

**Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de
Investimento Imobiliário Responsabilidade
Limitada**

**(Anteriormente denominado JASC Renda Varejo
Essencial Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ nº 40.886.241/0001-02**

**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM –
CNPJ nº 59.281.253/0001-23)**

**Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do
auditor independente para o exercício findo em
31 de dezembro de 2025**

Ref.: Relatório nº 263NQ-038-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar, Itaim Bibi, São Paulo (SP) ·
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do

**JASC Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado JASC Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário - FII)**

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do JASC Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do JASC Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade aplicáveis às auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa no 7 “Propriedades para investimento”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo tem como objetivo o investimento em propriedades para renda, as quais são avaliadas pelo seu valor justo. Em 31 de dezembro de 2025, o valor justo desses investimentos montava R\$ 421.651 mil, o equivalente a 96,30% do Patrimônio Líquido. A Administradora estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborado pelo especialista contratado para avaliação e elaboração do laudo, em função de não haver um mercado ativo para o tipo de investimento descrito. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas existentes para confirmação da propriedade do Fundo; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas na revisão dos laudos das propriedades avaliadas à valor justo. Os procedimentos realizados contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelos métodos da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado e da comparação direta de dados de mercado; **(iv)** recálculo dos contratos para receitas de aluguel e exame da liquidação financeira para os valores recebidos no exercício; e **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento e mensuração das propriedades para investimento e o respectivo resultado obtido no exercício, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto do Fundo.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das Demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das Demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 27 de março de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Renata Rodrigues Silva de Freitas
Contadora CRC 1SP-275.060/O-6

Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 40.886.241/0001-02

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balancos patrimoniais dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Disponibilidades		-	0,00%	3	0,00%
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	12.648	2,89%	14.348	3,65%
De natureza imobiliária					
Contas a receber					
Aluguéis a receber	6.1	3.030	0,69%	2.535	0,65%
Outros créditos		16	0,00%	1	0,00%
		15.694	3,58%	16.887	4,30%
Não circulante					
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	5.2	3.695	0,84%	2.785	0,71%
		3.695	0,84%	2.785	0,71%
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		380.008	86,78%	337.741	86,03%
Ajuste de avaliação ao valor justo		41.643	9,52%	37.803	9,63%
	7	421.651	96,30%	375.544	95,66%
Total do ativo		441.040	100,72%	395.216	100,67%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	10	2.696	0,62%	2.233	0,57%
Impostos e contribuições a recolher	14	4	0,00%	4	0,00%
Provisões e contas a pagar	18.4	422	0,10%	385	0,10%
		3.122	0,72%	2.622	0,67%
Total do passivo		3.122	0,72%	2.622	0,67%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	11.1	392.622	89,66%	351.639	89,57%
Gastos com colocação de cotas	11.4	(1.378)	-0,31%	(1.278)	-0,33%
Lucros acumulados		46.674	10,66%	42.233	10,76%
Total do patrimônio líquido		437.918	100,00%	392.594	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		441.040	100,72%	395.216	100,67%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

JASC Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 40.886.241/0001-02

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	8	33.323	29.864
Outras receitas (despesas) de propriedades para investimento		(91)	-
		33.232	29.864
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7	3.840	20.306
		3.840	20.306
Despesas de propriedades para Investimento			
Taxa de administração - Imóvel	13	(1.666)	(1.490)
		(1.666)	(1.490)
Resultado líquido de propriedades para investimento		35.406	48.680
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		1.784	1.070
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(339)	(212)
		1.445	858
Despesas operacionais			
Despesa de consultoria	13	(1.699)	(1.587)
Taxa de administração - Fundo	9 e 13	(2.213)	(2.067)
Outras despesas operacionais	13	(259)	(413)
		(4.171)	(4.067)
Lucro líquido do exercício		32.680	45.471
Quantidade de cotas integralizadas	9.1	3.851.187	3.489.342
Lucro por cota integralizada - R\$		8,49	13,03
Valor patrimonial da cota - R\$		113,71	112,51

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

JASC Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 40.886.241/0001-02

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM- CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023		335.382	(248)	21.801	356.935
Cotas de investimentos integralizadas	11.1	16.257	-	-	16.257
Gastos com colocação de cotas	11.4	-	(1.030)	-	(1.030)
Lucro líquido do exercício		-	-	45.471	45.471
Rendimentos apropriados	10	-	-	(25.039)	(25.039)
Em 31 de dezembro de 2024		351.639	(1.278)	42.233	392.594
Cotas de investimentos integralizadas	11.1	40.983	-	-	40.983
Gastos com colocação de cotas	11.4	-	(100)	-	(100)
Lucro líquido do exercício		-	-	32.680	32.680
Rendimentos apropriados	10	-	-	(28.239)	(28.239)
Em 31 de dezembro de 2025		392.622	(1.378)	46.674	437.918

