

FATO RELEVANTE

JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 40.886.241/0001-02

Código ISIN da Classe: BRJASCCTF007

Código de Negociação B3 das Cotas: JASC11

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, localizada na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“**Administradora**”), e a **GENESIS CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 448, 6º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ sob o nº 16.995.968/0001-35, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de gestão, conforme Ato Declaratório nº 12.774, de 10 de janeiro de 2013, na qualidade de gestora (“**Gestora**”), do **JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 40.886.241/0001-02 (“**Fundo**”), comunicam aos seus cotistas da classe única do Fundo (“**Classe**” e “**Cotistas**”, respectivamente) e ao mercado em geral, que:

- I. Os Cotistas aprovaram, no âmbito da assembleia geral extraordinária, realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal enviada aos cotistas da Classe pela Administradora em 30 de outubro de 2025, e cujo termo de apuração dos votos foi divulgado em 18 de novembro de 2025 (“**AGC de Aprovação da Oferta**”), e a Administradora e a Gestora aprovaram, na presente data, por meio do “*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta do JASC Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada*” (“**Ato de Ratificação da Oferta**”) e, em conjunto com a AGC de Aprovação da Oferta, os “**Atos de Aprovação da Oferta**”, nos termos do artigo 5.4 e seguintes do anexo I ao regulamento do Fundo (“**Anexo I**” e “**Regulamento**”, respectivamente), conforme versão vigente, aprovada pela Administradora e pela Gestora em 27 de maio de 2025 por meio do “*Ato da Administradora do JASC Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada*” (“**Regulamento**”), conforme orientação e recomendação da Gestora, a realização da 5ª (quinta) emissão de cotas da Classe (“**5ª Emissão**” e “**Novas Cotas**”, respectivamente, e, as Novas Cotas em conjunto com as cotas já emitidas pela Classe, as “**Cotas**”), todas nominativas e escriturais, em série única, as quais serão objeto de oferta pública de distribuição primária, a ser registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VII, alínea “a” da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**” e “**Oferta**”, respectivamente), com as seguintes características:
 - (i) **Rito:** a 5ª Emissão seguirá o rito de registro automático de distribuição, nos termos do Art. 26, inciso VI, da Resolução CVM 160;

- (ii) **Público-Alvo da Oferta:** 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”);
- (iii) 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;
- (iv) **Quantidade de Novas Cotas:** a quantidade de Novas Cotas será de até 440.000 (quatrocentas e quarenta mil) Novas Cotas, podendo referido montante ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido abaixo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo);
- (v) **Montante Inicial da Oferta:** o montante da Oferta será de até R\$ 49.834.400,00 (quarenta e nove milhões, oitocentos e trinta e quatro mil e quatrocentos reais) (“**Montante Inicial da Oferta**”), podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido abaixo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo). 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;
- (vi) **Preço de Emissão e Integralização:** o preço de cada Nova Cota objeto da 5ª Emissão é de R\$ 113,26 (cento e treze reais e vinte e seis centavos), fixado nos termos do Regulamento (“**Preço de Emissão de Integralização**”), o qual é correspondente ao valor patrimonial das cotas do Fundo no último dia útil do mês de outubro de 2025, divulgado no último Informe Mensal do Fundo, conforme recomendação da Gestora, nos termos do item 6.5 do Anexo I ao Regulamento;
- (vii) **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;
- (viii) **Direito de Preferência:** no âmbito da 5ª Emissão, os cotistas da Classe renunciaram 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;
- (ix) **Novas Cotas do Lote Adicional:** não haverá a possibilidade de emissão de lote adicional das Novas Cotas no âmbito da Oferta;
- (x) **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;

- (xi) **Investimento Mínimo por Investidor:** não haverá investimento mínimo por investidor para subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta;
- (xii) **Distribuição Parcial da Oferta e Montante Mínimo da Oferta:** será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas (“**Distribuição Parcial**”), desde que respeitado o montante mínimo da Oferta de R\$ 1.132.600,00 (um milhão, cento e trinta e dois mil e seiscentos reais),, correspondente a 10.000 (dez mil) Novas Cotas (“**Montante Mínimo da Oferta**”). 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;
- (xiii) **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;
- (xiv) **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**”) ou 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;
- (xv) **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 serão integralizadas na data de liquidação da Oferta junto à B3 ou ao Escriturador, conforme o caso, pelo Preço de Emissão e Integralização, à vista, em moeda corrente nacional e/ou por bens e direitos, com base no Preço de Emissão e, sendo certo que, a hipótese de integralização em bens e direitos ocorrerá fora do ambiente da B3 e deverá respeitar as regras e procedimentos previstos no Regulamento, na Resolução CVM 175 e demais leis e regulamentações aplicáveis;
- (xvi) **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 do **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;

- (xvii) **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**”);
- (xviii) **Direitos das Novas Cotas:** uma vez integralizadas e emitidas, as Novas Cotas terão os mesmos direitos das cotas já existentes;
- (xix) **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;
- (xx) **Prospecto:** foi dispensada a elaboração de Prospecto, nos termos do artigo 9º, inciso II, da Resolução CVM 160;
- (xxi) **Lâmina:** foi dispensada a elaboração da Lâmina, nos termos do artigo 23, § 1º, da Resolução CVM 160; e
- (xxii) **Demais Termos e Condições:** os demais termos e condições da 5ª Emissão da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

II. A Classe Única celebrou, na qualidade de Promissário Comprador junto à P4 Participações e Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 19.157.100/0001-54, na qualidade de Promitente Vendedora, o “*Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças*” (“**Promessa de Compra e Venda**”), tendo por objeto a aquisição de um *strip mall*, localizado na Rua 15 de Novembro, nº 340, Bairro Itaoca, no Município de Fortaleza, Estado do Ceará, com área total construída de 9.357,94m² (“**Imóvel**” e “**Operação**”, respectivamente). O Imóvel, que se tornou operacional em fevereiro de 2025, encontra-se totalmente locado, possuindo como âncoras um supermercado, uma academia de ginástica e uma farmácia. A aquisição do Imóvel é plenamente aderente a estratégia da Classe Única e busca aumentar a diversificação da carteira de inquilinos, conferindo solidez a capacidade de geração de renda no longo prazo.

- (i) Em razão da compra e venda do Imóvel, a Classe Única pagará à Promitente Vendedora o preço de aquisição de R\$ 40.982.564,70 (quarenta milhões novecentos e oitenta e dois mil quinhentos e sessenta e quatro reais e setenta centavos); e
- (ii) Ressalta-se que a conclusão da Operação está condicionada à verificação de condições precedentes usuais para este tipo de transação, consoante previstas na Promessa de Compra e Venda, incluindo a realização da Oferta, conforme descrita neste Fato Relevante. Uma vez

cumpridas tais condições precedentes, será realizado o pagamento do Preço de Aquisição, simultaneamente à lavratura da Escritura Definitiva de Venda e Compra do Imóvel.

A Classe manterá os seus Cotistas e o mercado em geral informados sobre o processo da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.

A CLASSE E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE E DOS ATOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA, BEM COMO DO INFORME ANUAL DA CLASSE, ELABORADO NOS TERMOS DO SUPLEMENTO K DA RESOLUÇÃO CVM 175, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À CLASSE, PARA OBTER UMA DESCRIÇÃO COMPLETA DO FUNDO, DA CLASSE E DA OFERTA, INCLUINDO OS RISCOS ENVOLVIDOS, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento ou nos Atos de Aprovação da Oferta.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Rio de Janeiro, 02 de dezembro de 2025.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
(Administradora)

GENESIS CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.
(Gestora)