

JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 40.886.241/0001-02 - Código de negociação: JASC11

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 do Ministério da Fazenda ("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 da classe única do **JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 40.886.241/0001-02 ("Fundo" ou "JASC"), vem, por meio deste, informar a V.Sa. a respeito da Assembleia Especial Extraordinária ("Assembleia"), a ser realizada de forma não presencial, por meio de coleta de votos à distância, ("Consulta Formal"), enviada aos cotistas da classe única de cotas de responsabilidade limitada do Fundo ("Cotistas" e "Classe", respectivamente) em 30 de outubro de 2025. A Assembleia terá como ordem do dia, deliberar sobre:

A) A aprovação para a realização da 5ª (quinta) emissão de cotas da Classe ("5ª Emissão" e "Novas Cotas", respectivamente), no volume total de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), todas nominativas e escriturais, em série única, e a oferta pública das Novas Cotas para distribuição pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser realizada sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), observado que a quantidade exata de Novas Cotas, o preço de emissão das Novas Cotas e o montante exato da Oferta, entre outras condições, serão fixados posteriormente, por meio de instrumento particular de deliberação conjunta da Administradora e da Gestora ("Ato de Aprovação da Oferta"), nos termos e condições constantes do Anexo A à presente Proposta;

B) A renúncia ao exercício de direito de preferência dos cotistas da Classe no âmbito da 5ª Emissão ("Direito de Preferência"), nos termos acima previstos, observado que eventuais alterações nas características constantes acima não implicarão em necessidade de nova renúncia ao Direito de Preferência; e

C) A contratação do **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, acima qualificada, como coordenador líder da Oferta.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A Administradora entende que os conflitos de interesses constantes entre os fundos geridos e administrados por entidades do mesmo grupo econômico, nas matérias colocadas em deliberação acima, devem ser abertamente discutidas e deliberadas no melhor interesse dos Cotistas.

BTG Pactual

Praia de Botafogo, 501 - 6º Andar | Torre Corcovado - Botafogo | 22250-040 | Rio de Janeiro - RJ - Brasil
SAC: 0800 772 2827 | Ouvidoria: 0800 722 0048 | btgpactual.com

Desta forma, esclarece que se abstém de uma recomendação formal quanto à sua aceitação ou à sua rejeição.

Por fim, dada a importância dos temas colocados em deliberação para a gestão do Fundo, incentivamos V.Sas. a entrar em contato com a 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**

BTG Pactual

Praia de Botafogo, 501 - 6º Andar | Torre Corcovado - Botafogo | 22250-040 | Rio de Janeiro - RJ - Brasil
SAC: 0800 772 2827 | Ouvidoria: 0800 722 0048 | btgpactual.com

ANEXO A

TERMOS E CONDIÇÕES DAS COTAS DA QUINTA EMISSÃO DO JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Exceto de disposto de forma diversa, aplicam-se a este “Termos e Condições das Cotas da Quinta Emissão” (“Anexo A”) os termos e definições estabelecidos no Regulamento.

- a) **Rito:** a 5ª Emissão seguirá o rito de registro automático de distribuição, nos termos do Art. 26, inciso VI, da Resolução CVM 160.
- b) **Público-Alvo:** A Oferta é destinada a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“Investidores” ou “Investidores Profissionais”).

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.

- c) **Quantidade Inicial de Novas Cotas:** a quantidade de Novas Cotas emitidas pela Classe será definida no Ato de Aprovação da Oferta, a depender da definição do Preço de Emissão e Integralização, podendo referida quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);
- d) **Montante Inicial da Oferta:** o montante da Oferta será de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) (“Montante Inicial da Oferta”), podendo referido montante ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido). O montante final captado por meio da Oferta será informado na data do encerramento da Oferta mediante a divulgação, pelo Administrador, de Anúncio de Encerramento, nos termos da Resolução CVM 160;
- e) **Preço de Emissão e Integralização:** o preço de cada Nova Cota no Ato de Aprovação da Oferta, o qual será correspondente ao valor patrimonial das cotas do Fundo no último dia útil do mês imediatamente anterior à data de divulgação do anúncio de início] da Oferta, conforme recomendação da Gestora, nos termos do item 6.5 do Anexo I ao Regulamento (“Preço de Emissão e Integralização”);
- f) **Taxa de Distribuição Primária:** não será devida, pelos Investidores, taxa de distribuição primária no âmbito da Oferta, tendo em vista que os custos indicativos da Oferta serão arcados pela Classe, ficando assim aprovado, expressa e especificamente, a situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 31 da Resolução CVM 175, bem como nos termos do item 6.3.9 do Ofício- Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014;
- g) **Direito de Preferência:** no âmbito da 5ª Emissão, os cotistas da Classe renunciam ao exercício do direito de preferência, observado que eventuais alterações nas características constantes nos demais documentos da Oferta não implicarão em necessidade de nova renúncia ao direito de preferência;

BTG Pactual

Praia de Botafogo, 501 - 6º Andar | Torre Corcovado - Botafogo | 22250-040 | Rio de Janeiro - RJ - Brasil
SAC: 0800 772 2827 | Ouvidoria: 0800 722 0048 | btgpactual.com

- h) **Lote Adicional:** não haverá a possibilidade de emissão de lote adicional das Novas Cotas no âmbito da Oferta;
- i) **Lote Suplementar:** não será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160;
- j) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que subscritas e integralizadas a quantidade mínima de Novas Cotas a ser definida em Ato de Aprovação da Oferta (“Montante Mínimo da Oferta”) para manutenção da Oferta (“Distribuição Parcial”). O eventual saldo de Novas Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Administradora, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta, os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do Art. 27 da parte geral da Resolução CVM 175, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação da Oferta, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de cancelamento da Oferta que será divulgado pelo Administrador;
- k) **Aplicação Mínima por Investidor:** a aplicação Mínima por Investidor será definida no Ato de Aprovação da Oferta, tendo-se em vista que apenas admite-se a subscrição de Cotas em número inteiro;
- l) **Colocação e Regime de Distribuição das Novas Cotas:** a Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, observada a possibilidade de contratação de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para coordenação da oferta e de adesão de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Participantes Especiais”), as quais poderão ser convidadas pelo Coordenador Líder para integrar o consórcio de distribuição das Novas Cotas no âmbito da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da Resolução CVM 160 e da regulamentação aplicável e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;
- m) **Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas:** as Novas Cotas serão registradas para (a) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e do Escriturador, conforme o caso; e (b) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sendo a custódia das Novas Cotas realizadas na B3, conforme procedimentos a serem previstos nos documentos da Oferta;
- n) **Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas:** as Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso. As Novas Cotas deverão ser integralizadas na data de liquidação da Oferta, junto à B3 ou ao Escriturador, conforme o caso, pelo Preço de Emissão, à vista, em moeda corrente nacional e/ou por bens e direitos, com base no

Preço de Emissão, observado o disposto nos documentos da 5ª Emissão;

- o) **Coordenador líder e regime de distribuição das Novas Cotas:** a distribuição primária das Novas Cotas será realizada no Brasil, em regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação da **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificada (“Coordenador Líder”). A contratação do Coordenador Líder será aprovada nesta Consulta Formal, ficando assim aprovado, expressa e especificamente, a situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 31 da Resolução CVM 175, bem como nos termos do item 6.3.9 do Ofício- Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014, e sendo certo que a remuneração do Coordenador Líder, relacionada a estruturação e/ou de distribuição, será definida nos documentos da Oferta;
- p) **Prazo de Colocação:** as Novas Cotas deverão ser subscritas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, exceto se todas as Novas Cotas tiverem sido distribuídas em prazo menor, nos termos do parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160 (“Prazo de Colocação”);
- q) **Destinação dos Recursos:** os recursos líquidos provenientes da Oferta serão aplicados pela Classe de acordo com a política de investimentos estabelecida no Anexo I ao Regulamento, nos termos do Regulamento e dos documentos da Oferta;
- r) **Prospecto:** foi dispensada a elaboração de Prospecto, nos termos do artigo 9º, inciso II, da Resolução CVM 160;
- s) **Lâmina:** foi dispensada a elaboração da Lâmina, nos termos do artigo 23, § 1º, da Resolução CVM 160; e
- t) **Demais Termos e Condições:** os demais termos e condições da 5ª Emissão da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.