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

JASC Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 40.886.241/0001-02

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM- CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações do fluxo de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

	Notas	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		1.784	1.070
Receita de aluguéis		32.829	27.329
Pagamento de taxa de administração - Fundo		(2.210)	(2.051)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel		(1.666)	(1.490)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(2.015)	206
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(355)	(216)
Caixa líquido das atividades operacionais		28.367	24.848
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de ações de companhias fechadas		(910)	-
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros)	7	(42.267)	(3.400)
Aquisição de ações de companhias fechadas	5.2	-	(2.650)
Caixa líquido das atividades de investimento		(43.177)	(6.050)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas integralizadas	11.1	40.983	16.257
Recebimentos de emissões de recibos de cotas a converter		-	(474)
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	11.4	(100)	(1.030)
Rendimentos distribuídos	10	(27.776)	(24.605)
Caixa líquido das atividades de financiamento		13.107	(9.852)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(1.703)	8.946
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		14.351	5.405
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		12.648	14.351

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado JASC Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 40.886.241/0001-02
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM- CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O JASC Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Class Única do Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe" ou "Fundo"). O Fundo foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 1o de fevereiro de 2021, com prazo de duração indeterminado, tendo o início de suas atividades em 10 de agosto de 2021. Para fins do código Anbima e das "diretrizes de classificação Anbima de Fundos de Investimento Imobiliário", o Fundo é classificado como "FII de renda gestão ativa", segmento "varejo".

A Classe tem por objetivo a obtenção de renda, por meio de investimento do patrimônio líquido na exploração comercial, mediante locação, cessão de direitos, cessão de uso ou quaisquer outras formas de exploração dos direitos reais de imóveis comerciais destinados ao varejo e/ou atacado, incluindo, mas não se limitando, a exploração de centros comerciais de rua organizados, concebidos para suprir as principais demandas cotidianas, principalmente nos segmentos de conveniência, serviços e alimentação ("Strip Malls") ("Imóveis"), assim como a obtenção de ganho de capital por meio de compra e venda dos Imóveis. A obtenção de renda e de ganho de capital pode se dar por meio da titularidade direta dos Imóveis ou indiretamente por meio da titularidade de cotas e/ou de ações de sociedades de propósito específico detentoras de direitos reais sobre os imóveis.

Em 27 de outubro de 2023, através de Procedimento de Consulta Formal em Assembleia Geral Extraordinária, o Fundo comunicou aos seus cotistas e ao mercado em geral, a aprovação da Incorporação do acervo cindido do Aldeota Fundo de Investimento Imobiliário - FII, inscrito no CNPJ sob o nº 36.532.530/0001-28, e do Aldeota Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - FII, inscrito no CNPJ sob o nº 50.117.874/0001-00. Como consequência da incorporação, foram emitidas 615.132 novas cotas do Fundo, as quais serão entregues aos cotistas do Aldeota Fundo de Investimento Imobiliário - FII, na proporção por eles detida.

Em 31 de agosto de 2023 através da Assembleia Geral de Cotistas, foi deliberado e aprovado a substituição da Administradora pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, efetivada em 11 de setembro de 2023 ("Data da Transferência").

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2025:

JASC11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento - ano corrente	Preço de fechamento - ano anterior
Janeiro	100,19	(*)
Fevereiro	103,00	(*)
Março	100,00	(*)
Abril	(*)	116,38
Maio	107,90	115,77
Junho	103,25	(*)
Julho	98,50	(*)
Agosto	100,00	(*)
Setembro	100,01	103,00
Outubro	105,00	103,00
Novembro	98,71	101,11
Dezembro	102,96	100,00

(*) não houve negociação de cotas

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários, conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 27 de março de 2026.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após a data base do Fundo ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses a data base do Fundo ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data base do Fundo. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

Aplicações financeiras representadas por Títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado JASC Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 40.886.241/0001-02

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM- CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.3 Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas são contabilizadas pelos seus respectivos valores justos, os quais refletem as condições de mercado no momento de sua aferição. A variação no valor justo das ações de companhia fechada é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. Para as companhias que o valor justo não pode ser identificado, a metodologia de avaliação adotada para mensuração considera os preços de recentes negociações dos investimentos realizada pelo Fundo junto a terceiros

3.4 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício/período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo.

As operações compromissadas são apresentadas pelo valor de aplicação e ajustadas diariamente, pelo rendimento apurado "pro-rata dia", em função do prazo da operação e valor de vencimento.

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2, apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 8.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores dos créditos renegociados.

3.9 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício/período.

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervem na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado JASC Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ: 40.886.241/0001-02

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM- CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.1 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FII, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A gestão do Fundo adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
- Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
- Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
- Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
- Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
- Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
- Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
- Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
- Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
- Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

A gestão e administração do Fundo monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.

O Fundo adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:

- Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
- Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
 - Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
 - Mínimo de 100 cotistas;
 - Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
- Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
- Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
- Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam o Fundo, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
- Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
- Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
- Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura do Fundo, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

4.2.5 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

A gestão do Fundo adota medidas sistemáticas para mitigar os riscos de desvalorização, incluindo:

- Avaliação periódica dos imóveis, realizada por empresas especializadas, conforme exigido pela regulamentação vigente;
- Gestão ativa dos ativos, com foco na manutenção, modernização e reposicionamento estratégico dos imóveis para preservar sua atratividade e valor de mercado;
- Monitoramento contínuo de indicadores de vacância, inadimplência e liquidez, com ações corretivas em caso de deterioração dos parâmetros operacionais;
- Análise de cenários econômicos e simulações de impacto.

4.2.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Avaliação prévia de crédito dos locatários e monitoramento contínuo da saúde financeira dos ocupantes dos imóveis;
- Diversificação da base locatícia e dos setores econômicos atendidos;
- Utilização de garantias contratuais, como fianças, seguros e cauções;
- Acompanhamento ativo dos contratos de locação, com foco em renovação antecipada e gestão da vacância;
- Revisão periódica da matriz de riscos e simulações de impacto sobre o fluxo de caixa em cenários de inadimplência e vacância.
- Acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
- Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
- Avaliação de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
- Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho do Fundo.

4.2.9 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado JASC Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário - FI)
CNPJ: 40.886.241/0001-02
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM- CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

5.1 De caráter não imobiliário

Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI

31/12/2025	31/12/2024
12.648	14.348
12.648	14.348

Estão compostas por cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

5.2 De caráter imobiliário

Ações de companhias fechadas

31/12/2025	31/12/2024
3.695	2.785
3.695	2.785

31/12/2025				
Empresa	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	31/12/2025
(a) JASC2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Sim	3.695.000	100,00%	3.695
				3.695
31/12/2024				
Empresa	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	31/12/2024
(a) JASC2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Sim	2.785.000	100,00%	2.785
				2.785

(a) Em novembro de 2022, o Fundo constituiu a JASC2 Empreendimentos Imobiliários Ltda ("JASC2"). A JASC2 tem como objeto social a administração e exploração de bens imóveis próprios, através da realização de empreendimentos imobiliários, compra e venda de locação e de outros negócios envolvendo bens próprios, bem como a participação em outras sociedades, simples ou empresárias. O capital social da sociedade é de R\$ 20.000, dividido em 20.000.000 quotas com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, todas de titularidade do Fundo. Em 31 de dezembro de 2024, houve redução de capital no montante de R\$ 13.540, mediante transferência dos bens registrados na rubrica contábil de "benfeitorias em imóveis" na SPE para o Fundo, único acionista. Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, as quotas da JASC2 estão registradas pelo seu valor patrimonial.

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2023

Subscrição de ações de companhias fechadas

20.500

Ações de companhias fechadas a integralizar

2.650

Reclassificação por diminuição de capital com entrega de ativos - JASC2 Empreendimentos Imobiliários - Nota 5.2(a) / Nota 7.2

(6.825)

(13.540)

Saldo em 31 de dezembro de 2024

Subscrição de ações de companhias fechadas

2.785

910

Saldo em 31 de dezembro de 2025

3.695

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

Os aluguéis vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas, incluindo os ajustes de linearização decorrentes dos prazos de carência dos respectivos contratos, possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	31/12/2025	31/12/2024
A vencer	3.030	2.535
	3.030	2.535

No exercício não houve registro de provisões para créditos de liquidação duvidosa.

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição dos empreendimentos

Sargento Herminio - Imóvel transferido ao Fundo pela JASC Empreendimentos Imobiliários Ltda. em decorrência de sua liquidação, localizado na avenida Sargento Herminio Sampaio, nº 2877/2995, Presidente Kennedy, registrado sob a matrícula nº 102.023 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE. Strip Mall encravado em um terreno de aproximadamente 32.000,00m² na esquina entre duas grandes avenidas (Avenida Sargento Herminio e Avenida Parsival Barroso), em frente ao Shopping Rio Mar Kennedy. O empreendimento tem 11.175,00m² de ABL, tendo sido construído pelo Assai Atacadista. Conta ainda com um amplo estacionamento composto de mais 400 vagas para clientes e lojistas, bem como as seguintes operações já contratadas: Petz, Farmácia Drogasil, Trok Service. Entrou em operação em outubro de 2021.

