

JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 40.886.241/0001-02

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”), e a **GENESIS CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 16.995.968/0001-35, na qualidade de gestor (“Gestor”) do **JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 40.886.241/0001-02 (“Fundo”), em observância às disposições constantes da regulamentação vigente e aplicável, comunicam aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que, nesta data, foi formalizado ato do Administrador (“Ato do Administrador”) aprovando, nos termos do artigo 12.3 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), a 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo (“Oferta” e “Emissão”, respectivamente), no montante de, inicialmente, R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), correspondente a 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) cotas (“Novas Cotas”), podendo tal quantidade 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), todas nominativas e escriturais, as quais serão objeto de oferta pública de distribuição, destinada aos Investidores Qualificados (conforme abaixo definido), observado o Direito de Preferência (conforme abaixo definido) dos Cotistas do Fundo, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”) e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”). A Oferta será registrada sob o rito de registro automático na CVM. As principais características da Oferta estão descritas neste fato relevante (“Fato Relevante”) e no Ato do Administrador e os documentos da Oferta.

A distribuição primária das Novas Cotas será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição da **ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 47.754.034/0001-35, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2055, 14º andar, conjunto 142, CEP 01452-001 (“Coordenador Líder”), na qualidade de instituição intermediária 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”).

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);

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 devida aos Coordenadores (“Custo Unitário de Distribuição”)

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.

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”).

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”). Atendido 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 os Coordenadores, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

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

Atendido o Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores (inclusive os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência), como condição de eficácia do seu Direito de Preferência (conforme abaixo definido), de seu Termo de Aceitação da Oferta (conforme abaixo definido) ou Ordem de Investimento (conforme abaixo definido), conforme o caso, terão a faculdade

de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão de volvidos aos respectivos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, pelo Fundo, de acordo com os critérios de restituição de valores previstos na documentação da Oferta.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com os Coordenadores e a Administradora realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, pela instituição participante da Oferta que tiver recebido o Termo de Aceitação da Oferta (conforme abaixo definido) ou Ordem de Investimento (conforme abaixo definido) em questão os valores já integralizados, de acordo com os critérios de restituição de valores previstos na documentação da Oferta.

Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial.

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.

Ainda, o Investimento Mínimo não é aplicável aos atuais Cotistas quando do exercício do Direito de Preferência para subscrição das Novas Cotas, hipótese em que o Cotista poderá subscrever valor inferior ao Investimento Mínimo, na proporção a que tiver direito, não sendo admitidas cotas fracionárias.

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 os Coordenadores, 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 pelos Coordenadores.

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, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Início”), 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 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”), 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.

PÚBLICO-ALVODA 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, 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”;

Não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos Investidores o tratamento equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo aos Coordenadores a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

CRONOGRAMA INDICATIVO

O cronograma indicativo dos principais eventos relacionados à Oferta estará disponível no Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.

As Novas Cotas deverão ser integralizadas, pelos Investidores e Cotistas, à vista e em moeda corrente nacional, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou ao escriturador, pelo Preço de Subscrição, observado o disposto nos documentos da Oferta.

As demais características da Oferta foram aprovadas nos termos do Ato do Administrador que aprovou a Oferta e estão descritas no Prospecto Definitivo da Oferta.

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo ou no Ato do Administrador.

O PRESENTE FATO RELEVANTE SERVE APENAS PARA DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA NOS TERMOS DO ATO DO ADMINISTRADOR. OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NO ATO DO ADMINISTRADOR ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.

O FUNDO E OS COORDENADORES RECOMENDAM QUE OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DO PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA, A SER DIVULGADO AO MERCADO, DESTE FATO RELEVANTE E DO ATO DO ADMINISTRADOR, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO VIGENTE E APLICÁVEL, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A CVM NÃO REALIZARÁ ANÁLISE PRÉVIA DA OFERTA NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

A Administradora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 14 de novembro de 2023

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.

Administrador do Fundo