

Regulamento

JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 40.886.241/0001-02

PARTE GERAL

CAPÍTULO 1 – FUNDO

- 1.1 JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (“FUNDO”)**, regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil), Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei 8.668**”), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, “**Resolução 175**” e “**CVM**”), terá como principais características:

Classe de Cotas	Classe única.
Prazo de Duração	Indeterminado.
ADMINISTRADOR	<u>BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários</u> , instituição financeira, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“ ADMINISTRADOR ”), responsável pela administração fiduciária.
GESTOR	<u>Genesis Capital Gestora de Recursos Ltda.</u> , com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 448, 6º andar (parte), Itaim-Bibi, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ sob o nº 16.995.968/0001-35, autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº 12.774, de 10 de janeiro de 2013 (“ GESTOR ” e, quando referido conjuntamente com o ADMINISTRADOR, os “ Prestadores de Serviços Essenciais ”).
Foro Aplicável	Foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Encerramento do Exercício Social	31 de dezembro de cada ano.

- 1.2** Este regulamento é composto por esta parte geral, um ou mais anexos, conforme o número de classes aqui previsto, e seus respectivos apêndices, relativos a cada subclasse de cotas (respectivamente, “**Regulamento**”, “**Parte Geral**”, “**Anexos**” e “**Apêndices**”).

Denominação da Classe	Anexo
-----------------------	-------

Regulamento

JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 40.886.241/0001-02

CLASSE ÚNICA DO JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	Anexo I
--	---------

- 1.3** O Anexo de cada classe de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços e público-alvo; (ii) responsabilidade dos cotistas e regime de insolvência; (iii) condições de resgate e amortização de cotas; (iv) assembleia especial de cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas; (v) remuneração dos prestadores de serviços; (vi) política de investimentos e composição e diversificação da carteira, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes a seleção e realização de investimentos e desinvestimentos; e (vii) fatores de risco.
- 1.4** Na hipótese de existência de subclasse de cotas, o Apêndice de cada Subclasse de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo público-alvo e direito de preferência para aquisição de cotas em novas emissões; (ii) bases de cálculo e percentuais para cálculo da Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance; e (iii) condições de aplicação, amortização e resgate.
- 1.5** Para fins do disposto neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices: (i) os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles no decorrer do documento; (ii) referências a artigos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se a artigos, parágrafos, incisos ou itens deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices, conforme aplicável; (iii) todos os prazos previstos neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices serão contados na forma prevista no artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; (iv) caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices não seja Dia Útil, conforme definição nele prevista, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte; (v) em caso de conflito de interpretações entre a Parte Geral, os Anexos e/os Apêndices, as disposições mais específicas deverão prevalecer em relação às disposições genéricas, isto é, as disposições do Apêndice se sobrepõem às disposições do seu respectivo Anexo e/ou da Parte Geral, e as disposições do Anexo se sobrepõem as da Parte Geral; e (vi) salvo quando expressamente disposto de forma distinta, as disposições dos Anexos e dos Apêndices são aplicáveis, exclusivamente, aos seus respectivos Anexos e Apêndices.

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

- 2.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do FUNDO respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do FUNDO ou à regulamentação vigente, praticados com dolo ou má-fé, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.
- 2.1.1** Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR praticar os atos necessários à administração do FUNDO, o que inclui, mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c)

Regulamento

JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 40.886.241/0001-02

auditoria independente; (d) custódia; e, eventualmente, (e) outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.

2.1.2 Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao GESTOR praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do FUNDO, o que inclui mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) consultoria de investimentos ou consultoria especializada; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; (f) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (g) outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.

2.1.3 Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao FUNDO não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o FUNDO e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado.

2.2 Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este Regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

2.2.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o FUNDO venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.

2.3 Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do FUNDO, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o FUNDO ou a CVM.

2.4 Os investimentos no FUNDO não são garantidos pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

CAPÍTULO 3 – ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO

3.1 O FUNDO terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução 175, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

CAPÍTULO 4 – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

4.1 A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns à todas as classes de cotas, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.

Regulamento

JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 40.886.241/0001-02

- 4.1.1** A convocação da assembleia geral de cotistas deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias, exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição, cadastro do cotista junto ao ADMINISTRADOR e/ou escriturador, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.
- 4.1.2** A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.
- 4.1.3** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.
- 4.1.4** Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.
- 4.1.5** A cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação na classe de cotas.
- 4.1.6** As deliberações da assembleia de cotistas serão tomadas por maioria de votos dos presentes, exceto as deliberações relativas a: (i) destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial e escolha de seus substitutos; (ii) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, ou a transformação do FUNDO; (iii) alteração do Regulamento; (iv) dissolução e liquidação do Fundo; (v) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se aplicável; (vi) atos que caracterizem potencial conflito de interesses, do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução 175; e (vii) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e/ou Taxa de Gestão; que serão tomadas pelo voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.
- 4.1.7** As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.
- 4.2** As deliberações da assembleia geral de cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista.
- 4.3** Serão excluídos do cômputo dos quóruns de deliberação as cotas de titularidade dos cotistas que se declarem em situação de conflito de interesses.
- 4.4** Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.
- 4.5** Exceto se o Anexo dispuser de forma contrária, aplicam-se às assembleias especiais de cada classe ou subclasse, quando houver, às disposições previstas neste CAPÍTULO 4 – quanto à assembleia geral de cotistas.

Regulamento

JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 40.886.241/0001-02

CAPÍTULO 5 – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA

- 5.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.
- 5.2** O ADMINISTRADOR mantém serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que pode ser acessado nos meios abaixo:

Website	www.btgpactual.com
SAC	0800 772 2827
Ouvidoria	0800 722 0048

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

ANEXO I

CLASSE ÚNICA DO JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1 As principais características da classe de cotas do FUNDO estão descritas abaixo:

Tipo de Condomínio	Fechado.
Prazo de Duração	Indeterminado.
Categoria	Fundo de investimento imobiliário.
Classificação ANBIMA	Mandato “Tijolo”. Subclassificação “Renda”. Tipo de gestão “Ativa”. Segmento “Varejo”.
Objetivo	A classe tem por objetivo a obtenção de renda, por meio de investimento do patrimônio líquido na exploração comercial, mediante locação, cessão de direitos, cessão de uso ou quaisquer outras formas de exploração dos direitos reais de imóveis comerciais destinados ao varejo e/ou atacado, incluindo, mas não se limitando, a exploração de centros comerciais de rua organizados, concebidos para suprir as principais demandas cotidianas, principalmente nos segmentos de conveniência, serviços e alimentação (“Strip Malls”) (“Imóveis”), assim como a obtenção de ganho de capital por meio de compra e venda dos Imóveis. A obtenção de renda e de ganho de capital pode se dar por meio da titularidade direta dos Imóveis ou indiretamente por meio da titularidade de cotas e/ou de ações de sociedades de propósito específico detentoras de direitos reais sobre os imóveis (“SPEs Imobiliárias” e, em conjunto com os Imóveis, “Ativos Imobiliários”). O objetivo da classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.
Público-Alvo	Investidores em geral.
Consultor e Operador Imobiliário	JH Consultoria e Administração de Imóveis Ltda. , com sede na cidade de Fortaleza, estado do Ceará, na Rua Carlos Vasconcelos, nº 217, Meireles, CEP 60115-170, inscrita no CNPJ sob o nº 41.603.826/0001-22

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	("CONSULTOR IMOBILIÁRIO" e "OPERADOR IMOBILIÁRIO", conforme aplicável).
Custódia e Tesouraria	Banco BTG Pactual S.A. , instituição financeira, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 e credenciado como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003 ("CUSTODIANTE").
Escrituração	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, autorizada a prestar serviços de escrituração de cotas de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.696, de 22 de março de 2006 ("ESCRITURADOR").
Emissão e Regime de Distribuição de Cotas	O valor de cada emissão de cotas, volume e valor unitário da cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a emissão de cotas, que disporá sobre o direito de preferência dos cotistas, conforme disposições do Capítulo 4.
Capital Autorizado	O ADMINISTRADOR, conforme recomendação conjunta do CONSULTOR IMOBILIÁRIO e do GESTOR, poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).
Direito de Preferência em Novas Emissões Aprovadas	Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, podendo os cotistas ceder o direito de preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros, sendo certo que a data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões, observados ainda os prazos e procedimentos operacionais dos mercados a que as cotas estejam admitidas à negociação.
Negociação	As cotas poderão ser admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA") e do ESCRITURADOR, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("B3"), observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"). Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Anexo. Para efeitos do disposto neste item, não são consideradas negociação das cotas as transferências não onerosas das cotas por meio de doação, de herança e de sucessão. É vedada negociação de fração das cotas.
Procedimentos para pagamentos de rendimentos e amortização	Sempre que houver desinvestimentos, as cotas poderão ser amortizadas, a critério do ADMINISTRADOR, conforme orientação conjunta do CONSULTOR IMOBILIÁRIO e do GESTOR, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido. No caso de amortização de cotas, deverá sempre ser observado que: (i) a realização da amortização de cotas deverá ser comunicada à B3, via sistema Fundos.Net., com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis do pagamento, fixando data de corte dos cotistas que farão jus ao recebimento do valor correspondente e (ii) os pagamentos dos eventos de amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos e abrangerão todas as cotas custodiadas eletronicamente na B3, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas. A amortização parcial das Cotas implicará manutenção da quantidade de Cotas existentes, com a consequente redução do valor das Cotas, na proporção da diminuição do Patrimônio Líquido do Fundo.
Feriados	Em feriados de âmbito nacional, a classe de cotas não receberá aplicações e nem realizará resgates e amortizações, sendo certo que estas datas não serão consideradas dias úteis para fins de contagem de prazo de conversão de cotas e pagamento de resgates. Nos feriados estaduais e municipais, a classe de cotas receberá aplicações e realizará resgates e amortizações.
Integralização das Cotas	A integralização poderá ser realizada em moeda corrente nacional ou bens e direitos, observada a política de investimentos da classe. A integralização das cotas por meio da entrega de bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H do Anexo Normativo III da Resolução 175, aprovado pela assembleia especial de cotistas, e sendo certo que a integralização em bens e direitos será realizada fora do ambiente da B3.
Adoção de Política de Voto	O GESTOR, em relação a esta classe de cotas, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

- 2.1** A responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele subscrito.
- 2.2** Os seguintes eventos obrigarão o ADMINISTRADOR a verificar se o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo:
- (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de classe de cotas do FUNDO;
 - (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela classe que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;
 - (iii) pedido de recuperação extrajudicial, proposta de recuperação judicial, falência, intervenção, liquidação extrajudicial e/ou regime de administração temporária de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela classe; e
 - (iv) condenação da classe, de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.
- 2.3** Caso o ADMINISTRADOR verifique que o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas ou da declaração judicial de insolvência da classe de cotas, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução 175.
- 2.4** Serão aplicáveis as disposições da Resolução 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo ADMINISTRADOR na hipótese de patrimônio líquido negativo da classe de cotas.

CAPÍTULO 3 – ENCARGOS DA CLASSE

- 3.1** A classe terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução 175, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.
- 3.2** As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas da Classe, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da classe, nos termos da regulamentação aplicável, ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da classe.

CAPÍTULO 4 – POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

- 4.1** Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pela classe serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §3º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução 175. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Suplemento H da Resolução 175.
- 4.2** A classe poderá adquirir fração ou a totalidade dos Ativos Imobiliários nos quais investir, ou, ainda, desenvolvê-los isoladamente ou em conjunto com terceiros, sejam em regime de condomínio ou em sociedade.
- 4.3** A classe poderá adquirir Ativos Imobiliários que estejam localizados em todo o território brasileiro.
- 4.4** A classe poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Ativos Imobiliários com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou de eventual comercialização.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 4.5** A classe poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.
- 4.6** Não obstante a classe investir preponderantemente em Ativos Imobiliários que representem imóveis prontos, a classe poderá investir em Ativos Imobiliários em construção e/ou relacionados a projetos *greenfield*, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo ou de desenvolvimento.
- 4.7** Uma vez integralizadas as cotas da classe, a parcela do patrimônio da classe que não estiver aplicada ou investida em Ativos Imobiliários será alocada nos seguintes ativos financeiros (“**Ativos Financeiros**”) e, em conjunto com os Ativos Imobiliários, doravante denominados simplesmente os “**Ativos**”):
- (i) Ativos financeiros imobiliários:
 - (a) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;
 - (b) cotas de outros fundos de investimento imobiliários;
 - (c) certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e desde que esses certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
 - (d) letras hipotecárias;
 - (e) letras de crédito imobiliário;
 - (f) letras imobiliárias garantidas;
 - (ii) ativos financeiros líquidos:
 - (a) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e com as despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil;
 - (b) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados itens (c) e (g) acima, tendo como contraparte instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil;
 - (c) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou em renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos subitens anteriores; e
 - (d) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e com as despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário.
- 4.8** A classe deverá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada nos ativos listados no item (ii) do item 4.7, acima, para atender as suas necessidades de liquidez.
- 4.9** A classe poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão ou de contraparte que sejam Pessoas Ligadas ao ADMINISTRADOR mediante aprovação em assembleia de cotistas, na forma prevista na Resolução CVM 175.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 4.10** A classe não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.
- 4.11** A classe não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos específicos, não existindo, dessa forma requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação, sendo certo que não há limite de investimento por Ativo Imobiliário pela classe, podendo, portanto, haver apenas um único Ativo Imobiliário no patrimônio da classe.
- 4.12** Adicionalmente, os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pela classe serão objeto de auditoria jurídica a ser contratada pela classe, com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.
- 4.13** A classe não poderá ceder a terceiros ou dar em garantia, total ou parcialmente, o eventual fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos Imóveis integrantes da carteira da classe.
- 4.14** O Administrador pode, em nome do Fundo, adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução de obra nos Imóveis; sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro e estejam de acordo com a Política de Investimento, observando que tais quantias serão arcadas somente com os recursos da classe.
- 4.15** A classe poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da classe.
- 4.16** Os Ativos Imobiliários que vierem a integrar o patrimônio da classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte da assembleia especial de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Anexo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a classe e o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.
- 4.17** Caso a classe de cotas invista preponderantemente em valores mobiliários deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175.
- 4.18** É vedada a aplicação em cotas de fundos de investimentos financeiros, regulamentados pelo Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, que sejam destinadas exclusivamente a investidores profissionais e que não sejam administrados pelo ADMINISTRADOR.
- 4.19** O objeto e a Política de Investimentos da classe somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia especial de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo.
- 4.20** A classe de cotas pode emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

CAPÍTULO 5 – CARACTERÍSTICAS, CONDIÇÕES E COLOCAÇÃO DAS COTAS

- 5.1** O Patrimônio Líquido da classe é constituído pela soma: (i) do caixa disponível; (ii) do valor da carteira, incluindo os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros; e (iii) dos valores a receber, deduzidas de tal soma as exigibilidades.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 5.2** As cotas da classe corresponderão a frações ideais de seu patrimônio, terão forma nominativa e escritural, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos e obrigações, incluindo o direito de comparecer às assembleias de cotistas, sendo atribuído a cada cota um voto, ressalvadas as hipóteses de impedimento e/ou suspensão de direitos de voto previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.
- 5.3** A propriedade das cotas presumir-se-á pela conta de depósito das cotas, aberta em nome do cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro ou fracionário de cotas pertencentes ao cotista.
- 5.4** Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo no art. 2º da Lei 8.668, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas, a qualquer tempo, senão na data de liquidação da classe e segundo os procedimentos previstos neste Anexo I.
- 5.5** O titular de cotas da classe: (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio da classe; (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio da classe ou do ADMINISTRADOR, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e (iii) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da classe.

CAPÍTULO 6 – EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DAS COTAS

Emissão das Cotas

- 6.1** A classe iniciou suas operações tão logo atingido o patrimônio inicial de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), correspondente a 300.000 (trezentas mil) cotas com valor unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais).
- 6.2** A primeira emissão, incluindo o montante e demais características, foi aprovada no ato do administrador de 06 de julho de 2021.
- 6.3** A classe deverá manter patrimônio líquido mínimo diário de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). Se a classe de cotas mantiver, a qualquer tempo, patrimônio líquido diário inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos, deve ser imediatamente liquidada ou incorporada a outra classe de cotas pelo ADMINISTRADOR, nos termos da regulamentação aplicável.
- 6.4** Após a primeira emissão, eventuais novas emissões de cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da assembleia especial de cotistas, sem limitação de valor, ou mediante simples deliberação do ADMINISTRADOR, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de cotas.
- 6.5** Na hipótese de emissão de novas cotas, o preço de emissão das cotas deverá ser fixado tendo-se em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido da classe e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; ou (ii) as perspectivas de rentabilidade da classe ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, admitindo-se a aplicação de prêmio ou de desconto sobre tal valor. Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, o ADMINISTRADOR deverá, conforme recomendação conjunta do CONSULTOR IMOBILIÁRIO e do GESTOR, escolher o critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia especial de cotistas, conforme recomendação conjunta do CONSULTOR IMOBILIÁRIO e do GESTOR. Sem prejuízo do disposto

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

neste item, a assembleia especial de cotistas poderá deliberar a emissão de novas cotas em condições diferentes daquelas previstas nos itens (i) a (iii) acima.

6.6 Em caso de nova emissão de Cotas, poderá ser estabelecido, conforme orientação e recomendação do Gestor, e após verificada pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, período durante o qual as referidas Cotas, objeto da referida emissão, não darão direito à distribuição dos rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à referida emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e de amortizações. Referido período não poderá ser superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão de Cotas.

6.6.1 Sem prejuízo do estabelecido item 6.6 acima, os rendimentos obtidos em razão da aplicação das importâncias recebidas na integralização das Cotas da nova emissão, serão atribuídos aos titulares das Cotas da nova emissão conforme o estabelecido nos documentos da Oferta das Cotas da nova emissão.

6.7 Não há limites máximos ou mínimos de investimento na Classe, por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, observado o disposto neste Anexo.

Subscrição das Cotas

6.8 Ao subscrever ou adquirir cotas, o investidor deverá assinar (i) termo de adesão, no qual declarará que conhece e está ciente de todos os termos e condições do FUNDO, em especial dos riscos aplicáveis ao investimento nas cotas; e (ii) para a subscrição de cotas, compromisso de investimento e/ou boletim de subscrição, conforme o caso.

6.8.1 No momento da subscrição das cotas, caberá à instituição intermediária da oferta ou ao ADMINISTRADOR, conforme aplicável, averiguar a adequação do investidor ao público-alvo da classe.

6.9 Ao celebrar o compromisso de investimento, o investidor se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as cotas por ele subscritas em atendimento às chamadas de capital que venham a ser realizadas pelo ADMINISTRADOR, nos termos e condições previstos no compromisso de investimento e neste Anexo.

6.10 Não há limites máximos ou mínimos de investimento na classe, por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta de cotas, observado o disposto neste Anexo e na legislação aplicável.

Integralização das Cotas

6.11 As cotas poderão ser integralizadas à vista ou mediante chamadas de capital, em moeda corrente nacional ou mediante a entrega de bens e direitos, conforme estipulado no ato que aprovar a respectiva emissão de cotas, observadas as condições estabelecidas nos respectivos boletins de subscrição e compromissos de investimento, conforme o caso.

Transferência de Cotas

6.11.1 A transferência de titularidade das cotas fica condicionada à verificação, pelo ADMINISTRADOR, ou pelo intermediário caso a transferência ocorra por meio de negociação

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

em mercado organizado, do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas.

- 6.11.2** As cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do cotista cedente perante o Fundo no tocante à sua integralização.

CAPÍTULO 7 – RESGATE, AMORTIZAÇÃO E PROCEDIMENTO APLICÁVEL À LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

- 7.1** Não haverá resgate de cotas a não ser pela liquidação da classe ou amortização total da classe de cotas, conforme aplicável.
- 7.2** Sempre que houver desinvestimentos, as cotas poderão ser amortizadas, a critério do ADMINISTRADOR, conforme orientação conjunta do CONSULTOR IMOBILIÁRIO e do GESTOR, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido.
- 7.3** No caso de amortização de Cotas, deverá sempre ser observado que: (i) a realização da amortização de cotas deverá ser comunicada à B3, via sistema Fundos.Net., com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis do pagamento, fixando data de corte dos cotistas que farão jus ao recebimento do valor correspondente e (ii) os pagamentos dos eventos de amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos e abrangerão todas as cotas custodiadas eletronicamente na B3, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.
- 7.4** A amortização parcial das Cotas implicará manutenção da quantidade de Cotas existentes, com a consequente redução do valor das cotas, na proporção da diminuição do patrimônio líquido da classe.
- 7.5** A classe será liquidada exclusivamente por meio de deliberação dos cotistas reunidos em assembleia de cotistas.
- 7.6** A liquidação da classe, com o consequente resgate das cotas, será realizada após a alienação da totalidade dos Ativos integrantes do patrimônio da classe.
- 7.6.1** Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como dos encargos devidos pela classe, as cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia de cotistas que deliberou pela liquidação da classe.
- 7.6.2** Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos Ativos da classe pelo número das cotas emitidas pela classe.
- 7.7** Caso não seja possível a liquidação da classe com a adoção dos procedimentos previstos no item 7.6, o ADMINISTRADOR resgatará as cotas mediante entrega aos cotistas dos Ativos da classe, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira da classe e tendo por parâmetro o valor da cota. Por se tratar da hipótese de entrega dos Ativos da classe em pagamento aos Cotistas, tal procedimento será realizado fora do ambiente da B3.
- 7.7.1** A assembleia de cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos Ativos da classe para fins de pagamento de resgate das cotas em circulação.
- 7.7.2** Na hipótese de a assembleia de cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos cotistas de bens, de direitos, de títulos e/ou de valores mobiliários integrantes da carteira da classe, tais ativos serão entregues em pagamento aos cotistas

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada um sobre a quantidade total das cotas em circulação à época. Após a constituição do referido condomínio, o ADMINISTRADOR estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Anexo, ficando autorizado a liquidar a classe perante as autoridades competentes.

7.7.3 Na hipótese prevista no item 7.7.2, serão ainda observados os seguintes procedimentos: (i) o ADMINISTRADOR deverá notificar os cotistas, na forma estabelecida neste Anexo, para que elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil, informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do ADMINISTRADOR perante os cotistas após a constituição do condomínio e (ii) caso os cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o item (i), essa função será exercida pelo cotista que detenha a maioria das cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas às regras pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil.

7.7.4 O CUSTODIANTE e/ou a empresa por ele contratada fará a guarda dos Ativos Financeiros integrantes da carteira da classe pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no item 7.7.3, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao ADMINISTRADOR e ao CUSTODIANTE, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e dos valores mobiliários aos cotistas. Expirado esse prazo, o ADMINISTRADOR poderá promover a consignação dos títulos e dos valores mobiliários da carteira da classe na forma do artigo 334 do Código Civil.

7.8 Após a partilha dos Ativos, os cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos da classe, eximindo o ADMINISTRADOR e quaisquer outros prestadores de serviço da classe de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do ADMINISTRADOR.

7.8.1 Nas hipóteses de liquidação ou de dissolução da classe, renúncia ou substituição do ADMINISTRADOR, os cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que a classe seja parte, de forma a excluir o ADMINISTRADOR do respectivo processo.

7.8.2 Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou da dissolução até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o ADMINISTRADOR de figurar como parte dos processos.

7.9 Nas hipóteses de liquidação da classe, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido da classe, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da classe.