41.440

47.000

Francisco Sa - Imóvel transferido ao Fundo pela JASC Empreendimentos Imobiliários Ltda. em decorrência de sua liquidação, localizado na avenida Francisco Sá nº 2670, Jacarecanga, registrado sob a matrícula nº 42.821 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE. Strip Mall situado em região de grande densidade populacional, próximo ao centro da cidade, historicamente reconhecida pela forte atividade comercial, com lojas de supermercados, farmácias e bancos, entre outras. Empreendimento está encravado em um terreno com aproximadamente 11.000,00m², com ABL de 5.202,00m², tendo excelente acesso viário (quatro frentes) e contando com 15 lojas, 165 vagas de estacionamento. Possui como âncoras o Supermercado Cometa, a SmartFit Academia, e a Drogasil.

26.350

23.150

Lago Jacarey - Imóvel transferido ao Fundo pela JASC Empreendimentos Imobiliários Ltda. em decorrência de sua liquidação, localizado na avenida Pedro Lazar, nº 877, Cambeba, registrado sob as matrículas nº 17.505, 36.842, 22.366 e 46.893, todas do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE. Strip Mall com excelente localização na região sul de Fortaleza, área em pleno crescimento imobiliário e populacional. O empreendimento foi inaugurado em novembro de 2019 e está encravado em um terreno de 4.500,00m² com ABL de 2.594,00m² sendo servido por um estacionamento térreo de aproximadamente 60 vagas e contando com 7 lojas (100% ocupadas) ancoradas pelo Supermercado Lagoa, Farmácia Drogasil e Laboratório Emilio Ribas.

13.320

13.900

Maraponga - Imóvel transferido ao Fundo pela JASC Empreendimentos Imobiliários Ltda. em decorrência de sua liquidação, localizado na avenida Godofredo Maciel, nº 2.540, Maraponga, registrado sob as matrículas nº 41.148 e 41.149 do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE. Strip Mall, o empreendimento encontra-se no "coração" do bairro da Maraponga, bem próximo da principal sede do DETRAN da capital cearense, estando também nas imediações de grandes operações comerciais, como o Carrefour, Carajas e diversos malls. O Mall foi inaugurado em agosto de 2021, estando encravado em um terreno de aproximadamente 9.000,00m² e com ABL de 6.039,00m², estacionamento subsolo e térreo com 100 vagas e 15 lojas (100% ocupadas) com operações como Frangolândia Supermercado, academia GreenLife, clínica SIM, entre outros parceiros.

26.140

28.704

Maraponga II - Imóvel localizado na Av. Godofredo Maciel, 2.560, na cidade de Fortaleza, Capital do Estado do Ceará, registrado sob as matrículas nº 84.566, 84.567 e 031.620 do CRI da 6ª Zona de Fortaleza Possui uma ABL total de 2.101m², 6 lojas e 50 vagas de estacionamento, tendo como principais locatários o Petz e o Normatel Home Center. Iniciou operações comerciais em setembro de 2022.

14.140

11.204

Eusebio - Imóvel transferido ao Fundo pela JASC Empreendimentos Imobiliários Ltda. em decorrência de sua liquidação, localizado na avenida Farias Brito, sem nº, Bairro Amador, Eusébio, Ceará, registrado sob a matrícula 20.017 do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Eusébio/CE. Strip Mall localizado na Rodovia CE 040 (nas imediações do entroncamento CE-040 x Anel viário) no Município do Eusébio/CE, região Metropolitana de Fortaleza. A rodovia em que se encontra localizado o empreendimento trata-se de extensão de uma das avenidas mais importantes da capital cearense, tomando a localização com excepcional potencial de crescimento e valorização imobiliária. O Mall foi inaugurado no mês de novembro de 2021, possui 47 lojas, um amplo estacionamento (térreo e subsolo) com mais de 200 vagas e possui como âncoras Supermercado São Luiz e Normatel.

46.140

46.500

Sargento Herminio II - Em 17 de dezembro de 2021, o Fundo celebrou o instrumento particular de compromisso de venda e compra, pelo qual adquiriu o imóvel localizado na Avenida Sargento Herminio, com área total de 7.218,09 m², objeto da Matrícula nº 86.804, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE, completamente livres e desembaraçados de dívidas, dívidas, litígios, ônus ou restrições, de tributos de qualquer natureza, pelo preço, certo e ajustado, de R\$ 9.750. Em 12 de julho de 2022, o Fundo adquiriu o imóvel objeto da Matrícula nº 86.803, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE, pelo valor de R\$ 5.250. Os dois imóveis adquiridos darão origem a um Strip Mall com 23 lojas e 4.523,00 m² de ABL. A inauguração ocorreu em agosto de 2023.

