do Prospecto, nem dos documentos da Oferta. Há restrições à revenda das Cotas Seniores.	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor mobiliário	Cotas de fundo de investimento imobiliário, em classe única.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	2.350.000 (dois milhões e trezentas e cinquenta mil) Cotas Seniores.	Capa do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 100,00 (cem reais) cada.	Capa do Prospecto
a.3) Montante ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 235.000.000,00 (duzentos e trinta e cinco milhões de reais).	Capa do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não.	N/A
a.5) Lote adicional	Sim, 25%.	Capa do Prospecto



1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
Qual mercado de negociação?	Mercado de bolsa da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").	Capa do Prospecto
Código de negociação	Código ISIN das Cotas Seniores nº BRJCSCCTF037 Código do Ativo na B3: JCSC11	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	Nome do Fundo: JHSF Capital SCJ Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada; e Nome da Classe: Classe Única de Cotas do JHSF Capital SCJ Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada.	Capa do Prospecto
Administradora	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS CNPJ: 59.281.253/0001-23 Página Eletrônica: www.btgpactual.com	Capa do Prospecto
Gestora	JHSF CAPITAL LTDA. CNPJ: 07.311.643/0001-03 Página Eletrônica: https://jhsfcapital.com.br/	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da Oferta?	Observada a política de investimento da Classe, os recursos captados na Oferta serão destinados DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA , à aquisição de aproximadamente 16,99% (dezesesseis inteiros e noventa e nove centésimos por cento) da fração ideal do Shopping Cidade Jardim, localizado na Avenida Magalhães de Castro, nº 12.000, Cidade Jardim, São Paulo - SP, observado o disposto no Prospecto.	Seção 3.1 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre a gestora	A Classe tem sua carteira gerida pela JHSF CAPITAL LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Alcides Sangirardi, S/N, setor 301, Usina SP, Anexo Espaço C.01, Parte, bairro Cidade Jardim, CEP 05672-015, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 9.575, de 23 de outubro de 2007, inscrita no CNPJ sob o nº 07.311.643/0001-03.	Seção 2.1 do Prospecto
Informações sobre a administradora	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS , instituição, com sede no município e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006.	Seção 2.1 do Prospecto



Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
Risco imobiliário: Os empreendimentos investidos direta e/ou indiretamente pela Classe poderão sofrer eventual desvalorização, ocasionada por fatores como: fatores macroeconômicos; mudança de zoneamento ou regulatórias que impactem diretamente o local dos empreendimentos, e mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontrem.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Risco de crédito da Classe: a Classe estará exposta aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos Bens Imóveis. Encerrado cada contrato, a Classe estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos Bens Imóveis.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Riscos de investimentos em Shopping Centers: a Classe investe no segmento de <i>shopping center</i> , em que os resultados dependem das vendas geradas por suas lojas; e que é suscetível a períodos de desaquecimento econômico, que reduzem os gastos do consumidor, afetando os resultados da Classe.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Risco da Administração dos Bens Imóveis por Terceiros: como a Classe explora, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização dos Bens Imóveis, e a administração destes poderá ser realizada por empresas especializadas terceiras, a Classe poderá não conseguir implementar políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Riscos relativos às receitas mais relevantes da Classe: a Classe está exposta a riscos relacionados às receitas de locação; à alteração no valor dos aluguéis; à renovação compulsória dos aluguéis; ao não pagamento de tributos pelos locatários; e à rescisão dos contratos de locação sem indenização, dentre outros.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	Observado as regras previstas no Regulamento, as Cotas Seniores correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido da Classe, terão forma nominativa e escritural. Não é permitido o resgate das Cotas Seniores. Os cotistas Subclasse Sênior gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada Cota Sênior corresponderá a 1 voto nas Assembleias de Cotistas.	Seção 2.2 do Prospecto
Prazo de duração do fundo	5 (cinco) anos, prorrogáveis por até 2 (dois) anos a critério da Gestora.	Seção 16 do Prospecto
Restrições à livre negociação	As Cotas Seniores integralizadas na presente Oferta estarão sujeitas às restrições para negociação no mercado secundário pelos Investidores, após o encerramento da Oferta e observado os procedimentos estabelecidos pela B3.	Seção 7.1 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Quem pode participar da Oferta? (preenchimento cumulativo)	☐ Investidores Profissionais. ☒ Investidores Qualificados. ☐ Público em Geral.	Seção 2.3 e 16 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Tendo em vista que a Oferta é referente à 1ª emissão da Subclasse Sênior da Classe, não haverá abertura de período de subscrição de direito de preferência.	Seção 6.2 do Prospecto
Qual o valor mínimo para investimento?	1 (uma) Cota Sênior, totalizando a importância de R\$ 100,00 (cem reais), considerando o Preço de Emissão.	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da Oferta?	Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores deverão formalizar o Documento de Aceitação, indicando a quantidade de Cotas Seniores que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.	Seção 8.5 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Por ordem de chegada.	Seção 8.2 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Mediante comunicação do Coordenador Líder aos Investidores nos endereços e formas de comunicação indicados pelo Investidor nos Documentos de Aceitação da Oferta.	Seção 8.5 do Prospecto
O ofertante pode desistir da Oferta?	Sim, se não for atingido o Montante Mínimo da Oferta ou na ocorrência de alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta.	Seção 7.3 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a Oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 16 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	Administradora: https://www.btgpactual.com/asset-servicing/administracao-fiduciaria neste <i>website</i>, selecionar “Fundos de Investimento”, procurar por “JHSF Capital SCJ Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada); Coordenador Líder: https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt (neste <i>website</i>, clicar em “JHSF Capital SCJ Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);	Seção 5.1 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
	• Gestora: https://jhsfcapital.com.br/ (neste <i>website</i> clicar em “Governança”, em seguida procurar por “FII JHSF Capital SCJ”, e, então, clicar na opção desejada); • CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “JHSF Capital SCJ Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar na opção desejada); • Fundos.NET, administrado pela B3: https://www.gov.br/cvm/pt-br (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “JHSF Capital SCJ Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada); e • Participantes Especiais: Informações adicionais sobre os Participantes Especiais poderão ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).	
Quem são os coordenadores da Oferta?	ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.	Seção 2.1 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos do Contrato de Distribuição, convidar, por meio de termo de adesão ao Contrato de Distribuição, instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas ou não junto à B3 para participarem do processo de distribuição das cotas.	Seção 8.5 do Prospecto
Procedimento de colocação	Melhores Esforços.	Seção 8.4 do Prospecto
Qual o período de reservas?	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento: 18/06/2026. Data Máxima para Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento: 25/08/2026.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	01/06/2026, qual seja, data do ato de aprovação da Oferta.	Seção 2.5 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	Data de Realização do 1º Procedimento de Alocação: 26/06/2026. Data Máxima de Realização do 2º Procedimento de Alocação: 26/08/2026.	Seção 5 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Qual a data da liquidação da Oferta?	Data da 1ª Liquidação da Oferta: 30/06/2026. Data Máxima da 2ª Liquidação da Oferta: 31/08/2026.	Seção 5 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação.	Seção 8.2 do Prospecto
Quando poderei negociar?	A liberação das Cotas Seniores para negociação no mercado secundário ocorrerá após término do período de <i>lock-up</i> de 24 meses contados do Anúncio de Encerramento.	Seção 7.1 do Prospecto