7.10 Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da classe análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, de créditos, de ativos ou de passivos não contabilizados.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 7.10.1** Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro da classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias da documentação necessária e aplicável.

CAPÍTULO 8 – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

- 8.1** A classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (**“Montante Mínimo de Distribuição”**).
- 8.2** Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do GESTOR e de comum acordo com o ADMINISTRADOR, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 15º (décimo quinto) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência (**“Mês de Competência”** e **“Data de Distribuição”**, respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.
- 8.3** Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição, e que não tenham sido distribuídos nos termos do item 8.2, serão, a critério do GESTOR, em comum acordo com o ADMINISTRADOR: (i) reinvestidos em Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição ou (ii) destinados à Reserva de Contingência (conforme abaixo definida), admitindo-se sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas ou (ii) de liquidação da classe.
- 8.4** O percentual mínimo a que se refere o item 8.1 será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.
- 8.5** Farão jus aos rendimentos os titulares de cotas da classe no fechamento do 5º (quinto) dia útil anterior (exclusive) à Data de Distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo ESCRITURADOR.
- 8.6** Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (**“Reserva de Contingência”**). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência.
- 8.6.1** Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

CAPÍTULO 9 – DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Administração

- 9.1** A classe será administrada pelo ADMINISTRADOR. Observadas as limitações estabelecidas neste regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o ADMINISTRADOR tem

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

poderes para praticar todos os atos necessários à administração da classe, observadas as competências inerentes ao GESTOR.

- 9.2** O ADMINISTRADOR deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao FUNDO e manter reserva sobre seus negócios.
- 9.3** O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pela classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Anexo
- 9.4** O ADMINISTRADOR tem amplos poderes para:
- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da classe de cotas, sem necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses;
 - (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da classe de cotas;
 - (iii) abrir e movimentar contas bancárias;
 - (iv) representar a classe de cotas em juízo e fora dele, observadas as orientações do CONSULTOR IMOBILIÁRIO e do GESTOR;
 - (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado;
 - (vi) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução 175;
 - (vii) observar as instruções do CONSULTOR IMOBILIÁRIO para o exercício da política de investimento da classe em relação aos Ativos Imobiliários;
 - (viii) observar as instruções do GESTOR para o exercício da política de investimento da classe em relação aos Ativos Financeiros; e
 - (ix) contratar ou destituir, em nome da classe e às expensas da classe, os prestadores de serviços previstos na regulamentação aplicável, observando especificamente (a) as decisões dos cotistas, nos casos das contratações ou destituições do CONSULTOR IMOBILIÁRIO, do OPERADOR IMOBILIÁRIO e do GESTOR; (b) a instrução conjunta do CONSULTOR IMOBILIÁRIO e do GESTOR, nos casos das contratações ou das destituições do auditor independente, de empresa especializada na elaboração de laudo de avaliação, de assessores jurídicos para o FUNDO e/ou classe e de instituições habilitadas a realizar a distribuição de cotas.
- 9.5** Os poderes constantes do item 9.4 são outorgados ao ADMINISTRADOR pelos cotistas da classe, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas da classe no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 9.6** Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pelo ADMINISTRADOR:
- (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
 - (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de Ativos; e
 - (iii) escrituração de cotas.
- 9.7** O ADMINISTRADOR deverá prover a classe com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:
- (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
 - (ii) custódia de ativos financeiros.
- 9.7.1** Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da classe compete exclusivamente ao ADMINISTRADOR, que deterá a propriedade fiduciária dos bens da classe.
- 9.7.2** É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da classe, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.
- 9.7.3** Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira só são obrigatórios caso a classe invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.
- 9.8** O ADMINISTRADOR, em nome da classe, contratará o(i) Consultor Imobiliário, nos termos deste Anexo e (ii) o Operador Imobiliário para prestar serviços à classe, nos termos da regulamentação em vigor, de administração das locações ou arrendamentos, bem como de exploração do direito de superfície, do usufruto, do direito de uso e da comercialização dos Imóveis, nos termos deste Anexo.
- 9.9** Independentemente de assembleia de cotistas, o ADMINISTRADOR, em nome da classe, poderá, preservado o interesse dos cotistas e observadas as disposições específicas deste Anexo, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços da classe, com exceção do Consultor Imobiliário, do Operador Imobiliário e do Gestor, cuja destituição deverá ser objeto de deliberação de assembleia de cotistas.

Obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR

- 9.10** Em acréscimo às obrigações previstas neste Anexo e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR;
- (i) Observadas as instruções do CONSULTOR IMOBILIÁRIO, selecionar os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio da classe de cotas, de acordo com a política de investimento prevista neste Anexo;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (ii) Observadas as instruções do GESTOR, selecionar os Ativos Financeiros que comporão o patrimônio da classe de cotas, de acordo com a política de investimento prevista neste Anexo;
- (iii) Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:
 - (a) não integram o ativo do ADMINISTRADOR;
 - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;
 - (c) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;
 - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR; por mais privilegiados que possam ser; e
 - (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- (iv) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do FUNDO; e
 - (b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução 175, quando for o caso.
- (v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à classe;
- (vi) custear as despesas de propaganda da classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela classe; e
- (vii) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da classe.

Da divulgação de informações

- 9.11** O ADMINISTRADOR prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do FUNDO estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução 175.
- 9.12** Para fins do disposto neste Anexo, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias especiais de cotistas e procedimentos de consulta formal.
- 9.12.1** O envio de informações por meio eletrônico previsto acima dependerá de autorização do cotista.
- 9.13** Compete ao cotista manter o ADMINISTRADOR atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da classe, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

9.14 O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e a CVM.

Substituição do ADMINISTRADOR

9.15 O ADMINISTRADOR deve ser substituído nas hipóteses de (i) descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao fundo, por decisão da CVM, de seu desligamento da ANBIMA ou de sua liquidação extrajudicial determinada pelo Banco Central do Brasil, (ii) renúncia ou (iii) destituição por deliberação da assembleia geral de cotistas.

9.16 Na hipótese de renúncia, o ADMINISTRADOR fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia geral de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos

9.16.1 É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia especial de cotistas prevista no item 9.16, caso o ADMINISTRADOR não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

9.16.2 Aplica-se o disposto no item 9.16 mesmo quando a assembleia geral de cotistas deliberar a liquidação do FUNDO ou da classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à assembleia geral de cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

9.16.3 Em caso de destituição ou renúncia, caso a assembleia geral de cotistas não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou, caso o novo administrador eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o ADMINISTRADOR poderá convocar nova assembleia geral de cotistas para nova eleição ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação do FUNDO ou para a incorporação do FUNDO por outro fundo de investimento.

9.16.4 A não substituição do ADMINISTRADOR: (i) em até 120 (cento e vinte) dias contados da data da renúncia, da substituição, do descredenciamento da CVM ou do desligamento da ANBIMA, conforme aplicável ou (ii) em até 30 (trinta) dias úteis contados da publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, configura evento de liquidação antecipada do FUNDO, independentemente de realização de assembleia especial de cotistas.

9.17 No caso de liquidação extrajudicial, se a assembleia geral de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do FUNDO.

9.18 Na hipótese referida no item 9.15, bem como na sujeição do ADMINISTRADOR ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia geral de cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas.

9.19 A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da classe não constitui transferência de propriedade.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 9.20** Caso o ADMINISTRADOR renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão, por sua conta, os emolumentos e as demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos imóveis e dos demais direitos integrantes do patrimônio do FUNDO.
- 9.21** No caso de destituição, de substituição ou de renúncia do ADMINISTRADOR, esse continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do FUNDO, a remuneração estipulada por este Anexo, calculada *pro rata temporis*, até a data em que exercer suas funções, nos termos da regulamentação aplicável.