31.820

29.030

Drogasil Bezerra - Imóvel transferido ao Fundo pela JASC Empreendimentos Imobiliários Ltda. em decorrência de sua liquidação, localizado na avenida Bezerra de Menezes, nº 1409, Parquelândia, registrado sob a matrícula nº 40.950 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE. Imóvel comercial de 292 m² de ABL construído pelo atual locatário (Drogasil), encravado em um terreno de 484m², com grande proximidade a esquina com a rua Dom Lina, uma das principais vias de acesso para o populoso bairro da Parquelândia. A loja foi inaugurada em fevereiro de 2019.

2.550

2.602

Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado JASC Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário - FI)
CNPJ: 40.886.241/0001-02
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM- CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

Drogasil Bernardo - Imóvel transferido ao Fundo pela JASC Empreendimentos Imobiliários Ltda. em decorrência de sua liquidação, localizado na avenida Bernardo Manuel, nº 2915, Serrinha, registrado sob a matrícula nº 83.931 do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE. Imóvel comercial de 236 m² de ABL encravado em um terreno de 780m² situado na esquina do cruzamento de duas importantes avenidas da capital cearense, quais sejam, avenida Bernardo Manuel e avenida Silas Munguba. O imóvel foi construído pelo locador na modalidade "built to suit" para a rede de farmácias Drogasil. A loja foi inaugurada em maio de 2021.	2.920	2.765
Treze de Maio - O empreendimento foi inaugurado em maio de 2023. O empreendimento terá 315m² de ABL e será ancorado pela Drogasil. Os imóveis sob as matrículas nº 80.162 e 99.308 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE foram transferidos ao Fundo pela JASC Empreendimentos Imobiliários Ltda. em decorrência de sua liquidação. Em 23 de dezembro de 2022, o Fundo fez a aquisição dos imóveis sob as matrículas nº 26.889 e 101.998 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE, de modo a completar a área necessária para o desenvolvimento do empreendimento. Os imóveis estão localizados em uma das avenidas de maior fluxo de veículos dentro do Bairro de Fátima, um dos bairros mais nobres e tradicionais de Fortaleza, caracterizado por sua grande densidade populacional.	6.550	6.538
Washington Soares - Em 23 de agosto de 2022, o Fundo adquiriu, por R\$ 5.000, imóvel localizado na Av. Washington Soares, 3.535 – Fortaleza/CE, registrado sob a matrícula nº 48.147 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE. Situado na Avenida Washington Soares, o empreendimento inaugurou em dezembro de 2023, contando com uma loja do McDonald's.	9.520	9.490
Mateus Paulista e Caxangá - Em março de 2023, o Fundo celebrou o contrato de compra e venda da aquisição dos imóveis situados nas cidades de Paulista e Recife, respectivamente. Ambos foram inaugurados em Março de 2024.	86.540	84.152
Mall São João - imóvel situado em Fortaleza/CE, à Av. Santos Dumont, nº 1.169, no bairro Aldeota, registrado sob a matrícula nº 33.745 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona de Fortaleza/CE. Imóvel localizado em um terreno de esquina, em uma das mais importantes avenidas de Fortaleza, que liga o centro da cidade até a Praia do Futuro, conta com umas das lojas mais tradicionais do Pão de Açúcar no Estado do Ceará e mais algumas lojas satélites compondo um excelente mix.	29.810	29.310
Lagoa - imóvel situado na Avenida Bernardo Manuel, nº 10.970 e 11.000, Mondubim - Fortaleza/CE, registrado sob a matrícula nº 21.703 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona de Fortaleza/CE. O imóvel fica situado em uma avenida de grande fluxo e com uma densidade muito grande no entorno, e está locado para o Supermercado Lagoa, um dos principais players do ramo de supermercado e atacarejo da região.	29.410	28.409
Drogasil Santos Dumont - imóvel situado na Avenida Santos Dumont, nº 3030 - Aldeota - Fortaleza/CE, registrado sob a matrícula nº 7.810 do Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Zona de Fortaleza/CE. O imóvel conta com uma loja da Drogasil situado em um terreno de mais de 2.000,00 m², quase esquina com a Av. Desembargador Moreira, no coração financeiro e comercial da cidade de Fortaleza.	13.050	12.790
Buena Vista Monteses (Strip Mall) - imóvel situado na R. 15 de Novembro, 340 - Montese, Fortaleza/CE, registrado sob a matrícula nº 3.632 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE. O imóvel conta com 27 lojas em um terreno de 20.000 m² e área bruta locável de 9.017 m². O Imóvel, situado no bairro Itaoca, possui localização estratégica com fácil acesso a outras regiões da cidade e a importantes avenidas com grande fluxo de pessoas, estando próximo ao Aeroporto Internacional de Fortaleza – Pinto Martins (FOR), se tornou operacional em fevereiro de 2025 e encontra-se 100% locado, possuindo como âncoras o Frangolândia, a Greenlife Academias e a Pague Menos.	41.951	-
	421.651	375.544

