



LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme artigo 23 da Resolução nº 160, de 13 de julho de 2022.

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA QUARTA EMISSÃO DO JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

Risco de	<input checked="" type="checkbox"/>	perda do principal	O investimento nas Novas Cotas da Oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/>	responsabilidade ilimitada	O objetivo e a política de investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo. Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/>	falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Novas Cotas da Oferta. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/>	produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Novas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do Prospecto, nem dos documentos da oferta. Há restrições à revenda das cotas.		

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
A. Valor mobiliário	Novas Cotas da 4ª emissão do Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	1.200.000 (um milhão e duzentas mil)	Capa do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$100,00 (cem reais) cada, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida no Prospecto).	Capa do Prospecto



1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida no Prospecto).	Capa do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não	N/A
a.5) Lote adicional	Sim, até 25%	Capa do Prospecto
Qual mercado de negociação?	Mercado de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”)	Capa do Prospecto
Código de negociação	JASC11	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII Classe de Cotas: Única	Capa do Prospecto
Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. CNPJ: 59.281.253/0001-23 Página Eletrônica: https://www.btgpactual.com	Capa do Prospecto
Gestor	GENESIS CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA. CNPJ: 16.995.968/0001-35 Página Eletrônica: www.genescapital.com.br	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Observada a política de investimentos do Fundo, os limites de concentração previstos no “Capítulo 5 – Objeto do Fundo e Política de Investimento” do Regulamento e na regulamentação aplicável, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão aplicados, DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA E PELO CONSULTOR IMOBILIÁRIO.	Seção 3.1 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais informações
Informações sobre a gestora	A Genesis Capital Gestora de Recursos Ltda. é uma gestora independente dedicada ao setor imobiliário. A Gestora é constituída de profissionais com vários anos de experiência em instituições financeiras, escritórios de advocacia e empresas de auditoria de primeira linha. De acordo com o Ranking de Gestores de Fundos de Investimento – Setembro/2023 publicado pela ANBIMA, o total de recursos geridos pela Gestora perfaz R\$ 607 milhões. Além da gestão de fundos de investimento, a Gestora atua, seletivamente, no papel de consultora imobiliária.	Seção 15 do Prospecto



3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais informações
Informações sobre a administradora	A BTG PSF, controlada integralmente pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação dos serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros. A BTG PSF administra mais de R\$ 589 bilhões (dados ANBIMA, janeiro/2023) e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com mais de 4.900 fundos, dentre FIM, FIA, Fundos de Renda Fixa, FI, FIDC e FIP. A BTG PSF é a maior Administradora de FI do Brasil, com aproximadamente R\$55 bilhões e 146 fundos sob administração, concentrando aproximadamente 23% do mercado, considerando os dados disponíveis em janeiro de 2023.	Seção 15 do Prospecto

Sumário dos principais riscos do fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
<p>Risco de Mercado das Cotas do Fundo</p> <p>Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Novas Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>Riscos de prazo</p> <p>Considerando que a aquisição de Novas Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Nova Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Novas Cotas no mercado secundário.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários</p> <p>Sendo um investimento de renda variável, a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos que compoñham a carteira do Fundo. Estes rendimentos podem ser negativamente impactados pelos custos incorridos pelo Fundo.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora</p> <p>O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Gestora do Fundo, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. Adicionalmente, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas, acarretando sério prejuízo ao Investidor ou Cotista.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel</p> <p>Os imóveis investidos pelo Fundo poderão não ter sucesso na celebração e/ou negociação de contratos com locatários e/ou arrendatários e/ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários a serem investidos, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor



4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	<p>As Novas Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, e terão forma nominativa e escritural. Não é permitido o resgate das Cotas do Fundo.</p> <p>Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada Nova Cota corresponderá a 1 voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.</p>	Seção 2 do Prospecto
Prazo de duração do fundo	Indeterminado	Seção 15 do Prospecto
Restrições à livre negociação	Revenda ao público em geral após decorridos 6 meses do final da oferta.	Seção 7 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	<input type="checkbox"/> Investidores Profissionais <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados <input type="checkbox"/> Público em geral	Seção 2 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	É assegurado direito de preferência aos cotistas que possuam Novas Cotas no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, conforme aplicação.	Seção 6.2 do Prospecto
Qual o valor mínimo para investimento?	10 (dez) Novas Cotas, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores deverão formalizar a sua Ordem de Investimento ou seu Termo de Aceitação da Oferta, indicando a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever (observado Montante Mínimo da Oferta), bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.	Seção 8 do Prospecto
Como será feito o rateio?	<p>Oferta Não Institucional: Por meio da divisão igualitária e sucessiva.</p> <p>Oferta Institucional: Discricionária, pelo Coordenador Líder, de comum acordo com a Gestora e Administradora.</p>	Seção 8.2 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Os Investidores ou Cotistas serão comunicados pelas Instituição Participantes nos endereços e formas indicadas nos Termos de Aceitação ou Ordens de Investimento.	Seção 8.2 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da Oferta, com a possibilidade de devolução dos valores efetivamente integralizados, na forma prevista no Prospecto.	Seção 7.3 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 15 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>Administradora: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste <i>website</i> 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);</p> <p>Coordenador Líder: https://www.bancomasterbi.com.br/pt/servicos/coordenacao-lider-de-ofertas (neste <i>website</i> 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);</p> <p>Gestora: www.genesiscapital.com.br/jasc (neste <i>website</i> 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);</p> <p>CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> 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);</p> <p>Fundos.NET: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> 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);</p>	Seção 5.1 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
	<p>B3: www.b3.com.br (neste <i>website</i> 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</p> <p>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).</p>	
Quem são os coordenadores da oferta?	BANCO MASTER DE INVESTIMENTO S.A.	Seção 2 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar via carta convite, as instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro para participarem do processo de distribuição das cotas.	Seção 8.5 do Prospecto
Procedimento de colocação	Melhores esforços	Seção 8.4 do Prospecto
Qual o período de reservas?	24 de novembro de 2023 a 26 de abril de 2024	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	A fixação do preço foi realizada no ato de aprovação da Oferta, de 14 de novembro de 2023.	Seção 6.4 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	30 de abril de 2024	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	03 de maio de 2024	Seção 5 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação.	Seção 8.2 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3.	Seção 2 do Prospecto