

JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/ME nº 40.886.241/0001-02

Código de Negociação das Cotas na B3: JASC11

Nome de Pregão: FII JASC REN

ISIN: BRJASCCTF007

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA EM RELAÇÃO À CONSULTA FORMAL DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, CUJA FORMALIZAÇÃO DA APURAÇÃO OCORRERÁ NO DIA 14 DE NOVEMBRO DE 2022.

Ao Cotista do Fundo

Prezado(a)(s) Senhor(a)(es),

A **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 11.784, de 30 de junho de 2011 (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora **JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 40.886.241/0001-02 (“Fundo”), nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), vem apresentar a Proposta da Administração à Consulta Formal da Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”), a ser realizada de forma não presencial, a fim de deliberar sobre o descrito no item “I. Ordem do Dia” abaixo, observado o quanto disposto nos itens a seguir:

(termos utilizados nesta Proposta do Administrador iniciados em letra maiúscula e aqui não definidos terão o respectivo significado a eles atribuídos no Regulamento do Fundo)

I. ORDEM DO DIA

Os Cotistas deliberarão por meio da AGE, sobre as matérias constantes na ordem do dia abaixo:

1. Ratificar a celebração do Contrato de Prestação de Serviços de Administração da Exploração e Locação de Imóveis, datado de 11 de outubro de 2022, (“Contrato de Operação Imobiliária”) entre o Fundo e JH CONSULTORIA E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.603.826/0001-22 (“Operador Imobiliário”) que tem por objeto os serviços de administração imobiliária relativos aos imóveis que integram, direta ou indiretamente, a carteira do Fundo, notadamente quanto: (a) a administração das locações ou arrendamentos dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais; (b) o recebimento de todas as receitas provenientes da exploração comercial dos imóveis integrantes do carteira (“Receitas Imobiliárias”), em conta-corrente constituída especificamente para esse fim (“Conta-Corrente”), a qual será objeto de aplicação de procedimentos previamente acordados (“PPA”), conduzidos pelo Auditor Independente do Fundo, e previamente acordados entre o Administrador, o Gestor, o Operador Imobiliário e o próprio Auditor Independente, com vistas a confirmar que todas as Receitas Imobiliárias transitaram pela Conta-Corrente, bem como que todas as despesas desembolsadas pelo Operador Imobiliário foram feitas à conta da Conta-Corrente, sendo que os custos incorridos com a contratação do Auditor Independente para aplicação dos PPA serão arcados pelo Operador Imobiliário; (c) a prestação de contas até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente ao mês de competência, com as informações relacionadas ao fluxo financeiro da renda obtida com os Imóveis, inclusive aquelas decorrentes de aplicações financeiras eventualmente realizadas antes da transferência dos recursos ao Fundo, e necessárias ao acompanhamento do desempenho dos Imóveis, mediante relatório pormenorizado de todas as receitas e despesas; (d) a preparação dos contratos e dos instrumentos de locação e cessão a serem celebrados, com exceção daqueles já em vigor, e gestão os contratos celebrados, sem prejuízo da revisão do Administrador; e (e) a supervisão, acompanhamento e direcionamento dos serviços de

administração predial dos Imóveis, de forma a sempre manter suas funcionalidades em estado satisfatório e regular de utilização e conservação;

2. Em vista do Contrato de Operação Imobiliária, deliberar sobre a inclusão do item 23.1.1 no Regulamento, com a seguinte redação:

“23.1.1. Sem prejuízo dos demais riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, os Cotistas devem estar cientes de que o Operador Imobiliário irá receber todas as receitas provenientes da exploração comercial dos imóveis integrantes do carteira (“Receitas Imobiliárias”), em conta-corrente constituída especificamente para esse fim (“Conta-Corrente”), a qual será objeto da aplicação de procedimentos previamente acordados, conduzidos pelo Auditor Independente do Fundo, e previamente acordados entre o Administrador, o Gestor, o Operador Imobiliário e o próprio Auditor Independente, com vistas a confirmar que todas as receitas imobiliárias transitaram pela Conta-Corrente. As Receitas Imobiliárias serão repassadas à conta do Fundo até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente ao mês de competência. O Operador Imobiliário apresentará, também até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente ao de competência, prestação de contas com todas as receitas e despesas referentes aos Imóveis, inclusive os rendimentos decorrentes de aplicações financeiras eventualmente realizadas antes da transferência dos recursos ao Fundo.”

3. Aprovar a realização da oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, de cotas da 3ª emissão do Fundo (“3ª Emissão”), em série única, a ser realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM nº 476/09”), e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM nº 472/08”), e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta Restrita”), bem como seus principais termos e condições, incluindo:

- (a) **Número da Emissão:** a Emissão representará a 3ª (terceira) Emissão de cotas do Fundo;
- (b) **Montante da Oferta:** R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), na data de emissão das Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão (conforme abaixo definido) e sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo) (“Montante da Oferta”), desde que observado o montante mínimo da Oferta, no valor de R\$ 85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais) (“Montante Mínimo da Oferta”);
- (c) **Quantidade de Cotas:** serão emitidas, inicialmente, 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) novas cotas (“Novas Cotas”, e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, “Cotas”), observada a possibilidade de sua redução de Novas Cotas em razão de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, a critério do Administrador e do gestor do Fundo;
- (d) **Preço de Emissão:** o valor de cada Nova Cota (“Preço de Emissão”) será de R\$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota, definido com base nas últimas negociações observadas no mercado secundário, nos termos do artigo 12.3.1. do Regulamento, e sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, conforme definido no item “q” abaixo;
- (e) **Público Alvo:** as Novas Cotas serão destinadas a investidores profissionais, definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021;
- (f) **Direito de Preferência:** nos termos do artigo 12.5. do Regulamento haverá direito de preferência, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 0,659236702, a ser aplicado sobre o número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de corte. A data de corte do direito de preferência será o terceiro dia útil subsequente à data de formalização da apuração, qual seja, o dia 17 de novembro de 2022 (“Data de Corte”), quando será comunicado o início da oferta. O período de exercício do direito de preferência será de 10 (dez) dias, contados a partir do segundo dia útil subsequente à Data de Corte, qual seja o

dia 21 de novembro de 2022 (“Data de Início do Direito de Preferência”), sendo o resultado do direito de preferência apurado no dia 01 de dezembro de 2022, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. A data da liquidação financeira do exercício do direito de preferência será a primeira data da liquidação financeira da oferta, na qual, na ausência de pleno exercício do direito de preferência, também poderão ser liquidadas Novas Cotas subscritas fora do direito de preferência. Não haverá rateio ou direito de preferência para sobras.

- (g) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta (sob pena de cancelamento da Oferta Restrita):** será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que subscritas e integralizadas, à vista e/ou em prazo determinado em compromisso de investimento, em moeda nacional corrente, no mínimo, 850.000 (oitocentas e cinquenta mil) Novas Cotas, totalizando o valor do Montante Mínimo da Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e do artigo 5-A da Instrução CVM nº 476/09 (“Distribuição Parcial”). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação da Oferta Restrita deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta Restrita será cancelada;
- (h) **Regime de Distribuição das Novas Cotas:** o regime de colocação da Oferta Restrita será de melhores esforços;
- (i) **Destinação dos Recursos:** os recursos líquidos da Oferta Restrita e da 3ª Emissão serão destinados à aquisição e desenvolvimento, pelo Fundo, de Ativos Imobiliários, observada a sua Política de Investimentos estabelecida no Regulamento;
- (j) **Número de Séries:** série única;
- (k) **Colocação e Forma de Distribuição:** a Oferta Restrita consistirá na distribuição pública, no Brasil, das Novas Cotas do Fundo, sob distribuição do Administrador, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, bem como da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, sob o regime de melhores esforços de colocação;
- (l) **Tipo de Distribuição:** primária;
- (m) **Direitos das Novas Cotas:** as Novas Cotas atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que os documentos da Oferta Restrita descreverão sobre o direito das Novas Cotas com relação aos próximos rendimentos e amortizações, caso aplicável, que vierem a ser distribuídos pelo Fundo.
- (n) **Período de Colocação:** As Novas Cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do comunicado de início da Oferta Restrita nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09 e o encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Distribuidor à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores, nos termos do artigo 8º e Anexo I da Instrução CVM nº 476/09 (“Período de Distribuição”), observado que a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da Oferta Restrita deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da Oferta Restrita, nos termos do artigo 8º-A da Instrução CVM nº 476/09, sendo certo que o Fundo não poderá realizar outra oferta pública de Cotas dentro do prazo de 4 (quatro) meses contados da data do encerramento da oferta, a menos que a nova oferta seja submetida a registro na CVM, seguindo os requisitos da Instrução CVM 400, observadas as exceções dispostas no §1º do Artigo 9º da Instrução CVM nº 476/09;

- (o) **Coordenador Líder:** o coordenador líder, responsável pela coordenação e distribuição da Oferta Restrita será a Administradora, observado que, nos termos do item 6.3.9 do OfícioCircular/CVM/SIN/Nº5/2014, a sua atuação não caracteriza situação de conflito de interesses uma vez que os custos relacionados à distribuição primária das Cotas da 3ª Emissão, em especial a remuneração do Coordenador Líder, serão arcados com o Custo Unitário de Distribuição e, portanto, não irão onerar os atuais cotistas do Fundo; ("Coordenador Líder");
- (p) **Taxa de Distribuição Primária:** o Coordenador Líder fará jus a uma taxa de distribuição primária ("Taxa de Distribuição Primária") de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).
- (q) **Custo Unitário de Distribuição:** R\$ 0,12 (doze centavos) por Cota da 3ª Emissão, correspondentes a 0,12% (doze centésimos por cento) sobre o Preço de Emissão da Cota da 3ª Emissão ("Custo Unitário de Distribuição"), a serem acrescidos ao seu Preço de Emissão. O Custo Unitário de Distribuição será utilizado para arcar com os custos de distribuição das Cotas da 3ª Emissão. Caso, após o pagamento de todos os custos de distribuição, haja algum valor remanescente decorrente do pagamento do Custo Unitário de Distribuição, tal valor reverterá em benefício do Fundo;

II. PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

Caso as deliberações acima sejam aprovadas, os cotistas do Fundo irão: (1) ratificar a contratação do Operador Imobiliário; (2) alterar o regulamento para indicar a existência e a dinâmica do Contrato de Operação Imobiliária; e (3) aprovar a nova emissão de cotas do Fundo.

No caso em questão, a Administradora, no melhor interesse dos cotistas do Fundo, entende que os cotistas devem votar favoravelmente pela aprovação de todos os itens incluídos na ordem do dia.

A Administradora reforça que cada matéria da ordem do dia acima deverá ser aprovada pela maioria dos votos dos cotistas que responderem à consulta formal (sendo que a cada cota corresponde um voto), e desde que estes representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo.

Logo, dada a importância do tema para a gestão do Fundo, caso necessite, incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora ou gestora do Fundo para eventuais esclarecimentos adicionais, bem como a exercer seu voto.

Colocamo-nos à disposição para o esclarecimento de eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

São Paulo, 25 de outubro de 2022.

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.