Gestão

- 9.22** O GESTOR, observadas as disposições previstas na regulamentação e autorregulação aplicáveis e as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira dos Ativos Financeiros, na sua respectiva esfera de atuação.
- 9.23** Compete ao GESTOR negociar os Ativos Financeiros e valores mobiliários da carteira da classe, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de tais ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando a classe para essa finalidade.
- 9.24** Além do disposto acima e na regulamentação aplicável, o GESTOR prestará os seguintes serviços:
- (i) dar suporte ao CONSULTOR IMOBILIÁRIO na negociação dos contratos e de todas as operações necessárias à execução da política de investimento da classe;
 - (ii) monitorar o desempenho dos ativos imobiliários, dos ativos financeiros e valores mobiliários da carteira, na forma de valorização das cotas, e a evolução do valor do patrimônio da classe;
 - (iii) elaborar relatório mensal, abordando a estratégia de gestão e o desempenho da classe;
 - (iv) em conjunto com o CONSULTOR IMOBILIÁRIO, recomendar ao ADMINISTRADOR a convocação de assembleia especial de cotistas para dar outra destinação aos rendimentos auferidos pela classe, nos termos deste Anexo; e
 - (v) em conjunto com o CONSULTOR IMOBILIÁRIO, com relação aos recursos recebidos dos desinvestimentos em Ativos, orientar o ADMINISTRADOR a: (a) reinvestir tais recursos, respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável e/ou (b) realizar a distribuição de rendimentos e/ou a amortização extraordinária das cotas, conforme o caso.

Substituição do GESTOR

- 9.25** O GESTOR será substituído nas hipóteses de (i) descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao FUNDO, por decisão da CVM ou de seu desligamento da ANBIMA, (ii) renúncia ou (iii) destituição, com ou sem justa causa, por deliberação da assembleia especial de cotistas.
- 9.26** Na hipótese de destituição com justa causa, o GESTOR receberá a Taxa de Gestão até a data em que exercer suas funções.
- 9.27** Na hipótese de destituição sem justa causa, o GESTOR receberá a Taxa de Gestão até a data em que exercer suas funções, observado que o GESTOR permanecerá no exercício de suas funções por um período de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias contados da data da assembleia especial de cotistas que aprovar a sua destituição.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

9.28 Adicionalmente, na hipótese de destituição sem justa causa, o GESTOR receberá uma multa equivalente a 24 (vinte e quatro) vezes a Taxa de Gestão do mês imediatamente anterior ao da realização da assembleia especial de cotistas que aprovar a destituição do GESTOR ("**Multa por Destituição do GESTOR**").

9.28.1 A Multa por Destituição do GESTOR será calculada com base na Taxa de Gestão apurada nos termos deste Anexo, sem aplicação de qualquer desconto ou abatimento. Sem prejuízo da aprovação em assembleia especial de cotistas, a redução da Taxa de Gestão, sem o consentimento expresso do GESTOR, tornará devida a Multa por Destituição do GESTOR.

9.28.2 A Multa por Destituição do GESTOR será paga em 6 (seis) parcelas, mensais e consecutivas, sendo a primeira parcela vincenda em 30 (trinta) dias contados da assembleia especial de cotistas que aprovar a destituição do GESTOR.

9.29 Para fins do disposto nos itens 9.21 e 9.22 acima, considera-se justa causa a prática ou a constatação dos seguintes atos ou situações pelo GESTOR ou por seus sócios, diretores ou administradores, conforme aplicável:

- (i) culpa grave, dolo, má-fé, fraude ou desvio de conduta e/ou de função no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos do Regulamento, desde que comprovados, conforme decisão de mérito proferida em primeira instância (ou seja, excluindo-se decisões em sede de tutela antecipada), cujo eventual recurso, se interposto, não seja recebido com efeito suspensivo;
- (ii) comprovada violação material de quaisquer de suas obrigações, nos termos da legislação e da regulamentação aplicáveis, conforme reconhecida em decisão proferida pelo Colegiado da CVM;
- (iii) suspensão, que não seja revertida no prazo de até 90 (noventa) dias, ou cancelamento, pela CVM, do registro de administrador de carteiras de valores mobiliários;
- (iv) práticas de crime contra o sistema financeiro ou contra o mercado de capitais, de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou de financiamento ao terrorismo, confirmadas em decisão de mérito em primeira instância (ou seja, excluindo-se decisões em sede de tutela antecipada), cujo eventual recurso, se interposto, não seja recebido com efeito suspensivo;
- (v) prática de infrações graves no mercado de capitais, conforme definido nas normas específicas da CVM; ou
- (vi) prática de atividades ilícitas no mercado financeiro ou de capitais que restrinja ou impeça, temporária ou permanentemente, a atuação nos mercados financeiro ou de capitais, conforme decisão de mérito proferida em primeira instância (ou seja, excluindo-se decisões em sede de tutela antecipada) cujo eventual recurso, se interposto, não seja recebido com efeito suspensivo.

9.30 Caso qualquer das decisões de mérito mencionadas nos incisos acima sejam revertidas, conforme decisão final e irrecorrível, os efeitos econômicos relacionados àquela também serão revertidos. Exemplificativamente, caso o GESTOR venha a ser destituído sem justa causa e posteriormente venha a ser determinada a justa causa em decisão final e irrecorrível, quaisquer valores recebidos pelo GESTOR durante tal período deverão ser devolvidos ao FUNDO e/ou à classe. Caso o GESTOR venha a ser destituído com justa causa, porém, posteriormente, se defina, em decisão final e irrecorrível, que não houve justa causa, o GESTOR fará jus à Multa por Destituição do GESTOR.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

9.31 Em caso de destituição ou renúncia, caso a assembleia especial de cotistas não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo gestor, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou, caso o novo gestor eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o ADMINISTRADOR poderá convocar nova assembleia especial de cotistas para nova eleição ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação do FUNDO ou para a incorporação do FUNDO por outro fundo de investimento.

9.31.1 A não substituição do GESTOR: (i) em até 120 (cento e vinte) dias contados da data da renúncia, da substituição, do descredenciamento da CVM ou do desligamento da ANBIMA, conforme aplicável, configura evento de liquidação antecipada do FUNDO independentemente de realização de assembleia especial de cotistas.

9.32 Na hipótese de destituição em assembleia especial de cotistas, de renúncia, de descredenciamento na CVM ou de desligamento da ANBIMA, o ADMINISTRADOR cumulará as funções do GESTOR, com relação aos Ativos Financeiros, até que o novo gestor assuma suas funções.

Consultoria Imobiliária

9.33 O ADMINISTRADOR, conforme disposto no Anexo Normativo III da Resolução 175, contratará o CONSULTOR IMOBILIÁRIO para prestar os seguintes serviços de consultoria especializada, nos termos deste Anexo e do Contrato de Consultoria Imobiliária:

- (i) analisar, selecionar, avaliar e acompanhar, de acordo com a Política de Investimentos deste Anexo, os Ativos Imobiliários integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da classe do FUNDO, recomendando e orientando o ADMINISTRADOR para aquisição ou alienação, sem necessidade de aprovação em assembleia de cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, inclusive, se for o caso, com a elaboração das análises econômico-financeiras;
- (ii) participar de negociações e propor negócios à classe, observada a Política de Investimentos constante deste Anexo;
- (iii) assessorar o ADMINISTRADOR na análise de viabilidade dos processos de expansão nos projetos de construção dos Ativos Imobiliários que eventualmente venham a ser propostos;
- (iv) orientar o ADMINISTRADOR em quaisquer questões relativas aos Ativos Imobiliários, observadas as disposições e as restrições contidas no Contrato de Consultoria Imobiliária e neste Anexo;
- (v) em conjunto com o OPERADOR IMOBILIÁRIO, orientar o ADMINISTRADOR quanto à implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da classe e a otimização de sua rentabilidade;
- (vi) indicar empresas para elaboração de laudos técnico-estrutural, planialtimétrico, ambiental, entre outros que julgue necessários ao cumprimento adequado dos incisos (i), (ii), (iii) e (iv), e, em conjunto com o GESTOR, indicar a empresa especializada na elaboração de laudo de avaliação dos Ativos Imobiliários;
- (vii) em conjunto com o OPERADOR IMOBILIÁRIO, indicar para contratação pelo ADMINISTRADOR, em nome do FUNDO, a(s) empresa(s) especializada(s) que prestará(ão) os serviços destinados à construção e à manutenção dos ativos imobiliários detidos direta ou indiretamente pela classe, conforme aplicável;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (viii) validar orçamento anual dos resultados operacionais dos ativos imobiliários da carteira da classe; e
- (ix) prestar todos os demais serviços e atividades previstos no Contrato de Consultoria Imobiliária.

Substituição do CONSULTOR IMOBILIÁRIO

- 9.34** O CONSULTOR IMOBILIÁRIO será substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição, com ou sem justa causa, por deliberação da assembleia especial de cotistas, observado o estabelecido neste Regulamento e no Contrato de Consultoria Imobiliária.
- 9.35** Na hipótese de destituição com justa causa, o CONSULTOR IMOBILIÁRIO receberá a Taxa de Consultoria Imobiliária até a data em que exercer suas funções.
- 9.36** Na hipótese de destituição sem justa causa, o CONSULTOR IMOBILIÁRIO receberá a Taxa de Consultoria Imobiliária até a data em que exercer suas funções, observado que o CONSULTOR IMOBILIÁRIO permanecerá no exercício de suas funções por um período de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias contados da data da assembleia especial de cotistas que aprovar a sua destituição.
- 9.37** Adicionalmente, na hipótese de destituição sem justa causa, o CONSULTOR IMOBILIÁRIO receberá uma multa equivalente a 24 (vinte e quatro) vezes a Taxa de Consultoria Imobiliária do mês imediatamente anterior ao da realização da assembleia especial de cotistas que aprovar a destituição do CONSULTOR IMOBILIÁRIO (**"Multa por Destituição do CONSULTOR IMOBILIÁRIO"**).
- 9.37.1** A Multa por Destituição do CONSULTOR IMOBILIÁRIO será calculada com base na Taxa de Consultoria Imobiliária apurada nos termos deste Anexo, sem aplicação de qualquer desconto ou abatimento. Sem prejuízo da aprovação em assembleia especial de cotistas, a redução da Taxa de Consultoria Imobiliária, sem o consentimento expresso do CONSULTOR IMOBILIÁRIO, tornará devida a Multa por Destituição do CONSULTOR IMOBILIÁRIO.
- 9.37.2** A Multa por Destituição do CONSULTOR IMOBILIÁRIO será paga em 6 (seis) parcelas, mensais e consecutivas, sendo a primeira parcela vincenda em 30 (trinta) dias contados da assembleia especial de cotistas que aprovar a destituição do CONSULTOR IMOBILIÁRIO.
- 9.38** Para os fins dos itens 9.30 e 9.31 acima, considera-se justa causa a prática ou a constatação dos seguintes atos ou situações pelo CONSULTOR IMOBILIÁRIO ou por seus sócios, diretores ou administradores, conforme aplicável: culpa grave, dolo, má-fé, fraude ou desvio de conduta e/ou de função no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos do Regulamento e do Contrato de Consultoria Imobiliária, desde que comprovados, conforme decisão de mérito proferida em primeira instância (isto é, excluindo-se decisões em sede de tutela antecipada), cujo eventual recurso, se interposto, não seja recebido com efeito suspensivo.
- 9.39** Caso qualquer das decisões de mérito mencionadas acima sejam revertidas, conforme decisão final e irreversível, os efeitos econômicos relacionados àquela também serão revertidos. Exemplificativamente, caso o CONSULTOR IMOBILIÁRIO venha a ser destituído sem justa causa e posteriormente venha a ser determinada a justa causa em decisão final e irreversível, quaisquer valores recebidos pelo CONSULTOR IMOBILIÁRIO durante tal período deverão ser devolvidos ao FUNDO e/ou à classe. Caso o CONSULTOR IMOBILIÁRIO venha a ser destituído com justa causa, porém, posteriormente, se defina, em decisão final e irreversível, que não houve justa causa, o CONSULTOR IMOBILIÁRIO fará jus à Multa por Destituição do CONSULTOR IMOBILIÁRIO.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

9.40 Em caso de destituição ou renúncia, caso a assembleia especial de cotistas não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo CONSULTOR IMOBILIÁRIO, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou, caso o novo CONSULTOR IMOBILIÁRIO eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o ADMINISTRADOR poderá convocar nova assembleia de cotistas para nova eleição ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação do Fundo ou para a incorporação do Fundo por outro fundo de investimento.

9.40.1 A não substituição do CONSULTOR IMOBILIÁRIO: (i) em até 120 (cento e vinte) dias contados da data da renúncia ou da substituição, configura evento de liquidação antecipada do Fundo, independentemente de realização de assembleia especial de cotistas.

9.41 Em caso de destituição ou de renúncia do CONSULTOR IMOBILIÁRIO, o ADMINISTRADOR não poderá adquirir ou alienar Ativos Imobiliários, sem que tal aquisição ou alienação seja aprovada em assembleia especial de cotistas, até que o novo consultor imobiliário seja escolhido em assembleia especial de cotistas.

Operador Imobiliário

9.42 O ADMINISTRADOR, conforme disposto no Anexo Normativo III da Resolução 175, contratará o OPERADOR IMOBILIÁRIO para prestar os seguintes serviços de empresa especializada, nos termos deste Anexo e do Contrato de Operador Imobiliário:

- (i) administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe, a exploração do direito de superfície e quaisquer direitos reais;
- (ii) monitorar, acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- (iii) prestar todos os demais serviços e atividades previstos no Contrato de Operação Imobiliária, de acordo com a regulamentação aplicável.

9.43 Os termos e condições aplicáveis à contratação do OPERADOR IMOBILIÁRIO, inclusive a respectiva remuneração, serão definidos em contrato de prestação de serviços a ser celebrado entre a classe e o OPERADOR IMOBILIÁRIO.

9.44 As atribuições que impliquem recomendações, orientações ou indicações ao ADMINISTRADOR deverão ser comunicadas mediante o envio de notificação, devidamente assinada pela parte correspondente. Quando a recomendação, orientação, indicação ou qualquer tipo de decisão for tomada em conjunto por duas partes, a referida comunicação somente será válida se assinada por todas as partes a quem competir a referida atribuição.

Substituição do OPERADOR IMOBILIÁRIO

9.45 O OPERADOR IMOBILIÁRIO será substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição, com ou sem justa causa, por deliberação da assembleia especial de cotistas, observado o estabelecido neste Regulamento e no Contrato de Operação Imobiliária.

9.46 Na hipótese de destituição com justa causa, o OPERADOR IMOBILIÁRIO receberá a Taxa de Operação Imobiliária até a data em que exercer suas funções.

9.47 Na hipótese de destituição sem justa causa, o OPERADOR IMOBILIÁRIO receberá a Taxa de Operação Imobiliária até a data em que exercer suas funções, observado que o OPERADOR

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

IMOBILIÁRIO permanecerá no exercício de suas funções por um período de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias contados da data da assembleia especial de cotistas que aprovar a sua destituição.

9.48 Adicionalmente, na hipótese de destituição sem justa causa, o OPERADOR IMOBILIÁRIO receberá uma multa equivalente a 24 (vinte e quatro) vezes a Taxa de Operação Imobiliária do mês imediatamente anterior ao da realização da assembleia de cotistas que aprovar a destituição do CONSULTOR IMOBILIÁRIO (“**Multa por Destituição do OPERADOR IMOBILIÁRIO**”).

9.48.1 A Multa por Destituição do OPERADOR IMOBILIÁRIO será calculada com base na Taxa de Operação Imobiliária apurada nos termos deste Anexo, sem aplicação de qualquer desconto ou abatimento. Sem prejuízo da aprovação em assembleia especial de cotistas, a redução da Taxa de Operação Imobiliária, sem o consentimento expresso do OPERADOR IMOBILIÁRIO, tornará devida a Multa por Destituição do OPERADOR IMOBILIÁRIO.

9.48.2 A Multa por Destituição do OPERADOR IMOBILIÁRIO será paga em 6 (seis) parcelas, mensais e consecutivas, sendo a primeira parcela vincenda em 30 (trinta) dias contados da assembleia especial de cotistas que aprovar a destituição do OPERADOR IMOBILIÁRIO.

9.49 Para os fins dos itens 9.40 e 9.41 acima, considera-se justa causa a prática ou a constatação dos seguintes atos ou situações pelo OPERADOR IMOBILIÁRIO ou por seus sócios, diretores ou administradores, conforme aplicável: culpa grave, dolo, má-fé, fraude ou desvio de conduta e/ou de função no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos do Regulamento e do Contrato de Operação Imobiliária, desde que comprovados, conforme decisão de mérito proferida em primeira instância (isto é, excluindo-se decisões em sede de tutela antecipada), cujo eventual recurso, se interposto, não seja recebido com efeito suspensivo.

9.50 Caso qualquer das decisões de mérito mencionadas acima sejam revertidas, conforme decisão final e irrecorrível, os efeitos econômicos relacionados àquela também serão revertidos. Exemplificativamente, caso o OPERADOR IMOBILIÁRIO venha a ser destituído sem justa causa e posteriormente venha a ser determinada a justa causa em decisão final e irrecorrível, quaisquer valores recebidos pelo OPERADOR IMOBILIÁRIO durante tal período deverão ser devolvidos ao FUNDO e/ou à classe. Caso o OPERADOR IMOBILIÁRIO venha a ser destituído com justa causa, porém, posteriormente, se defina, em decisão final e irrecorrível, que não houve justa causa, o OPERADOR IMOBILIÁRIO fará jus à Multa por Destituição do OPERADOR IMOBILIÁRIO.

9.51 Em caso de destituição ou renúncia, caso a assembleia especial de cotistas não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo OPERADOR IMOBILIÁRIO, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou, caso o novo OPERADOR IMOBILIÁRIO eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o ADMINISTRADOR poderá convocar nova assembleia especial de cotistas para nova eleição ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação do FUNDO ou para a incorporação do FUNDO por outro fundo de investimento.

Vedações Aplicáveis aos Prestadores de Serviços Essenciais

9.52 É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, praticar os seguintes atos em nome da classe:

- (i) receber depósito em conta corrente;
- (ii) contrair ou efetuar empréstimos;
- (iii) vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (iv) garantir rendimento predeterminado aos cotistas;
- (v) utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e
- (vi) praticar qualquer ato de liberalidade.

Vedações Aplicáveis ao GESTOR

9.53 Em acréscimo às vedações previstas no item 9.46, é vedado ao GESTOR, utilizando os recursos da classe de cotas:

- (i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (ii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da classe de cotas;
- (iii) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (iv) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
 - (a) a classe de cotas e o ADMINISTRADOR, GESTOR, CONSULTOR IMOBILIÁRIO ou OPERADOR IMOBILIÁRIO;
 - (b) a classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe;
 - (c) a classe de cotas e o representante de cotistas; e
 - (d) classe de cotas e o empreendedor.
- (v) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas;
- (vi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Anexo e no Anexo Normativo III da Resolução 175;
- (vii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- (viii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

9.53.1 A vedação prevista no inciso (v) acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio

9.54 É vedado ao GESTOR e ao CONSULTOR IMOBILIÁRIO o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão ou sugestão de investimento.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 10 – TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, CONSULTORIA IMOBILIÁRIA E OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA

10.1 As seguintes remunerações serão devidas pela classe para remunerar os seus prestadores de serviços (base 1/12)

Taxa	Base de cálculo e percentual
Taxa de Administração	O ADMINISTRADOR receberá por seus serviços uma taxa de administração de: (i) 0,13% (treze centésimos por cento), caso a Base de Cálculo da Taxa de Administração (conforme definição abaixo) seja de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), ou (ii) 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano, caso a Base de Cálculo da Taxa de Administração exceda o montante de R\$ 500.000.000,01 (quinhentos milhões de reais e um centavo), em ambos os casos à razão de 1/12 (um doze avos) ao mês, aplicados (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas do FUNDO ou (b) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de cotas emitidas pelo FUNDO, como, por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“IGP-M”), a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM (“Taxa de Administração”). A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados. O ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.
Taxa de Gestão	O GESTOR receberá por seus serviços uma taxa de gestão de 0,43% (quatro décimos por cento), à razão de 1/12 (um doze avos) ao mês, aplicados (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas do FUNDO ou (b) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	considerem o volume financeiro da classe de cotas emitidas pelo FUNDO, como, por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Taxa de Gestão” e “Base de Cálculo da Taxa de Gestão”). A Taxa de Gestão será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados. O GESTOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Gestão.
Taxa de Consultoria Imobiliária	O CONSULTOR IMOBILIÁRIO receberá por seus serviços uma taxa de gestão de 0,43% (quatro décimos por cento), à razão de 1/12 (um doze avos) ao mês, aplicados (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas do FUNDO ou (b) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de cotas emitidas pelo FUNDO, como, por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Taxa de Consultoria Imobiliária” e “Base de Cálculo da Taxa de Gestão”). A Taxa de Consultoria Imobiliária será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados. Adicionalmente, caso a classe efetue os investimentos em Ativos Imobiliários, o CONSULTOR IMOBILIÁRIO: (i) pelas atividades de acompanhamento e monitoramento das obras dos imóveis, fará jus a uma remuneração correspondente a até 6% (seis por cento) do respectivo custo de construção (“Taxa de Monitoramento”), observado que o somatório da taxa de administração, devida ao construtor da obra, e a Taxa de Monitoramento, não poderá exceder a 12% (doze por cento) do custo de construção dos imóveis. A remuneração prevista neste item será paga mensalmente, à medida em que forem desembolsados os custos relativos à construção dos Imóveis; (ii) pela elaboração dos planos de negócios e do desenvolvimento dos projetos, fará jus a uma remuneração

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	equivalente aos aluguéis dos 3 (três) primeiros meses dos imóveis (" Taxa de Desenvolvimento "). A remuneração prevista neste item será paga no montante e à medida que os aluguéis sejam efetivamente recebidos pela classe.
Taxa de Operação Imobiliária	O OPERADOR IMOBILIÁRIO faz jus à uma remuneração equivalente a 5% (cinco por cento) dos aluguéis, ônus de impontualidade, incluindo multas compensatórias e/ou rescisórias e excluindo outros encargos de responsabilidade da classe, pagos pelo locatário, tal como rateio de despesas comuns extraordinárias e o imposto predial e territorial urbano (" Taxa de Operação Imobiliária ").
Taxa de Ingresso	Não será cobrada da classe ou dos cotistas, taxa de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, a classe poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia especial de cotistas ou no ato do ADMINISTRADOR que aprovar a respectiva oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.
Taxa de Saída	A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.
Taxa Máxima de Distribuição	Tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de Cotas da Classe são descritas nos documentos da Oferta de cada Emissão, conforme aplicável.
Taxa de Performance	Não será cobrada da Classe taxa de performance.

CAPÍTULO 11 – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS

11.1 A assembleia especial de cotistas desta classe é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida classe de cotas, na forma da Resolução 175 e alterações posteriores e, privativamente, sobre:

- (i) demonstrações financeiras do FUNDO;
- (ii) substituição do ADMINISTRADOR;
- (iii) substituição do GESTOR, do CONSULTOR IMOBILIÁRIO ou do OPERADOR IMOBILIÁRIO;
- (iv) emissão de novas cotas acima do Capital Autorizado;
- (v) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da classe;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (vi) alteração do presente Anexo;
- (vii) plano de resolução do patrimônio líquido negativo;
- (viii) pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas;
- (ix) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (x) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- (xi) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;
- (xii) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução 175; e
- (xiii) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração, à Taxa de Gestão e à Taxa de Consultoria Imobiliária.

11.2 A realização de uma assembleia especial anual, para deliberar sobre as demonstrações financeiras do FUNDO, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do FUNDO e somente poderá ser realizada, no mínimo, 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações financeiras auditadas relativas ao exercício social encerrado ("**Assembleia Ordinária**").

11.3 Compete ao ADMINISTRADOR convocar a assembleia especial de cotistas, respeitados os seguintes prazos:

- (i) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das Assembleias Ordinárias; e
- (ii) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência em todos os demais casos.

11.4 A assembleia especial de cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto neste Anexo.

11.5 A convocação referida no item (ii) será dirigida ao ADMINISTRADOR que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia especial de cotistas às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia especial de cotistas assim convocada deliberar em contrário.

11.6 A convocação da assembleia especial de cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- (i) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- (ii) a convocação de assembleia especial de cotistas deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (iii) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

11.6.1 A assembleia se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

11.6.2 A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

11.6.3 Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

11.6.4 O ADMINISTRADOR deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;
- (ii) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da classe sejam admitidas à negociação.

11.6.5 Por ocasião da Assembleia Ordinária, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas da classe ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia.

11.6.6 O pedido de que trata o item 11.6.5 deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Ordinária.

11.6.7 Para fins das convocações das assembleias de cotistas e dos percentuais previstos no item 11.7.1, serão considerado pelo ADMINISTRADOR os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

11.7 Todas as decisões em assembleia especial deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Anexo. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia especial (**“Maioria Simples”**).

11.7.1 Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (i) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) no mínimo metade das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas (**“Quórum Qualificado”**), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (x), (xii) e (xiii) do item 11.1.

11.7.2 Cabe ao ADMINISTRADOR informar na convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 11.7.3** As deliberações relativas, exclusivamente, às demonstrações financeiras que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Ordinária não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.
- 11.8** O ADMINISTRADOR poderá encaminhar aos cotistas pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.
- 11.8.1** O pedido de representação deverá: (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (ii) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; e (iii) ser dirigido a todos os cotistas.
- 11.8.2** É facultado aos cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (cinco décimos cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao ADMINISTRADOR o envio de pedido de procuração aos demais cotistas da classe, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso (i) do item 11.8.1, bem como reconhecimento da firma do signatário do pedido e cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.
- 11.8.3** O ADMINISTRADOR deverá encaminhar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.
- 11.8.4** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR em nome de cotistas devem ser arcados pela classe.
- 11.9** As deliberações privativas de assembleia especial de cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no item 11.2.
- 11.10** Este Anexo pode ser alterado, independentemente da assembleia de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.
- 11.11** Não podem votar nas assembleias de cotistas:
- (a) o prestador de serviço, essencial ou não;
 - (b) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço;
 - (c) partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;
 - (d) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio da classe; e
 - (e) o cotista cujo interesse seja conflitante com o da classe no que se refere à matéria em votação.
- 11.11.1** Não se aplica a vedação prevista neste item quando:
- (a) os únicos cotistas da classe forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) acima;
 - (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas da mesma classe, manifestada na própria assembleia de cotistas, ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pelo ADMINISTRADOR; e

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (c) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o § 3º do art. 9 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

CAPÍTULO 12 – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

- 12.1** A classe poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela assembleia especial de cotistas, com prazos de mandato de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia Ordinária, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 12.2** Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme regulamentação aplicável:
- (i) seja cotista da classe de cotas;
 - (ii) não exerça cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR ou do GESTOR ou, ainda, do CONSULTOR IMOBILIÁRIO, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
 - (iii) não exerça cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
 - (iv) não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
 - (v) não esteja em conflito de interesses com a classe de cotas; e
 - (vi) não esteja impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.
- 12.3** Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao ADMINISTRADOR e aos cotistas da classe a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.
- 12.4** A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.
- 12.5** A função de representante dos cotistas é indelegável.
- 12.6** Sempre que a assembleia especial de cotistas for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da Resolução 175; e (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução 175.
- 12.7** O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso vi do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

- 12.8** Os representantes de cotistas podem solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.
- 12.9** Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos do art. 61 da parte geral da Resolução 175 e do art. 38 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 12.10** Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias especiais de cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.
- 12.11** Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia especiais de cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.
- 12.12** Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à classe de cotas e aos cotistas, sendo vedada a negociação com o uso indevido de informação privilegiada, nos termos do artigo 39 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 12.13** Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da classe de cotas.

CAPÍTULO 13 – TRIBUTAÇÃO

- 13.1** O disposto neste CAPÍTULO 13 –foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e ao FUNDO, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.
- 13.2** Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no FUNDO.

Tributação aplicável às operações da carteira:

I. Imposto de Renda na Fonte (“IRF”):

Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.

Para os investimentos realizados pelo Fundo em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

O IRF pago pela carteira do Fundo poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo Fundo no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.

Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas¹.

Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:

II. IRF:

Cotistas Residentes no Brasil:

Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

O IRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“IRPJ”) para os investidores pessoa jurídica. Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de caixa realizadas pelo Fundo, exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O benefício não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

¹ O limite também é aplicável para cada classe.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

O Fundo terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima. Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.	
Cotistas Não-Residentes (INR):	
Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país. Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliados em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 (“JTF”), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento). Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pelo Fundo aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.	
Cobrança do IRF:	Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.
III. IOF:	
IOF/TVM:	O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.
IOF/Câmbio:	As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo Fundo relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

CAPÍTULO 14 – FATORES DE RISCO

- 14.1** A carteira da classe está sujeita às flutuações de preços e/ou cotações do mercado, conforme o caso, aos riscos de crédito e liquidez e às variações de preços e cotações inerentes aos seus Ativos Financeiros, o que pode acarretar perda patrimonial à classe e aos cotistas.
- 14.2** Dentre os fatores de risco a que a classe de cotas está sujeita, incluem-se, sem limitação: **Riscos de mercado; Riscos Relativos ao Investimento em Fundos de Investimento Imobiliário – FIIs; Riscos de potencial conflitos de interesses; Risco Proveniente do Uso de Derivativos; Riscos Tributários e de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária; Riscos relacionados à liquidez; Risco da Marcação a Mercado; Risco de concentração; Riscos relativos ao setor imobiliário. Riscos relativos à Oferta e Demais riscos relacionados ao produto.**
- 14.3** Sem prejuízo dos demais riscos a que estão sujeitos a Classe e os seus investimentos e aplicações, os Cotistas devem estar cientes de que o Operador Imobiliário irá receber todas as receitas provenientes da exploração comercial dos imóveis integrantes do carteira, em conta-corrente constituída especificamente para esse fim, observados procedimentos previamente acordados, conduzidos pelo Auditor Independente da Classe, e previamente acordados entre o Administrador, o Gestor, o Operador Imobiliário e o próprio Auditor Independente, com vistas a confirmar que todas as receitas imobiliárias transitaram pela Conta-Corrente, e fará o repasse à conta da Classe, mediante prestação de contas até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente ao mês de competência, com as informações relacionadas ao fluxo financeiro da renda obtida com os Imóveis, inclusive aquelas decorrentes de aplicações financeiras eventualmente realizadas antes da transferência dos recursos à Classe, e necessárias ao acompanhamento do desempenho dos Imóveis, mediante relatório pormenorizado de todas as receitas e despesas.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO JASC RENDA VAREJO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

14.4 O inteiro teor dos fatores de riscos e a métrica completa adotada pelo GESTOR e o ADMINISTRADOR, descritos neste Capítulo, podem ser consultados no link: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>, bem como no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

14.4.1 Os fatores de risco ora descritos poderão sofrer alterações circunstanciais, e, portanto, poderão ser reavaliados no devido contexto, a exclusivo critério dos Prestadores de Serviços Essenciais. O ADMINISTRADOR esclarece que quaisquer mudanças no teor constante no link descrito acima serão devidamente informadas aos cotistas através do envio de fato relevante.

14.5 Não obstante o emprego, pelo ADMINISTRADOR e pelo GESTOR, de plena diligência e da boa prática de administração e gestão de fundos de investimento e da estrita observância da política de investimento definida no Anexo desta classe de cotas, das regras legais e regulamentares em vigor, este estará sujeito a outros fatores de risco, que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, conseqüentemente, ao cotista.

* * *