

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DO JASC RENDA VAREJO
ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Pelo presente instrumento particular (“Instrumento de Deliberação Conjunta”), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º andar, parte, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administradora”), e a **GENESIS CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 448, 6º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ sob o nº 16.995.968/0001-35, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de gestão, conforme Ato Declaratório nº 12.774, de 10 de janeiro de 2013 (“Gestora”), neste ato representados nos termos de seus respectivos documentos constitutivos, **CONJUNTAMENTE**, na qualidade de prestadores de serviços essenciais, nos termos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”) do **JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 40.886.241/0001-02 (“Fundo”), por meio deste Instrumento de Deliberação Conjunta, **RESOLVEM**:

- (a) No âmbito da assembleia geral extraordinária, realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal enviada aos cotistas da Classe (conforme abaixo definido) pela Administradora em 30 de outubro de 2025, e cujo termo de apuração dos votos foi divulgado em 18 de novembro de 2025, que aprovou os termos e características da 5ª (quinta) emissão de cotas da classe única de cotas de responsabilidade limitada do Fundo (“Classe”, “5ª Emissão”, “Novas Cotas” e “AGC”, respectivamente), definir o preço de emissão das cotas no âmbito da Oferta, no valor de R\$ 113,26 (cento e treze reais e vinte e seis centavos), com base no valor patrimonial das cotas da Classe em 30 de outubro de 2025, nos termos da Cláusula 5.5 do anexo I ao regulamento do Fundo (“Regulamento”); e
- (b) Ratificar os demais itens aprovados no âmbito da AGC e da oferta, a qual será realizada por meio de oferta pública, a ser distribuída sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser realizada sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”).

As características da Oferta são ora aprovadas nos termos do suplemento constante no Anexo I ao presente instrumento, sujeito à complementação pelos documentos da Oferta.

Nada mais havendo a tratar, o presente instrumento foi assinado digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada, do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020, e, ainda, do Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça, com a utilização da infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), instituída pelo Governo Federal por meio da MP 2.200.

São Paulo, 02 de dezembro de 2025.



**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS**

GENESIS CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

**ANEXO I AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DO JASC RENDA
VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE
LIMITADA**

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este Anexo I os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento.

- (i) **Rito:** a 5ª Emissão seguirá o rito de registro automático de distribuição, nos termos do Art. 26, inciso VI, da Resolução CVM 160;
- (ii) **Público-Alvo da Oferta:** a Oferta é destinada a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“Investidores” ou “Investidores Profissionais”);
- (iii) No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada;
- (iv) **Quantidade de Novas Cotas:** a quantidade de Novas Cotas será de até 440.000 (quatrocentas e quarenta mil) Novas Cotas, podendo referido montante ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);
- (v) **Montante Inicial da Oferta:** o montante da Oferta será de R\$ 49.834.400,00 (quarenta e nove milhões, oitocentos e trinta e quatro mil e quatrocentos reais) (“Montante Inicial da Oferta”), podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido abaixo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo). O montante final captado por meio da Oferta será informado na data do encerramento da Oferta mediante a divulgação, pelo Administrador, de Anúncio de Encerramento, nos termos da Resolução CVM 160;
- (vi) **Preço de Emissão e Integralização:** o preço de cada Nova Cota objeto da 5ª Emissão é de R\$ 113,26 (cento e treze reais e vinte e seis centavos), fixado nos termos do Regulamento (“Preço de Emissão e Integralização”), o qual é correspondente ao valor patrimonial das cotas do Fundo no último dia útil do de outubro de 2025, conforme recomendação da Gestora, nos termos do item 6.5 do Anexo I ao Regulamento;
- (vii) **Taxa de Distribuição Primária:** não será devida, pelos Investidores, taxa de distribuição primária no âmbito da Oferta, tendo em vista que os custos indicativos da Oferta serão arcados pela Classe, ficando assim aprovado, expressa e especificamente, a situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 31 da Resolução CVM 175, bem como nos termos do item 6.3.9 do Ofício- Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014;
- (viii) **Direito de Preferência:** no âmbito da 5ª Emissão, os cotistas da Classe renunciaram ao exercício do direito de preferência, observado que eventuais alterações nas características constantes nos demais documentos da Oferta não implicarão em necessidade de nova renúncia ao direito de preferência;
- (ix) **Novas Cotas do Lote Adicional:** não haverá a possibilidade de emissão de lote adicional das Novas Cotas no âmbito da Oferta;

- (x) **Lote Suplementar:** não será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160;
- (xi) **Investimento Mínimo por Investidor:** não haverá investimento mínimo por investidor para subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta;
- (xii) **Distribuição Parcial da Oferta e Montante Mínimo da Oferta:** será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas (“Distribuição Parcial”), desde que respeitado o montante mínimo da Oferta de R\$ 1.132.600,00 (um milhão, cento e trinta e dois mil e seiscentos reais), correspondente a 10.000 (dez mil) Novas Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”). O eventual saldo de Novas Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Administradora, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta, os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do Art. 27 da parte geral da Resolução CVM 175, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação da Oferta, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de cancelamento da Oferta que será divulgado pelo Administrador;
- (xiii) **Colocação e Regime de Distribuição das Novas Cotas:** a Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, observada a possibilidade de contratação de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para coordenação da oferta e de adesão de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Participantes Especiais”), as quais poderão ser convidadas pelo Coordenador Líder para integrar o consórcio de distribuição das Novas Cotas no âmbito da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da Resolução CVM 160 e da regulamentação aplicável e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;
- (xiv) **Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas:** as Novas Cotas serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) ou do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”);
- (xv) **Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas:** as Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso. As Novas Cotas serão integralizadas na data de liquidação da Oferta junto à B3 ou ao Escriturador, conforme o caso, pelo Preço de Emissão e Integralização, à vista, em moeda corrente nacional e/ou por bens e direitos, com base no Preço de Emissão e Integralização, sendo certo que, a hipótese de integralização em bens e direitos ocorrerá fora do ambiente da B3 e deverá respeitar as regras e procedimentos previstos no Regulamento, na Resolução CVM 175 e demais leis e regulamentações aplicáveis;
- (xvi) **Coordenador líder e regime de distribuição das Novas Cotas:** a distribuição primária das Novas Cotas será realizada no Brasil, em regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação do **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificada (“Coordenador Líder”). A contratação do Coordenador Líder será

aprovada nesta Consulta Formal, ficando assim aprovado, expressa e especificamente, a situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 31 da Resolução CVM 175, bem como nos termos do item 6.3.9 do Ofício- Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014, e sendo certo que a remuneração do Coordenador Líder, relacionada a estruturação e/ou de distribuição, será definida nos documentos da Oferta;

- (xvii) **Prazo de Colocação:** as Novas Cotas deverão ser subscritas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, exceto se todas as Novas Cotas tiverem sido distribuídas em prazo menor, nos termos do parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160 (“Prazo de Colocação”);
- (xviii) **Direitos das Novas Cotas:** uma vez integralizadas e emitidas, as Novas Cotas terão os mesmos direitos das cotas já existentes;
- (xix) **Destinação dos Recursos:** os recursos líquidos provenientes da Oferta serão aplicados pela Classe de acordo com a política de investimentos estabelecida no Anexo I ao Regulamento, nos termos do Regulamento e dos documentos da Oferta;
- (xx) **Prospecto:** foi dispensada a elaboração de Prospecto, nos termos do artigo 9º, inciso II, da Resolução CVM 160;
- (xxi) **Lâmina:** foi dispensada a elaboração da Lâmina, nos termos do artigo 23, § 1º, da Resolução CVM 160; e
- (xxii) **Demais Termos e Condições:** os demais termos e condições da 5ª Emissão da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.