7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2023	340.150
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registro e outros)	3.400
Ajuste ao valor justo - propriedades para investimento	20.306
Reclassificação por diminuição de capital com entrega de ativos - JASC2 Empreendimentos Imobiliários - Nota 5.2(a) / Nota 7.2	13.540
Provisão por obrigações por aquisição de imóveis (Nota 19.4)	(1.852)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	375.544
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registro e outros)	42.267
Ajuste ao valor justo - propriedades para investimento	3.840
Saldo em 31 de dezembro de 2025	421.651

7.3 Avaliação a valor justo

31/12/2025				
Empreendimento	Método	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Sargento Herminio	(b)	10 anos	9,75%	9,25%
Francisco Sá	(b)	10 anos	9,50%	9,00%
Lago Jacarey	(b)	10 anos	9,75%	9,25%
Maraponga	(b)	10 anos	9,75%	9,25%
Maraponga II	(b)	10 anos	9,75%	9,25%
Eusebio	(b)	10 anos	9,75%	9,25%
Sargento Herminio II	(b)	10 anos	9,75%	9,25%
Drogasil Bezerra	(b)	10 anos	9,50%	9,00%
Drogasil Bernardo	(b)	10 anos	9,50%	9,00%
Treze de maio	(b)	10 anos	9,75%	9,25%
Washington Soares	(b)	10 anos	8,75%	8,25%
Mateus Paulista e Caxangá	(b)	10 anos	9,75%	9,25%
Mall São João	(b)	10 anos	9,75%	9,25%
Lagoa	(b)	10 anos	9,50%	9,00%
Drogasil Santos Dumont	(b)	10 anos	9,25%	8,75%
Buena Vista Monteses (Strip Mall)	(c)	-	-	-
31/12/2024				
Empreendimento	Método	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Sargento Herminio	(a)	10 anos	8,50%	8,00%
Francisco Sá	(a)	10 anos	9,00%	8,50%
Lago Jacarey	(a)	10 anos	9,25%	8,75%
Maraponga	(a)	10 anos	9,00%	8,50%
Maraponga II	(a)	10 anos	9,00%	8,50%
Eusebio	(a)	10 anos	8,75%	8,25%
Sargento Herminio II	(b)	10 anos	9,00%	8,75%
Drogasil Bezerra	(b)	10 anos	8,75%	8,50%
Drogasil Bernardo	(b)	10 anos	8,75%	8,50%
Treze de maio	(b)	10 anos	9,00%	8,75%
Washington Soares	(b)	10 anos	8,00%	7,75%
Mateus Paulista e Caxangá	(b)	10 anos	9,00%	8,75%
Mall São João	(b)	10 anos	9,00%	8,75%
Lagoa	(b)	10 anos	8,75%	8,50%
Drogasil Santos Dumont	(b)	10 anos	8,50%	8,25%

(a) Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudos de avaliação elaborados pela empresa CBRE e aprovados pela administração em janeiro de 2025 e 2024, respectivamente. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudos de avaliação, que foram estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

CBRE é líder de mercado em serviços imobiliários, no Brasil e mundialmente. Com 372 escritórios espalhados em 44 países, cerca de 52.000 profissionais e mais de 35 anos de atuação no mercado nacional, consolidou-se como a consultoria de avaliação de confiança de corporações, instituições e investidores, colaborando no desenvolvimento de projetos fundamentados e no gerenciamento de portfólios de grande potencial e valor agregado. Anualmente, centenas de imóveis e empreendimentos dos mais variados tipos são analisadas em todo o território nacional. A equipe, liderada por profissionais com mais de 20 anos de experiência, atende os principais empreendedores e operações imobiliárias do mercado - instituições financeiras, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores - tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de carteiras imobiliárias. Com um profundo conhecimento do mercado imobiliário local e de consultoria, a CBRE está sempre atenta às mudanças na economia do país, de modo a prover melhor assistência aos seus clientes nacionais e as exigências internacionais.

(b) Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por laudos de avaliação elaborados pela empresa BINSWANGER BRAZIL e aprovados pela administração em novembro de 2025 e janeiro de 2025, respectivamente. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudos de avaliação, que foram estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

A BINSWANGER Brazil é uma empresa de consultoria imobiliária fundada em 1931, nos Estados Unidos, com foco no segmento de Real Estate Corporativo. Com mais de 80 anos de atuação no mercado global, oferece uma gama completa de serviços para clientes corporativos e institucionais, mantendo escritórios no mundo inteiro. No Brasil, passou a atuar no mercado em 1997, instituindo sua sede no centro da cidade de São Paulo. Ao longo de seus 20 anos de atuação, a Binswanger Brazil consolidou sua reputação no ramo imobiliário ao elevar a prestação de serviços no mercado através de um amplo portfólio para investidores, proprietários, ocupantes e locatários.

Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado JASC Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ: 40.886.241/0001-02
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM- CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

(c) Em dezembro de 2025, o Fundo assinou o compromisso de compra e venda de imóveis. De acordo com a Instrução CVM nº 516 "§2º O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição. §3º A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição", com isso o valor justo do imóvel em 31 de dezembro de 2025 é o valor de negociação entre as partes envolvidas, não sendo considerado o valor de laudo de avaliação.

Para esta avaliação, o método aplicado para obtenção do valor justo para venda é o Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, pois trata-se de imóveis que geram renda através da locação. Este método alcança o valor presente líquido dos imóveis tendo como base de receita a locação dos empreendimentos, bem como as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final deste período. Trata-se do método mais indicado para avaliação de imóveis de base imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores.

8 Receita de aluguéis

	31/12/2025	31/12/2024
Receita de aluguéis	33.323	29.864
	33.323	29.864

As unidades de locações dos imóveis são imóveis comerciais, multi ou mono usuários, com foco em inquilinos que atuam no segmento do varejo essencial. Os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo recebeu referente a receita de aluguel, o montante de R\$ 32.829 (2024: R\$ 27.329).

9 Encargos e taxa de administração

	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	2.213	2.067
	2.213	2.067

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração de: (i) 0,13% (treze centésimos por cento), caso a Base de Cálculo da Taxa de Administração seja de até R\$ 500.000 (quinhentos milhões de reais), ou (ii) 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano, caso a Base de Cálculo da Taxa de Administração exceda o montante de R\$ 500.000 (quinhentos milhões de reais e um centavo), em ambos os casos à razão de 1/12 (um doze avos) ao mês, aplicados (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas do Fundo ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de cotas emitidas pelo Fundo, como, por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 17 (dezesete mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV ("IGP-M"), a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

10 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestor de investimentos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2025	31/12/2024
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	32.680	45.471
Valores a receber	(494)	(387)
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	(3.840)	(20.306)
Despesas operacionais pagas/não pagas	32	44
Prejuízo base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	28.378	24.822
Reversão/(Retenção) de rendimentos	(139)	217
Rendimentos declarados	28.239	25.039
Rendimentos (a distribuir)	(2.696)	(2.233)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício/período	2.233	1.799
Rendimentos líquidos pagos no exercício	27.776	24.605
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	7,21	7,05
% do resultado período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	99,51%	100,87%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos reclarados	139	(217)

11. Patrimônio Líquido

11.1 Cotas integralizadas

	31/12/2025	31/12/2024
	Quantidade	Quantidade
Cotas de investimentos subscritas	3.851.187	3.489.342
Cotas de investimentos integralizadas	3.851.187	3.489.342
Valor por cota (valor expresso em reais)	101,95	100,78

11.2 Emissão de novas cotas

As cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas. Em julho de 2021, foi iniciada a 1ª emissão de cotas do Fundo, no contexto da qual foram celebrados boletins de subscrição e o instrumentos particulares de compromisso de investimento para subscrição e integralização de cotas, por meio dos quais o Fundo emitiu 1.569.087 cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), perfazendo um montante de R\$ 156.909 ("1ª Emissão"). A 1ª emissão foi encerrada em 14 de setembro de 2021.

Em dezembro de 2021, foi iniciada a 2ª emissão de cotas do Fundo, no contexto da qual foram celebrados boletins de subscrição para subscrição e integralização de cotas, por meio dos quais o Fundo emitiu, até 31 de dezembro de 2021, 98.200 cotas, com valor unitário de R\$ 99,87 (noventa e nove reais e oitenta e sete centavos), perfazendo um montante de R\$ 9.807 ("2ª emissão"). A 2ª emissão foi encerrada em 17 de março de 2022. Por meio da 2ª emissão, o Fundo emitiu um total de 251.200 cotas, com valor unitário de R\$ 99,87 (noventa e nove reais e oitenta e sete centavos), perfazendo um montante de R\$ 25.087.

Em 14 de novembro de 2022, foi iniciada a 3ª emissão de cotas do Fundo em série única, sob o regime de melhores esforços. Na 3ª emissão, o Fundo emitiu um total de 896.088 novas cotas, ao preço unitário de R\$ 100,12, totalizando um montante de R\$ 89.716. A 3ª emissão foi encerrada em 25 de abril de 2023.

As cotas das três ofertas públicas foram emitidas com esforços restritos de colocação, realizada nos termos da Instrução CVM Nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.

