

São Paulo, 11 de outubro de 2023

Aos

Senhores Cotistas do **JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

CNPJ nº 40.886.241/0001-02

Ticker: JASC11

Ref.: Proposta da Administradora acerca das matérias a serem submetidas à assembleia geral extraordinária de Cotistas, a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal, convocada para o dia 21 de outubro de 2023

Prezados Cotistas,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), na qualidade de administrador fiduciário do **JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 40.886.241/0001-02 (“Fundo”), nos termos do regulamento do Fundo (“Regulamento”) e da regulamentação aplicável, vem, por meio desta, convocar os cotistas do Fundo (“Cotistas”) para participar da **assembleia geral extraordinária do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal**, conforme facultado pelo artigo 17.3 do Regulamento (“Consulta Formal”), tendo como ordem do dia deliberar sobre:

A) a aprovação para a realização da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo (“Quarta Emissão”), no montante de, inicialmente, até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) cotas do Fundo, em classe e série únicas (“Novas Cotas”), sem considerar as Cotas do Lote Adicional, observado que a quantidade exata de Novas Cotas, bem como o Preço de Emissão (conforme adiante definido) e o montante exato da Oferta, entre outras condições, serão fixados posteriormente, por meio de ato particular da Administradora (“Ato da Administradora”). As Novas Cotas serão distribuídas nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), bem como da regulamentação aplicável (“Oferta”), nos seguintes termos e condições:

(i) Quantidade Inicial de Novas Cotas: a quantidade de Novas Cotas emitidas pelo Fundo será de, inicialmente, até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Novas Cotas, observado que a quantidade exata de Novas Cotas, entre outras condições, serão fixados posteriormente, por meio do Ato da Administradora, e podendo referida quantidade ser **(a)** aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou **(b)** diminuída em virtude

da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);

(ii) Montante Inicial da Oferta: o montante inicial da Oferta será definido em Ato da Administradora e calculado a partir da fixação da quantidade exata de Novas Cotas e do Preço de Emissão (“Montante Inicial da Oferta”), podendo referido montante ser **(a)** aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou **(b)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta;

(iii) Lote Adicional: caso seja verificado excesso de demanda, o Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) (“Cotas do Lote Adicional”), observado que a quantidade e o valor exato serão definidos após a fixação do Preço de Emissão, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Lote Adicional”), sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá no procedimento de alocação no âmbito da Oferta. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Quarta Emissão e da Oferta, sendo que a colocação das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder (conforme adiante definido);

(iv) Preço de Emissão: o preço de emissão das Novas Cotas será definido de acordo com qualquer dos critérios previstos no artigo 12.3.1 do Regulamento, a critério da Gestora, por meio do Ato da Administradora (“Preço de Emissão”);

(v) Taxa de Distribuição Primária: poderá ser cobrada uma taxa de distribuição primária dos investidores que subscreverem as Novas Cotas, adicionalmente ao Preço de Emissão, correspondente a um determinado percentual, a ser definido pela Administradora no Ato da Administradora, para fins de cobertura total ou parcial dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas (“Taxa de Distribuição Primária”);

(vi) Preço de Subscrição: o preço de subscrição será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária (“Preço de Subscrição”);

(vii) Público-Alvo: a Quarta Emissão será destinada aos investidores qualificados, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Investidores Qualificados”);

(viii) Rito de distribuição: a Quarta Emissão será distribuída sob regime de melhores esforços de colocação, por meio de Oferta a ser realizada sob o rito de registro automático;

(ix) Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta: será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que subscritas e integralizadas a quantidade mínima de Novas Cotas a ser definida em Ato da Administradora, observado que a quantidade e o valor exato serão definidos após a fixação do Preço de Emissão (“Montante Mínimo da Oferta”), para manutenção da Oferta (“Distribuição Parcial”). O eventual saldo de Novas Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Administradora, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;

(x) Direito de Preferência: Nos termos do artigo 12.5. do Regulamento, será assegurado aos Cotistas, cujas cotas estejam integralizadas no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”), o direito de preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas objeto da Oferta, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência a ser definido nos documentos da Oferta (“Direito de Preferência”). Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros cessionários que sejam considerados Investidores Qualificados, total ou parcialmente, exclusivamente por meio do Escriturador e desde que seja verificado pelo Escriturador, em conjunto com o Coordenador Líder que o terceiro cessionário do Direito de Preferência é Cotista do Fundo ou se enquadra no público alvo da Oferta.

