

# ATO DO ADMINISTRADOR PARA APROVAÇÃO DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE COTAS DO

## JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 40.886.241/0001-02

Por este instrumento particular, o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.**, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, CEP 22250-040, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 40.886.241/0001-02 (“Fundo”), nos termos da regulamentação vigente e aplicável, diante da faculdade para emissão de novas cotas por meio de ato do Administrador, nos termos do artigo 12.3 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), conforme recomendação da **GENESIS CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 16.995.968/0001-35, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 448, 6º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-010, devidamente autorizada a prestar o serviço de administração de carteiras, conforme Ato Declaratório da CVM nº 12.774, de 10 de janeiro de 2013 (“Gestora”).

**RESOLVE:**

1. Aprovar a emissão e a realização da distribuição primária das cotas da 4ª (quarta) emissão do Fundo (“Novas Cotas” e “4ª Emissão”, respectivamente), em classe e séries únicas, cuja oferta será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, a ser realizada sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), e demais leis e regulamentações vigentes e aplicáveis (“Oferta”), bem como seus principais termos e condições, incluindo:
  - A. **Número da Emissão:** a presente emissão representa a 4ª (quarta) emissão de Novas Cotas do Fundo;
  - B. **Número de Séries:** a emissão será realizada em série única;
  - C. **Quantidade de Cotas:** inicialmente, 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) Novas Cotas, podendo tal quantidade inicial ser (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
  - D. **Montante Inicial da da Oferta:** inicialmente, R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo Preço de Emissão (conforme abaixo definido), podendo ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme

abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo) (“Montante Inicial da Oferta”).

- E. **Preço de Emissão:** o preço de cada Nova Cota será equivalente a R\$100,00 (cem reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento” e “Preço de Emissão”, respectivamente);
- F. **Custo Unitário de Distribuição:** o Preço de Emissão já considera o custo unitário de distribuição, equivalente a R\$1,78 (um real e setenta e oito centavos) por Nova Cota, o qual será utilizado para arcar com pagamento dos custos e despesas da Oferta, o Comissionamento devido ao Coordenador Líder pelos serviços de estruturação, coordenação e distribuição da Oferta exceto a Comissão de Distribuição (conforme abaixo definida) devida aos Coordenadores (“Custo Unitário de Distribuição”);
- G. **Taxa de Distribuição Primária:** será devida taxa de distribuição primária no valor de R\$ 3,00 (três reais) por Nova Cota, equivalente a 3,00% (três por cento) do Preço de Emissão, a ser paga pelos Investidores (inclusive os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão (o qual considera o Custo Unitário de Distribuição) (“Taxa de Distribuição Primária”), cujos recursos serão utilizados, exclusivamente, para pagamento da totalidade da Comissão de Distribuição, sendo certo que os custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.
- H. **Preço de Subscrição:** o preço de subscrição será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando o valor de R\$ 103,00 (cento e três reais) por Nova Cota (“Preço de Subscrição”);
- I. **Montante Mínimo da Oferta:** a realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 500.000 (quinhentas mil) Novas Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”). Atingido tal montante, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento;
- J. **Investimento Mínimo por Investidor:** o investimento mínimo por investidor é de 10 (dez) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$1.000,00 (mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e R\$1.030,00 (mil e trinta reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária (“Investimento Mínimo por Investidor”), salvo se (i) o total de Novas Cotas correspondente aos termos de aceitação da Oferta exceda o percentual prioritariamente destinado à oferta não institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à oferta não institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, conforme critério de rateio da oferta não institucional), o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor;

ou (ii) ocorrendo a Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) das Cotas, o Investidor (conforme abaixo definido) tiver condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor (conforme abaixo definido) no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

- K. **Distribuição Parcial:** 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, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.
- L. **Destinação dos Recursos:** considerando a captação do Montante Inicial da Oferta, os recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta serão aplicados de acordo com a Política de Investimentos do Fundo estabelecida no Capítulo V do Regulamento, conforme detalhado no prospecto definitivo da Oferta.
- M. **Forma de Distribuição:** pública, a ser registrada perante a CVM sob o rito de registro automático, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução CVM 160;
- N. **Tipo de Distribuição:** primária;
- O. **Público Alvo da Oferta:** a Oferta será destinada aos investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30” e “Investidores Qualificados”, respectivamente), sendo certo que aqueles que formalizem termo de aceitação da Oferta (“Termo de Aceitação da Oferta”) ou ordem de investimento (“Ordem de Investimento”), conforme o caso: (i) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 (“B3”), seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Ordem de Investimento em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a no mínimo 10.000 (dez mil) Novas Cotas, serão considerados “Investidores Institucionais”; ou (ii) em valor igual ou inferior a R\$999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos reais) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a até 9.999 (nove mil, novecentas e noventa e nove) Novas Cotas, serão considerados “Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”;
- P. **Lote Adicional:** caso seja verificado excesso de demanda, o Fundo poderá, a seu critério, por

meio da Administradora, em comum acordo com a Gestora e com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Lote Adicional”), ou seja, em até 300.000 (trezentas mil) Novas Cotas, equivalente a até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, totalizando 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Novas Cotas, equivalente a R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Cotas do Lote Adicional”), sendo certo que a definição acerca do exercício da opção total ou parcial de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá no procedimento de alocação, e, caso haja o exercício, este deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta. As Novas Cotas, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Aplicar-se-ão às Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a colocação das Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

- Q. **Lote Suplementar:** não será outorgada pelo Fundo 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;
- R. **Taxa de ingresso e saída:** exceto pela Taxa de Distribuição, não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das Novas Cotas objeto da Oferta;
- S. **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, sob o regime de melhores esforços de colocação, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;
- T. **Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas:** as Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos operacionais da B3 e do escriturador de cotas do Fundo, conforme o caso. As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, observado o disposto nos documentos da Oferta. As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3;
- U. **Direito de Preferência:** É assegurado aos Cotistas que possuam cotas de emissão do Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas (“Direito de Preferência”), conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,36019735213 (“Fator de Proporção”) para subscrição de Novas Cotas. Os cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período de exercício do direito de

preferência, observado que: (i) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do direito de preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do direito de preferência (inclusive) junto ao escriturador, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (a) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao escriturador; e (b) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao escriturador até o término do prazo referido no item “(ii)” acima, em qualquer uma das agências especializadas do escriturador (“Período de Exercício do 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 que o terceiro cessionário do Direito de Preferência é Cotista do Fundo ou se enquadra no público alvo da Oferta, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), conforme procedimentos operacionais do escriturador.

- V. **Direitos das Novas Cotas:** as Novas Cotas atribuirão aos seus titulares os direitos previstos no Regulamento;
- W. **Período de Distribuição:** as Novas Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160 (“Período de Distribuição”);
- X. **Coordenador Líder e Coordenador Contratado:** a distribuição das Novas Cotas da 5ª Emissão terá como coordenador líder a **ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 16.995.968/0001-35, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 448, 6º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-010 (“Coordenador Líder”) e **BANCO MASTER DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, inscrita no CNPJ sob o nº 09.526.594/0001-43, com sede na cidade de São Paulo e no estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477, 11º andar, Torre A, CEP 04538-133 (“Coordenador Contratado”) e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, “Coordenadores”).
- Y. **Demais Termos e Condições:** os demais termos e condições da 5ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.
2. Aprovar a contratação da **ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.** acima qualificada, para intermediar a Oferta, na qualidade de instituição distribuidora líder, e do **BANCO MASTER DE INVESTIMENTO S.A.**, na qualidade de coordenador contratado, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Os termos que não se encontram aqui definidos possuem a definição dada a eles no Regulamento.

Sendo assim, assina o presente instrumento de forma eletrônica.

São Paulo, 14 de novembro de 2023

---

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.**

Administrador