Em 27 de outubro de 2023 foi aprovada a aprovação da Incorporação do acervo cindido do Aldeota Fundo de Investimento Imobiliário - FII, inscrito no CNPJ sob o nº 36.532.530/0001-28, e do Aldeota Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - FII, inscrito no CNPJ sob o nº 50.117.874/0001-00. Como consequência da incorporação, foram emitidas 615.132 novas cotas do Fundo, as quais foram entregues aos cotistas do Aldeota Fundo de Investimento Imobiliário - FII, na proporção por eles detida. A relação de troca considera o valor de R\$ 103,51 por cota do Fundo Incorporador. Foram incorporadas 615.132 cotas ao valor de R\$ 63.670.

Em 14 de novembro de 2023, foi iniciada a 4ª emissão de cotas do Fundo em série única, sendo emitidas 1.200.000 cotas no montante de R\$ 120.000.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o fundo emitiu 157.835 novas cotas, totalmente integralizadas, no montante de R\$ 16.257.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o fundo emitiu 361.845 novas cotas, totalmente integralizadas, no montante de R\$ 40.983.

11.3 Amortização de cotas

Sempre que houver desinvestimentos, as cotas poderão ser amortizadas, a critério do administrador, conforme orientação conjunta do consultor imobiliário e do gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido. A amortização parcial das cotas implicará manutenção da quantidade de cotas existentes, com a consequente redução do valor das cotas, na proporção da diminuição do patrimônio líquido do Fundo.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve amortização de cotas.

11.4 Gastos com colocação de cotas

	31/12/2025	31/12/2024
	1.378	1.278
	1.378	1.278

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$100 (2024 - R\$1.030), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado JASC Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário - FI)
CNPJ: 40.886.241/0001-02
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM- CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

11.5 Reserva de contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda, e os rendimentos decorrentes destas aplicações capitalizarão o valor da reserva de contingência. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite previsto.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

12. Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2025	31/12/2024
Lucro líquido do exercício	32.680	45.471
Patrimônio líquido inicial	392.594	356.935
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	40.983	16.257
Gastos com colocação de cotas	(100)	(1.030)
Total das adições/deduções	40.883	15.227
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	7,54%	12,22%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

13. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de tributos municipais e federais	-	0,00%	41	0,01%
Despesa de consultoria	1.699	0,43%	65	0,02%
Taxa de administração - Fundo	2.213	0,55%	284	0,08%
Taxa de administração - imóvel	1.666	0,42%	-	0,00%
Outras receitas (despesas) operacionais	259	0,06%	106	0,03%
	5.837	1,46%	496	0,14%
		398.917		372.052

Patrimônio Líquido médio no exercício

14. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

15. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

16. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

17. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas explicativas nsº 9 e 15.

18. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquias de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

	31/12/2025			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de Fundos de Renda Fixa	-	12.648	-	12.648
Ações de companhias fechadas	-	-	3.695	3.695
Propriedades para investimento	-	-	421.651	421.651
Total do ativo	-	12.648	425.346	437.994

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

	31/12/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de Fundos de Renda Fixa	-	14.348	-	14.348
Ações de companhias fechadas	-	-	2.785	2.785
Propriedades para investimento	-	-	375.544	375.544
Total do ativo	-	14.348	378.329	392.677

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, no valor justo das propriedades para investimento, das ações de companhias fechadas, estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário), 5.2 (Aplicações financeiras de caráter imobiliário), e 6 (Propriedades para investimento).

19. Outras informações

19.1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes LTDA. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

19.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

19.3 É vedado à Administradora, no exercício de suas atividades como gestora do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do mesmo, realizar operações com derivativos. Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não foram realizadas operações com instrumentos financeiros derivativos.

19.4 Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de R\$ 422 (2024 - R\$ 385) é composto principalmente por valores a pagar de taxa de administração efetiva e taxa de consultoria.

Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma

19.5 Em 25 de maio de 2025 a Administradora publicou o Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, servindo-se do presente para adaptar o Regulamento do Fundo ao que dispõem a parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução nº 175"). Em decorrência dessa alteração e da instituição da responsabilidade limitada dos cotistas, o Fundo também teve sua denominação ajustada, passando de JASC Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário - FII para Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada. O presente Regulamento do Fundo foi atualizado para refletir essas alterações, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral. Ressalta-se que tais mudanças não impactam a política de investimento, regras de resgate ou estrutura de remuneração do Fundo, preservando-se integralmente as disposições anteriormente estabelecidas. Dessa forma, nos termos da Resolução nº 175, o Fundo será de classe única, contando com Regulamento e Anexo, que trarão as regras aplicáveis ao mesmo, na forma dos documentos consolidados e anexos ao presente instrumento, que entrarão em vigor a partir do fechamento de 25 de maio de 2025.

20. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2025 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Vanessa Oliveira
Contadora
CRC: 1SP307815

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *