

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE COTAS DO

JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 40.886.241/0001-02

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRJASCCTF007

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3: JASC11

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2023/204, em 14 de novembro de 2023*

* concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”).



Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, o **JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 40.886.241/0001-02 (“**Fundo**”), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, 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, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**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 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, na qualidade de gestora do Fundo (“**Gestora**”), em conjunto com a **ORIZ ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.**, sociedade limitada, devidamente registrada como coordenadora de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob o nº 000002-7, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, 15º andar, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 47.754.034/0001-35, na qualidade de instituição intermediária líder (“**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, nº 3.477, 11º andar, Torre A, CEP 04538-133 (“**Coordenador Contratado**”) e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, “**Coordenadores**”), comunicam, nesta data, o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) de novas cotas, todas nominativas e escriturais, em série única (“**Novas Cotas**”), sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo) da 4ª (quarta) emissão do Fundo (“**Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente), com preço por cota de R\$100,00 (cem reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido no Prospecto Definitivo) (“**Preço de Emissão**”), perfazendo o montante de, inicialmente,

R\$ 120.000.000,00*

(cento e vinte milhões de reais)

*sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido no Prospecto Definitivo).

*podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido no Prospecto Definitivo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Prospecto Definitivo).

As Novas Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida a rito de registro automático perante a CVM, 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 no “Prospecto Definitivo Oferta Pública de Distribuição da 4ª (Quarta) Emissão de Cotas do Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário - FII” (“**Prospecto Definitivo**” ou “**Prospecto**” sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM	14/11/2023
2	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina	14/11/2023
3	Início das apresentações a potenciais Investidores	16/11/2023
4	Data-base que identifica os cotistas com Direito de Preferência	20/11/2023
5	Início do período para exercício do Direito de Preferência na B3 e Escriturador Início do período de negociação do Direito de Preferência no Escriturador	22/11/2023
6	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência no Escriturador	23/11/2023
7	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	24/11/2023
8	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	04/12/2023
9	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	05/12/2023
10	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	06/12/2023
11	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	13/12/2023
12	Data de realização do Procedimento de Alocação	14/12/2023
13	Data da Liquidação da Oferta	19/12/2023
14	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	14/06/2024

⁽¹⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja o item "Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta" da seção "Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta".

⁽²⁾ As datas indicadas acima são estimativas e a principal variável deste cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA

O Prospecto Definitivo, a Lâmina e este Anúncio de Início foram divulgados 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:

- **Administradora:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste *website* clicar em Fundos BTG Pactual" e na sequência "Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário - FII" em seguida clicar em "Documentos", e, então, clicar em "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada);
- **Coordenador Líder:** <https://orizpartners.com.br/ofertas-publicas/> (neste *website* clicar em "2023", na sequência "FII JASC Renda - 4ª Emissão" e então em "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada);

- **Coordenador Contratado:** <https://www.bancomasterbi.com.br/pt/servicos/coordenacao-lider-de-ofertas> (neste *website* clicar em “Conheça nossas ofertas públicas”, depois clicar em “Oferta Pública da 4ª Emissão de Cotas do Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário - FII (JASC11)” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);
- **Gestora:** www.genescapital.com.br/jasc (neste *website* clicar em “Governança” e, então, clicar em “Prospecto e Emissões”, e então, localizar o “Prospecto Definitivo”, a “Lâmina”, o “Anúncio de Início” ou a opção desejada);
- **CVM:** 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 - FII”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);
- **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 - FII”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar na “Quinta Emissão de Cotas”, o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);
- **B3:** 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”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada); e
- **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).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto às Instituições Participantes da Oferta ou a CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO.

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS NOVAS COTAS, A OFERTA E O PROSPECTO DEFINITIVO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, GESTORA, COORDENADORES E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NO PROSPECTO DEFINITIVO.

São Paulo, 14 de novembro de 2023.

COORDENADOR LÍDER

ORIZ

COORDENADOR CONTRATADO

BANCO MASTER
DE INVESTIMENTO

CONSULTOR IMOBILIÁRIO

JI
Consultoria
Imobiliária

GESTORA

genesis
capital

ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

CESCON
BARRIEU

ADMINISTRADORA

btgpactual

ANÚNCIO DE INÍCIO

JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII