

# ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DE COTAS  
DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO

## JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 40.886.241/0001-02

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DA CLASSE Nº BRJASCCTF007

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3 DAS COTAS: JASC11

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/392, em 02/12//2025\*

\*concedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") por meio do Registro Automático da CVM, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160")

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, a CLASSE ÚNICA DE COTAS DO JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, classe única de cotas de responsabilidade limitada do JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 40.886.241/0001-02 ("Classe" e "Fundo", respectivamente), regido por seu regulamento em vigor ("Regulamento"), o BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, Torre Corcovado, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de administradora do Fundo ("Administradora"), a GENESIS CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 448, 6º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ sob o nº 16.995.968/0001-35, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de gestão, conforme Ato Declaratório nº 12.774, de 10 de janeiro de 2013, na qualidade de gestora do Fundo ("Gestora" e, em conjunto com a Classe e a Administradora, os "Ofertantes"), em conjunto com o BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, acima qualificado, na qualidade de coordenador líder da Oferta ("Coordenador Líder"), e, ainda, determinadas instituições convidadas pelo Coordenador Líder para participar do processo de distribuição, por meio de termo de adesão ao Contrato de Distribuição ("Participantes Especiais" e quando, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta"), comunicam, na data deste anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), o início da oferta pública primária de distribuição de até 440.000 (quatrocentas e quarenta mil) cotas da 5ª (quinta) emissão ("Novas Cotas") da Classe, todas nominativas e escriturais, em série única, todas com preço de emissão e integralização de R\$ 113,26 (cento e treze reais e vinte e seis centavos), perfazendo o montante total de até

**R\$ 49.834.400,00\***

(quarenta e nove milhões, oitocentos e trinta e quatro mil e quatrocentos reais)

("Montante Inicial da Oferta")

\*podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido no Ato de Aprovação da Oferta), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Ato de Aprovação da Oferta).

As Novas Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM 160, e distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído (i) no âmbito da assembleia geral extraordinária, realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal enviada aos cotistas da Classe pela Administradora em 30 de outubro de 2025, e cujo termo de apuração dos votos foi divulgado em 18 de novembro de 2025 ("AGC de Aprovação da Oferta"); e (ii) no "Instrumento Particular de Deliberação Conjunta do JASC Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada" celebrado em 02 de dezembro de 2025, o qual aprovou, dentre outros, os termos e condições da Oferta ("Ato de Ratificação da Oferta" e, em conjunto com a AGC de Aprovação da Oferta, os "Atos de Aprovação da Oferta").

### CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista <sup>(1)</sup>
1	Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início	02/12/2025
2	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	03/12/2025
3	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	08/12/2025
4	Procedimento de Alocação	09/12/2025
5	Liquidação no âmbito do Período de Coleta de Intenções de Investimento	15/12/2025

<sup>(1)</sup> Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, de forma a refletir, por exemplo, (i) a possibilidade de o Investidor revogar a sua aceitação à Oferta até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso; e (ii) os prazos e condições para devolução e reembolso aos Investidores em caso de recebimento da comunicação”.

## DIVULGAÇÃO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA

Este Anúncio de Início foi, assim como o Anúncio de Encerramento e todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, da Gestora, do Fundos.NET e da B3, nos websites indicados abaixo:

- (i) **Administradora:** <https://www.btgpactual.com/asset-servicing> (neste *website* inserir o nome ou o CNPJ da Classe no campo buscador e então selecionar a opção desejada);
- (ii) **Coordenador Líder:** <https://www.btgpactual.com/asset-servicing> (neste *website* inserir o nome ou o CNPJ da Classe no campo buscador e então selecionar a opção desejada);
- (iii) **Gestora:** [www.genescapital.com.br/jasc](http://www.genescapital.com.br/jasc) (neste website clicar em “Governança” e, então, clicar em “Prospecto e Emissões”, e então, localizar o “Anúncio de Início” ou a opção desejada);
- (iv) **CVM:** [www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “JASC Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” e, então, localizar a opção desejada);
- (v) **Fundos.NET:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “JASC Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar a opção desejada);
- (vi) **B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste *website* e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “JASC Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” e, então, localizar a opção desejada); e
- (vii) **Participantes Especiais:** Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)).

## INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou a CVM nos endereços indicados neste Anúncio de Início.

**A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS NOVAS COTAS DA CLASSE POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175.**

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA CLASSE, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS DISTRIBUÍDAS.**

**CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS NOVAS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.**

**A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS E, NOS TERMOS DO ARTIGO 9º DA RESOLUÇÃO CVM 160, FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.**

**QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, AS NOVAS COTAS E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, À GESTORA, AO COORDENADOR LÍDER E/OU À CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.**

A DATA DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO É DE 02 DE DEZEMBRO DE 2025.



COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADORA



GESTORA



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