(xi) 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 instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenadores”) e de adesão de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Participantes Especiais”), sob o regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da Resolução CVM 160, 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;

(xii) Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas: as Novas Cotas serão registradas para **(a)** distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), e **(b)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sendo a custódia das Novas Cotas realizadas na B3, conforme procedimentos a serem previstos nos documentos da Oferta. As Novas Cotas deverão ser

integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, observado o disposto nos documentos da Oferta;

(xiii) Direitos das Novas Cotas: as Novas Cotas atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das demais cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que os documentos da Oferta descreverão sobre o direito das Novas Cotas com relação aos próximos rendimentos e amortizações, caso aplicável, que vierem a ser distribuídos pelo Fundo;

(xiv) Período de Colocação: as Novas Cotas deverão ser distribuídas e subscritas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160;

(xv) Coordenador Líder: será a **ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRALTD.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, conjunto 142, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 47.754.034/0001-35 (“Coordenador Líder”). O Coordenador Líder poderá contratar Coordenadores para auxiliar na coordenação e na distribuição da Oferta, bem como convidar Participantes Especiais para integrar o consórcio de distribuição das Novas Cotas no âmbito da Oferta;

(xvi) Outras Disposições: a Administradora fica autorizada a tomar as providências necessárias para a realização da Quarta Emissão e da Oferta, incluindo, mas não se limitando, a realização de Ato da Administradora para definição do Preço de Emissão e da Taxa de Distribuição Primária, respeitados os parâmetros ora aprovados.

B) a aprovação da incorporação, pelo Fundo, na qualidade de fundo incorporador, do acervo cindido do **ALDEOTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 36.532.530/0001-28 (“Aldeota FII”) e do **ALDEOTA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 50.117.874/0001-00 (“Aldeota Renda Imobiliária”, em conjunto com o Aldeota FII, os “Fundos Cindidos” e “Incorporação”, respectivamente), conforme termos e condições detalhados no “*Instrumento de Protocolo e Justificação de Cisão Parcial do Aldeota Fundo de Investimento Imobiliário – FII e do Aldeota Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII com Versão do Acervo Cindido Para o Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário – FIP*” (“Protocolo”), cuja minuta se encontra no **Anexo A** da Consulta Formal. A aprovação da Incorporação pelos Cotistas significa concordância integral com todas as disposições do Protocolo. Como consequência da Incorporação, serão emitidas 615.132 (seiscentas e quinze mil e cento e trinta e duas) cotas do Fundo, as quais serão entregues aos cotistas do Aldeota

FII, na proporção por eles detida no Aldeota FII, conforme demonstrado no quadro abaixo:

Descrição	Valor atribuído ¹	Participação Resultante	Quantidade de Cotas emitidas em decorrência da cisão atribuídas aos cotistas do Aldeota FII	Quantidade de cotas do Fundo Incorporador após a consumação da cisão
Fundo Incorporador	R\$ 284.052.376,47	81,54%	615.132	3.331.507
Acervo Cindido	R\$ 64.313.611,76	18,46%		

C) caso aprovado o item “(B)” acima, a aprovar para que a Administradora seja autorizada a tomar todas as providências necessárias para a realização da Incorporação, nos termos e condições descritos no Protocolo, o que inclui, dentre outras matérias, a assinatura do Protocolo e a emissão das cotas do Fundo, na qualidade de fundo incorporador, para os cotistas do Aldeota FII.

D) a aprovação da alteração do subitem (b) do item (ii) da Cláusula 5.2 do Regulamento para que passe a ter a redação abaixo.

“
(...)

(b) *operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no subitem (a) acima e no subitem (c) do item (i) acima tendo como contraparte instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil”*

E) a aprovação da aquisição ou alienação, pelo Fundo, exclusivamente para fins de “zeragem” de posições pelo Fundo, de quaisquer (1) cotas de fundos de investimento de renda fixa ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado regulamentação vigente aplicável ou cuja política de investimento preveja o investimento exclusivo em títulos do governo ou operações compromissadas (“Fundos de Liquidez”); (2) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; e (3) operações compromissadas lastreadas em títulos privados, incluindo papéis do próprio Fundo, cuja contraparte ou emissor seja a Administradora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação vigente aplicável, e/ou por sociedades de

¹ Foi considerada uma taxa de capitalização (*caprate*) de 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento).

seus respectivos grupos econômicos, e, no caso de Fundos de Liquidez, que sejam administrados e/ou geridos pela Administradora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação vigente aplicável, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A deliberação da matéria do dia indicada no item “(A)” acima será aprovada por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, nos termos do artigo 17.7 do Regulamento do Fundo e da regulamentação aplicável.

As deliberações das matérias do dia indicadas nos itens “(B)”, “(C)”, “(D)” e “(E)” acima serão aprovadas pela metade, no mínimo, das cotas do Fundo, nos termos do inciso (ii) do artigo 17.7.1 do Regulamento do Fundo e da regulamentação aplicável, observada que a matéria indicada no item “(C)” acima somente será aprovada caso ocorra a aprovação da matéria do dia indicada no item “(B)” acima.

A Administradora ressalta que, não obstante as disposições desta Proposta e a eventual aprovação, pelos Cotistas do Fundo, da matéria do dia indicada no item “(B)” acima, a efetiva Incorporação está sujeita à aprovação do Protocolo de Justificativa de Incorporação também em assembleias gerais extraordinárias do Aldeota FII e do Aldeota Renda Imobiliária.

11 de outubro de 2023.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Administrador do
JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII