



### OBJETIVOS DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

O JASC Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário – FII é um fundo de investimento imobiliário que busca a obtenção de renda por meio da exploração de imóveis comerciais em segmentos que combinam crescimento com resiliência.

Os principais segmentos de atuação são (i) varejo essencial (atacarejos, supermercados, farmácias, *pet centers* e materiais de construção), (ii) serviços (academias, clínicas veterinárias e redes de diagnósticos) e (iii) alimentação (restaurantes, redes de *fast food*, dentre outros).

A estratégia de investimento do Fundo, baseada em um cuidadoso processo de seleção dos imóveis, também visa a valorização imobiliária e a consequente expansão da renda gerada pelos ativos investidos.



Gestão de Recursos



**Início das atividades** Agosto/2021



**Código de negociação** JASC11



**Cotas emitidas** 3.331.507 cotas



**Consultor Imobiliário** JH Consultoria e Administração de Imóveis Ltda



**Gestor** Genesis Capital Gestora de Recursos Ltda



**Administrador Fiduciário** BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM



**Público-Alvo** Investidor qualificado



**Taxa de Administração** 0,99% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo



**Prazo de duração** Indeterminado



ACESSE O  
SITE



CADASTRE-SE  
NO MAILING



FALE COM  
O RI



ACESSE O  
REGULAMENTO

Patrimônio Líquido



R\$ 358,9 MM

Valor Patrimonial da Cota



R\$ 107,72\*

P/VP



0,93 x

Rendimento por Cota



R\$ 0,56

Valor de Mercado



R\$ 333,2MM

Valor de Mercado da Cota



R\$100,00\*

\*Com base na última negociação em  
26/01/2024

Número de Cotistas



82

Yield anualizado<sup>1</sup>



6,7% a.a.

# Demonstração do Resultado (Caixa)

JASC Renda Varejo Essencial FII

genesis  
capital



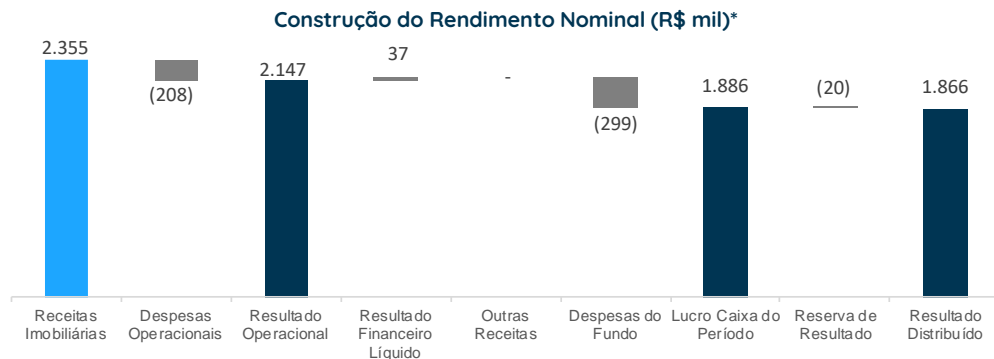
Valores em R\$ mil *	jan/24	dez/23	Var (%)	jan/23 <sup>1</sup>	Var (%)	2024 YTD	2023 YTD	Var (%)
Receitas Imobiliárias	2.355	2.275	3,5%	1.101	113,9%	2.355	1.015	132,0%
Despesas Operacionais	(208)	(223)	-6,8%	(288)	-27,7%	(208)	(202)	3,2%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>2.147</b>	<b>2.051</b>	<b>4,7%</b>	<b>814</b>	<b>163,9%</b>	<b>2.147</b>	<b>814</b>	<b>163,9%</b>
Resultado Financeiro Líquido	37	133	-71,9%	8	341,8%	37	8	341,8%
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas do Fundo	(299)	(393)	-23,9%	(27)	1021,5%	(299)	(27)	1021,5%
<b>Lucro caixa do Período</b>	<b>1.886</b>	<b>1.792</b>	<b>5,2%</b>	<b>795</b>	<b>137,1%</b>	<b>1.886</b>	<b>795</b>	<b>137,1%</b>
Resultado acumulado <sup>1</sup>	(20)	7		(26)		332	26	
<b>Resultado Distribuído</b>	<b>1.866</b>	<b>1.799</b>		<b>769</b>		<b>1.866</b>	<b>769</b>	
# de cotas (# mil)	3.332	3.332						
<b>Resultado Distribuído por cota (R\$/cota)</b>	<b>0,56</b>	<b>0,54</b>	<b>3,7%</b>	<b>0,41</b>	<b>36,6%</b>			

1. Nos termos da legislação aplicável, foi constituído uma reserva de Resultado Acumulado, cujo valor ao final de janeiro de 2024 era de R\$ 332 mil.

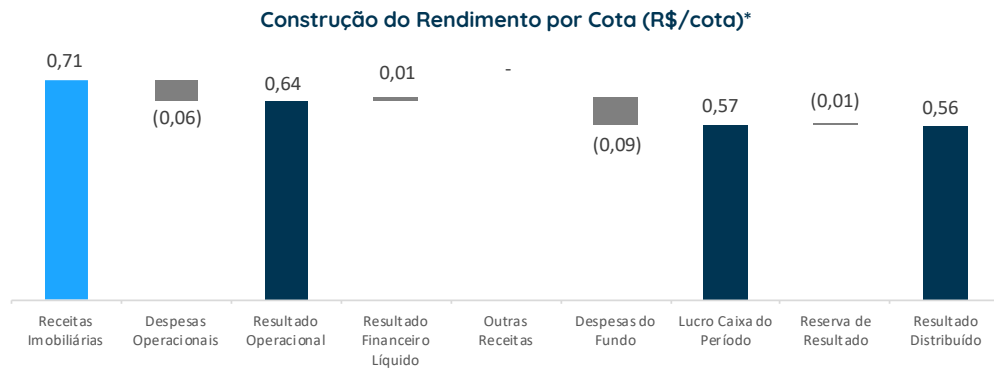
# Demonstração da Distribuição de Rendimentos

JASC Renda Varejo Essencial FII

genesis  
capital



O rendimento a ser distribuído aos cotistas referente ao resultado do Fundo no mês de janeiro de 2024 é de R\$ 1.866 mil conforme detalhado no gráfico ao lado.



Considerando as 3.331.507 cotas existentes, o gráfico ao lado demonstra a quebra do resultado do Fundo por cota. Assim, o rendimento a ser distribuído referente ao resultado de janeiro de 2024 é equivalente a R\$ 0,56 por cota.

**Receitas imobiliárias:** Em janeiro, as receitas imobiliárias foram de R\$ 2.355 mil, representando um crescimento de 3,5% em relação ao mês anterior. Tal crescimento nas receitas se deve, principalmente, ao incremento nas receitas de aluguel complementar decorrente de maior faturamento dos lojistas no mês de dezembro, e também, aos novos desembolsos para os projetos do Paulista e do Caxangá por conta do *retrofit* que os ativos estão passando. Em relação a janeiro de 2023, as receitas cresceram 113,9%.

**Despesas operacionais:** As despesas operacionais totalizaram R\$ 208 mil em janeiro, representando uma queda de 6,8% em relação ao mês anterior, principalmente por conta da diminuição nas carências relacionadas às locações recentes, que totalizaram R\$ 82 mil (as projeções das despesas com carência para os próximos meses estão detalhadas na página 10 deste relatório).

**Resultado operacional:** O resultado operacional em janeiro foi de R\$ 2.147 mil, representando um crescimento de 4,7% em relação ao mês anterior e um crescimento de 163,9% em relação a janeiro de 2023. A expectativa é de que a combinação do incremento nas receitas, fruto de novas locações e do crescimento nas receitas de aluguel complementar, bem como a conclusão dos novos investimentos, aliada à redução das despesas não recorrentes, devem impactar positivamente o resultado operacional do Fundo nos próximos meses.

**Resultado financeiro líquido e Despesas do Fundo:** O resultado financeiro no mês de janeiro foi de R\$ 37 mil e reflete a remuneração do caixa do Fundo que será empregado na conclusão das aquisições dos ativos para o Grupo Mateus. Já as despesas relacionadas ao Fundo totalizaram no período R\$ 299 mil, incluídas as taxas de administração, de gestão e de consultoria, e taxas Anbima e CETIP.

**Rendimentos:** Em 16 de fevereiro de 2024 foi anunciada a distribuição de rendimentos do Fundo de R\$ 0,56 por cota, a serem pagos aos cotistas em 23 de fevereiro. Tal distribuição representa um *yield* mensal de 0,56% e um *yield* anualizado de 6,7%. Os rendimentos estão sendo distribuídos às 3.331.507 cotas existentes.



**Gestão Comercial:** Não houve novas locações em janeiro, de forma que a taxa de ocupação física do portfólio do Fundo (considerando os ativos Paulista e o Caxangá, que estão em processo de *retrofit*, como locados para o Grupo Mateus) ao final do mês foi de 97,3%. A vacância do portfólio está em grande parte concentrada no Francisco Sá e no Sargento Hermínio 2. Com relação à vacância do Francisco Sá, existem negociações avançadas que, caso bem sucedidas, devem praticamente zerar a vacância do empreendimento. Já com relação à vacância do Sargento Hermínio 2, ela se deve ao fato de que o imóvel é recém inaugurado, assim, tal vacância deve ser reduzida ao longo do tempo. A gestão continua dedicando esforços comerciais para locação das lojas vagas, buscando trazer inquilinos qualificados que contribuam para a consolidação dos ativos e, conseqüentemente, o aumento da rentabilidade do portfólio.

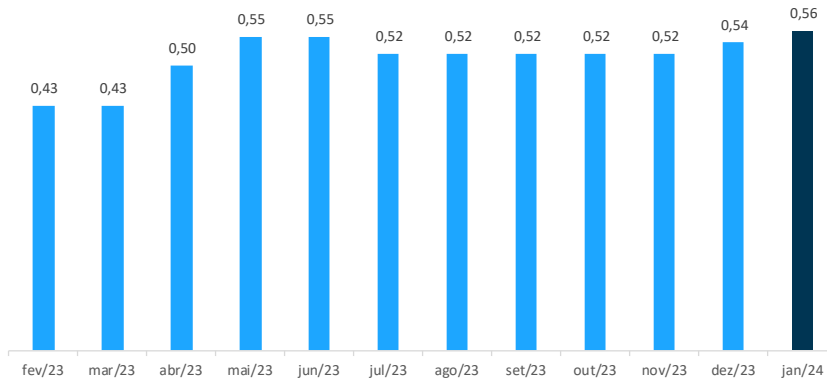
**Aquisições - Paulista e Caxangá:** O Fundo realizou em março a aquisição de dois imóveis, sendo um situado na cidade de Paulista (ativo “Paulista”) e o outro na cidade de Recife (ativo “Caxangá”), ambos no estado de Pernambuco, no valor total de R\$ 46 milhões. Está previsto também o desembolso de até R\$ 24 milhões para as reformas, de forma que o investimento total do Fundo nos dois ativos será de até R\$70 milhões. É importante destacar que caso os recursos disponibilizados para as reformas não sejam suficientes, os custos excedentes serão de responsabilidade integral do Grupo Mateus.

Em janeiro de 2024 foi feito o último desembolso do Caxangá, de modo que a partir de fevereiro o Fundo passará a receber a totalidade da remuneração sobre o capital investido.

**4º emissão de cotas:** Conforme [Fato Relevante](#), o Fundo iniciou a sua 4ª emissão de cotas em 14 de novembro de 2023. Em 12 de dezembro de 2023, foi anunciada a alteração do cronograma da oferta, conforme o [Comunicado de Modificação da Oferta](#).

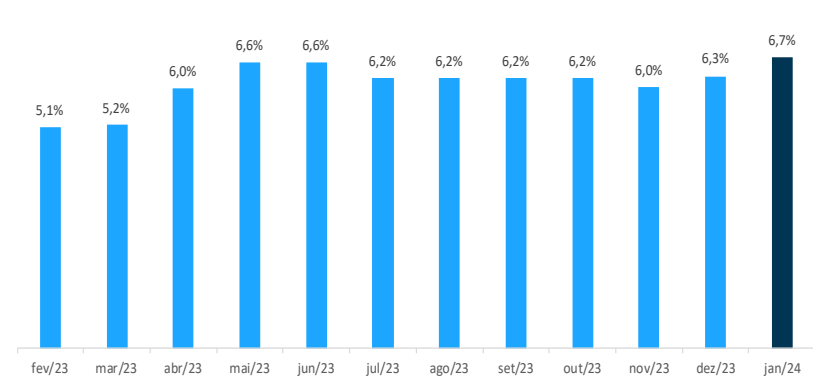


### Histórico de Rendimentos por Cota (R\$)



Conforme [Comunicado](#), divulgado em 16 de fevereiro de 2024, o Fundo realizará, em 23 de fevereiro, o pagamento de rendimentos no montante de R\$ 0,56 por cota. Os rendimentos estão sendo distribuídos às 3.331.507 cotas existentes em janeiro de 2023.

### Histórico do *yield* anualizado (% a.a.)



O rendimento de R\$ 0,56 por cota a ser distribuído aos cotistas representa um *yield* mensal de 0,56%. Esse *yield* anualizado é equivalente a 6,7%.

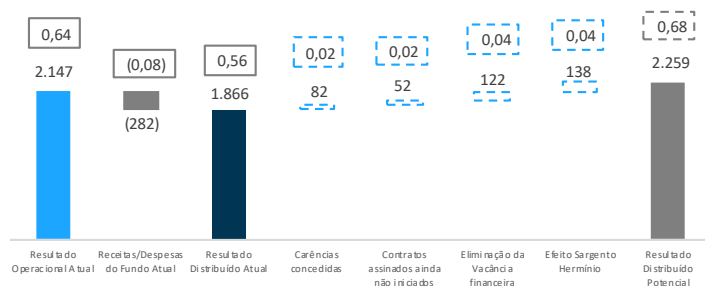
# Resultado Potencial dos Ativos do Fundo

JASC Renda Varejo Essencial FII

genesis  
capital



Valores em R\$	Receitas Potenciais do Fundo R\$/cota	
Resultado Operacional Atual *	2.147.162	0,64
Receitas/Despesas do Fundo Atual *	(281.518)	( 0,08)
<b>Resultado Distribuído Atual *</b>	<b>1.865.644</b>	<b>0,56</b>
Carências concedidas (1)	81.676	0,02
Contratos assinados ainda não iniciados (2)	51.975	0,02
Eliminação da Vacância financeira (3)	121.664	0,04
Efeito Sargento Hermínio (4)	137.750	0,04
<b>Resultado Distribuído Potencial</b>	<b>2.258.710</b>	<b>0,68</b>
Número de cotas	3.331.507	



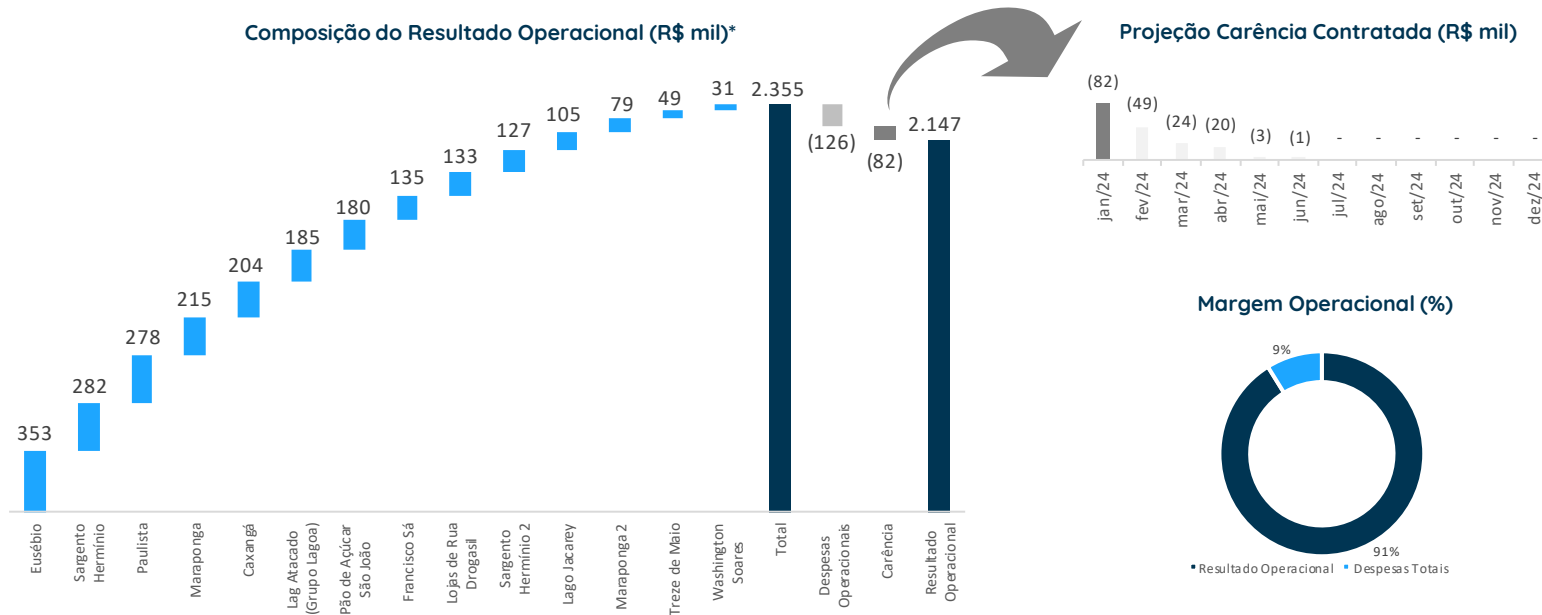
Para a estimativa da rentabilidade potencial dos ativos do Fundo, considera-se o resultado corrente dos ativos operacionais com alguns ajustes nas receitas potenciais. Tais ajustes são descritos a seguir:

**1) Carências concedidas:** As carências relacionadas às locações recentes (despesas não recorrentes) acabarão, resultando em incremento do resultado operacional do Fundo.

**2) Receitas contratadas:** O Fundo atualmente possui ativos com contratos de locação já assinados, cujas receitas serão devidas após a inauguração das respectivas lojas. Além disso, também estão previstos incrementos nas receitas dos ativos Paulista e Caxangá, decorrentes dos desembolsos de recursos pelo Fundo para o *retrofit* desses ativos.

**3) Vacância financeira:** Considerando as características dos ativos do portfólio, a tendência é de que a vacância seja zero ou próxima de zero. Assim, com a maturação dos ativos, a eliminação tanto da vacância atual quanto da vacância das lojas vagas a inaugurar resultará em incremento de receitas para o Fundo.

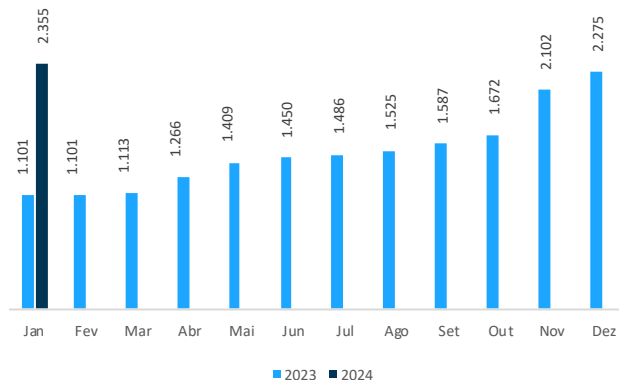
**4) Efeito Sargento Hermínio:** No negócio realizado no ativo Sargento Hermínio, o locatário construiu, com recursos próprios, o prédio, o qual, após o decurso do prazo de locação, será incorporado ao patrimônio do Fundo. Em contrapartida, durante esse mesmo período, a real rentabilidade do ativo é representada por 2 componentes: (i) o aluguel efetivamente recebido e (ii) apropriação mensal do custo estimado de construção do prédio. Assim, considerando (a) custo estimado de R\$ 2.500,00 por m<sup>2</sup>, (b) área total do prédio de 14.000 m<sup>2</sup>, e (c) prazo do contrato de 20 anos, tem-se uma apropriação mensal de cerca de R\$ 145 mil.



Em janeiro de 2024, o resultado operacional dos ativos foi de R\$ 2.147 mil, representando uma margem de 91% sobre as receitas operacionais totais dos ativos do Fundo.

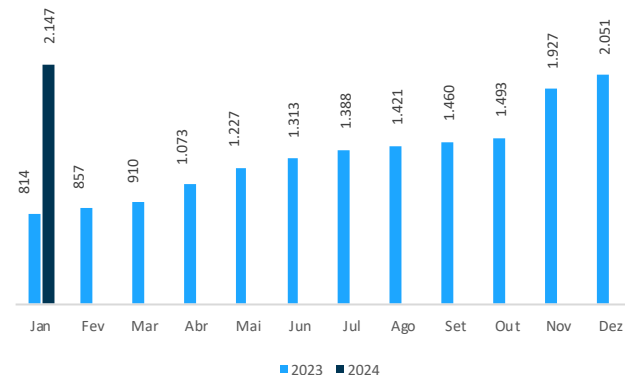
As carências concedidas aos aluguéis recentes somaram R\$ 82 mil em janeiro, devendo reduzir significativamente em maio de 2024. A partir de então o Fundo receberá praticamente a integralidade dos aluguéis, conforme detalhado no gráfico acima.

### Receitas Operacionais (R\$ mil)\*



As receitas operacionais do mês de janeiro de 2024 foram de R\$ 2.355 mil, representando um crescimento de 3,5% em relação ao mês anterior. Já as despesas operacionais foram de R\$ 208 mil, valor 6,8% menor em relação a dezembro de 2023.

### Resultado Operacional (R\$ mil)\*



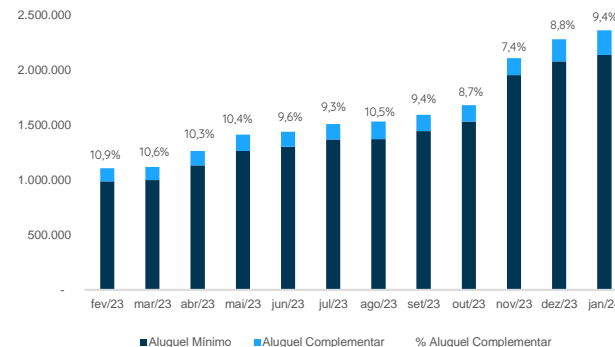
Em janeiro de 2024, o resultado operacional foi de R\$ 2.147 mil, um crescimento de 4,7% em relação ao mês anterior.

# Detalhamento da Receita dos Ativos

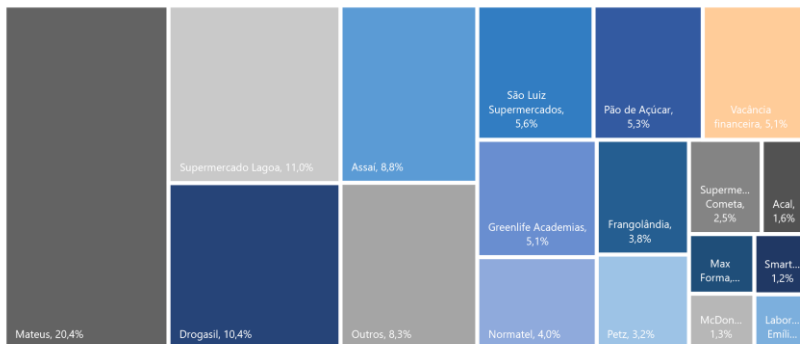
JASC Renda Varejo Essencial FII

- **Aluguel Mínimo e Aluguel Complementar:** em janeiro de 2024, as receitas de aluguel complementar representaram 9,4% das receitas operacionais totais.
- **Principais Locatários:** Os 5 principais locatários (Mateus, Supermercado Lagoa, Drogasil, Assai e São Luiz Supermercados) representam 56,2% do total da receita contratada de aluguel. A vacância financeira do Portfólio está em 5,1%, e a taxa de ocupação física em 97,3%.
- **Receitas por Ativo:** Eusébio, Sargento Hermínio e Paulista são os ativos com maior contribuição de receitas do Portfólio, juntos representando 38,8% das receitas operacionais totais.

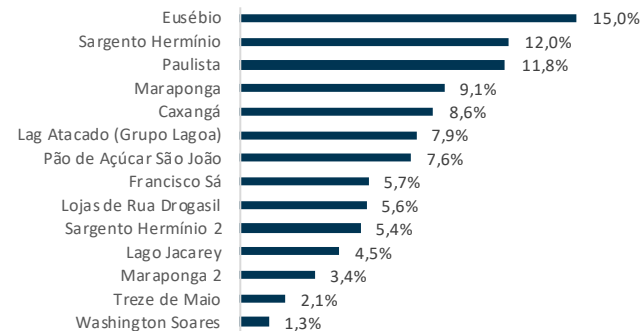
Aluguel Mínimo x Complementar (R\$)



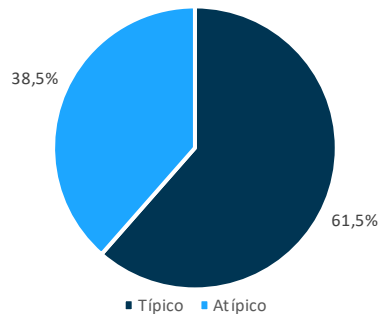
Receita por Inquilino (% Receitas Potenciais)



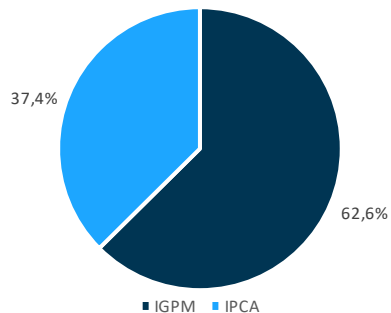
Receita por Ativo (% Receitas Operacionais)



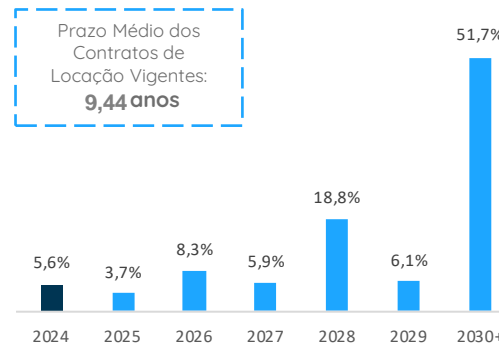
### Natureza dos Contratos de Locação (% Receita Contratada)



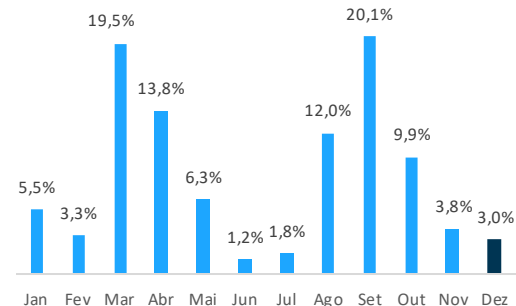
### Índice de Reajuste dos Contratos de Locação (% Receita Contratada)

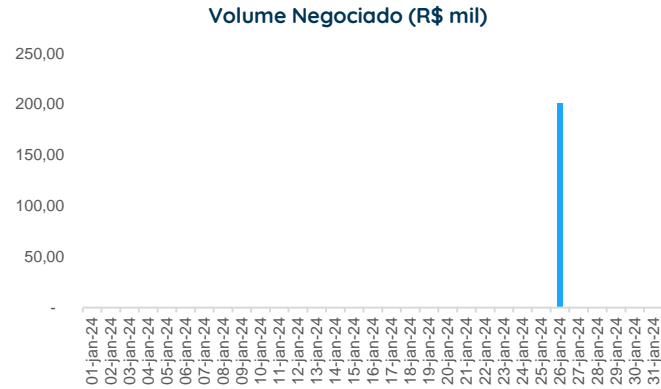


### Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita Contratada)



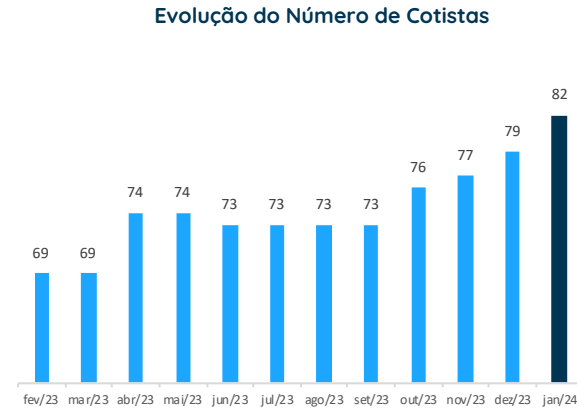
### Mês de Reajuste dos Contratos de Locação (% Receita Contratada)





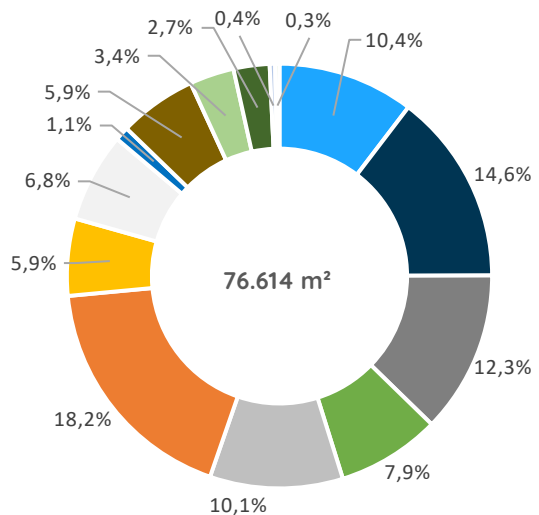
Em 31 de janeiro de 2024, o preço de fechamento mensal do JASC11 na B3 foi de **R\$ 100,00 por cota**.

As cotas foram negociadas em 5% dos pregões do mês, e o volume mensal de negociação foi de R\$ 201,20 mil.



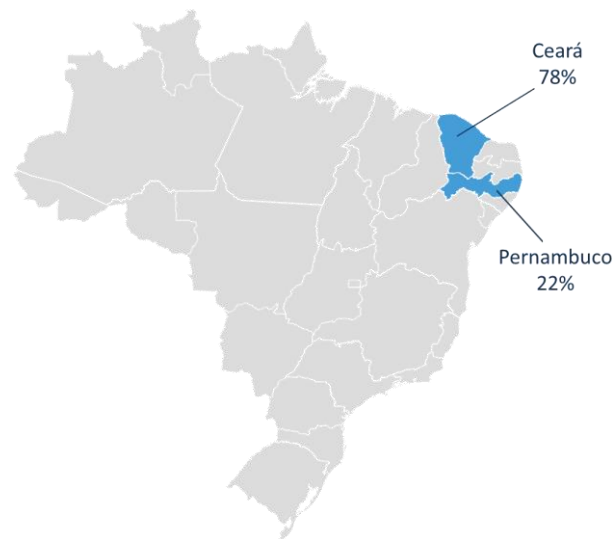
O Fundo encerrou o mês de janeiro de 2024 com **82 cotistas**.

## ABL Própria Portfólio (%)

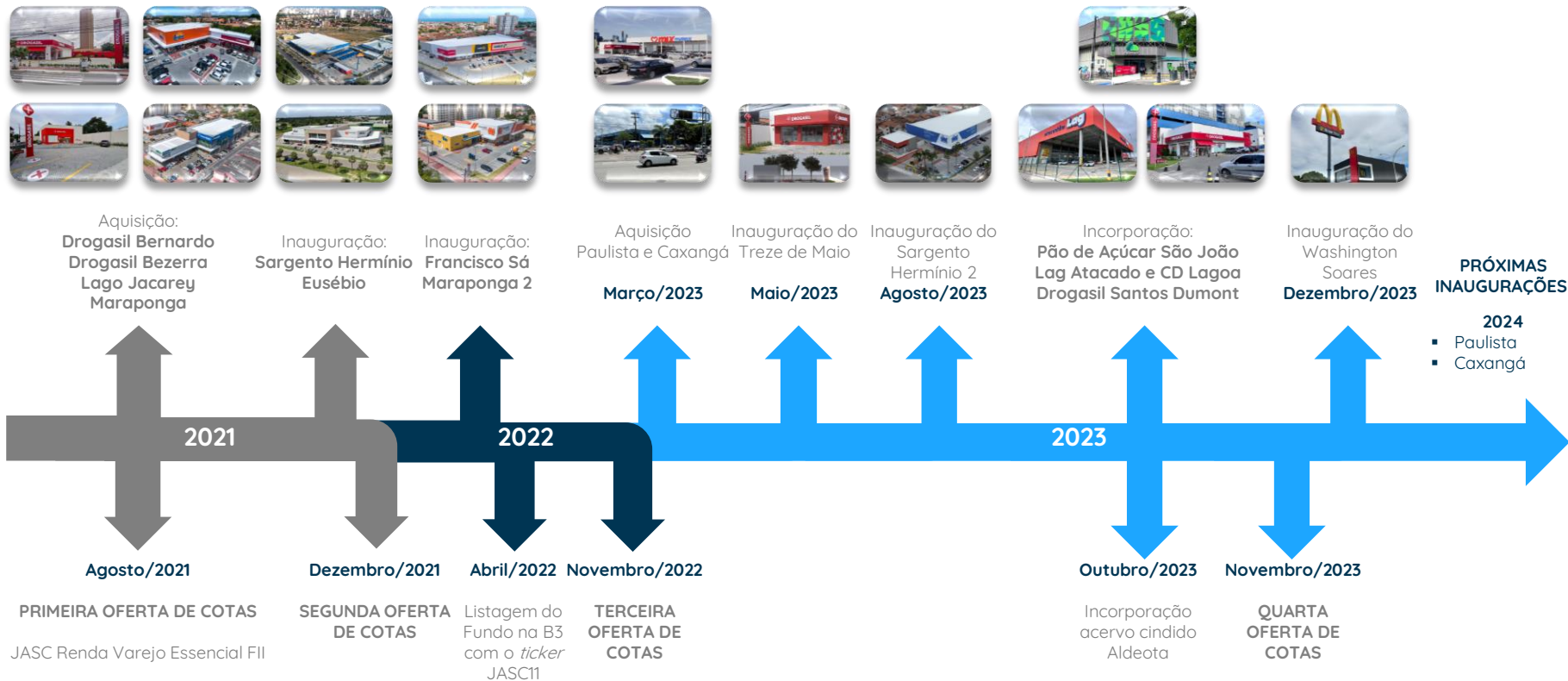


- Eusébio - CE
- Sargento Hermínio - CE
- Paulista - PE
- Maraponga - CE
- Caxangá - PE
- Lag Atacado (Grupo Lagoa) - CE
- Pão de Açúcar São João - CE
- Francisco Sá - CE
- Lojas de Rua Drogasil - CE
- Sargento Hermínio 2 - CE
- Lago Jacarey - CE
- Maraponga 2 - CE
- Treze de Maio - CE
- Washington Soares - CE

## ABL Própria Portfólio Por Região Geográfica (%)



	ABL Total (m²)	%ABL Total	Participação (%)	Número de Locatários	%Receitas Operacionais	Localização	Situação Atual
<b>Eusébio</b>	7.944	10,4%	100%	25	15,0%	Eusébio - CE	Em operação
<b>Sargento Hermínio</b>	11.175	14,6%	100%	5	12,0%	Fortaleza - CE	Em operação
<b>Paulista</b>	9.457	12,3%	100%	2	11,8%	Paulista - PE	Em retrofit
<b>Maraponga</b>	6.039	7,9%	100%	9	9,1%	Fortaleza - CE	Em operação
<b>Caxangá</b>	7.751	10,1%	100%	1	8,6%	Recife - PE	Em retrofit
<b>Lag Atacado (Grupo Lagoa)</b>	13.950	18,2%	100%	1	7,9%	Fortaleza - CE	Em operação
<b>Pão de Açúcar São João</b>	4.496	5,9%	100%	15	7,6%	Fortaleza - CE	Em operação
<b>Francisco Sá</b>	5.202	6,8%	100%	9	5,7%	Fortaleza - CE	Em operação
<b>Lojas de Rua Drogasil</b>	819	1,1%	100%	3	5,6%	Fortaleza - CE	Em operação
<b>Sargento Hermínio 2</b>	4.523	5,9%	100%	9	5,4%	Fortaleza - CE	Em operação
<b>Lago Jacarey</b>	2.594	3,4%	100%	3	4,5%	Fortaleza - CE	Em operação
<b>Maraponga 2</b>	2.101	2,7%	100%	2	3,4%	Fortaleza - CE	Em operação
<b>Treze de Maio</b>	315	0,4%	100%	2	2,1%	Fortaleza - CE	Em operação
<b>Washington Soares</b>	250	0,3%	100%	1	1,3%	Fortaleza - CE	Em operação
<b>TOTAL</b>	<b>76.614</b>	<b>100,0%</b>		<b>87</b>	<b>100,0%</b>		



# Descrição do Portfólio

JASC Renda Varejo Essencial FII

genesis  
capital



## Sargento Hermínio

Localização: Av. Sargento Hermínio Sampaio, 2.965 – Fortaleza/CE  
ABL: 11.175 m<sup>2</sup>  
Total de Lojas: 10  
Vagas de Estacionamento: 400  
Início Operação: Outubro/21



## Eusébio

Localização: Rodovia CE 040 – Eusébio/CE  
ABL: 7.944 m<sup>2</sup>  
Total de Lojas: 47  
Vagas de Estacionamento: 312  
Início Operação: Novembro/21



## Maraponga

Localização: Av. Godofredo Maciel, 2.540 – Fortaleza/CE  
ABL: 6.039 m<sup>2</sup>  
Total de Lojas: 15  
Vagas de Estacionamento: 208  
Início Operação: Agosto/21



## Lago Jacarey

Localização: Av. Pedro Lazar, 877 – Fortaleza/CE  
ABL: 2.594 m<sup>2</sup>  
Total de Lojas: 7  
Vagas de Estacionamento: 49  
Início Operação: Novembro/19



## Loja de Rua: Drogasil Bezerra de Menezes

Localização: Av. Bezerra de Menezes, 1.409 – Fortaleza/CE  
ABL: 292 m<sup>2</sup>  
Total de Lojas: 1  
Vagas de Estacionamento: 14  
Início Operação: Fevereiro/19



## Loja de Rua: Drogasil Bernardo Manuel

Localização: Av. Bernardo Manuel, 207 – Fortaleza/CE  
ABL: 236 m<sup>2</sup>  
Total de Lojas: 1  
Vagas de Estacionamento: 14  
Início Operação: Maio/21

# Descrição do Portfólio

JASC Renda Varejo Essencial FII

genesis  
capital



## Francisco Sá

Localização: Av. Francisco Sá. 2.670 – Fortaleza/CE  
ABL: 5.202 m<sup>2</sup>  
Total de Lojas: 15  
Vagas de Estacionamento: 126  
Início Operação: Fevereiro/22



## Sargento Hermínio 2

Localização: Av. Sargento Hermínio Sampaio, 2.851 – Fortaleza/CE  
ABL: 4.523 m<sup>2</sup>  
Total de Lojas: 21  
Vagas de Estacionamento: 180  
Início Operação: Agosto/23



## Maraponga 2

Localização: Av. Godofredo Maciel, 2.560 – Fortaleza/CE  
ABL: 2.101 m<sup>2</sup>  
Total de Lojas: 6  
Vagas de Estacionamento: 46  
Início Operação: Setembro/22



## Pão de Açúcar São João

Localização: Av. Santos Dumont, 1169 – Fortaleza/CE  
ABL: 4.496 m<sup>2</sup>  
Total de Lojas: 19  
Vagas de Estacionamento: 133



## Treze de Maio

Localização: Av. Deputado Oswaldo Studart, 62 – Fortaleza/CE  
ABL: 315 m<sup>2</sup>  
Total de Lojas: 2  
Vagas de Estacionamento: 36  
Início Operação: Fevereiro/23



## Lagoa

Localização: Av Bernardo Manuel, 11000 – Fortaleza/CE  
ABL: 13.950 m<sup>2</sup>  
Total de Lojas: 2  
Vagas de Estacionamento: 158

# Descrição do Portfólio

JASC Renda Varejo Essencial FII

genesis  
capital



## Drogasil Santos Dumont

Localização: Av. Santos Dumont, 3030  
– Fortaleza/CE  
ABL: 291 m<sup>2</sup>  
Total de Lojas: 1  
Vagas de Estacionamento: 77



## Washington Soares

Localização: Av. Washington Soares,  
3.535 – Fortaleza/CE  
ABL: 250 m<sup>2</sup>  
Total de Lojas: 1  
Vagas de Estacionamento: 22  
Início Operação: Dezembro/23



## Caxangá

Localização: Av. Caxangá, 3.942 –  
Recife/PE  
ABL: 7.751 m<sup>2</sup>  
Total de Lojas: 5  
Vagas de Estacionamento: 296  
Início Operação: Março/2023



## Paulista

Localização: Av. Antonio Cabral de  
Souza, 1.160 – Paulista/PE  
ABL: 9.457 m<sup>2</sup>  
Total de Lojas: 3  
Vagas de Estacionamento: 280  
Início Operação: Março/2023

Este relatório foi elaborado pela Genesis Capital Gestora de Recursos Ltda. (“Genesis Capital”), tendo caráter meramente informativo. Este material foi preparado com base em informações, públicas ou não, recebidas ou obtidas de fontes reconhecidas por sua confiabilidade e boa-fé. A Genesis Capital não se responsabiliza pelo teor dessas informações, que não foram objeto de auditoria específica. Este relatório pode conter informações acerca do futuro. A Genesis Capital não garante que estimativas ou projeções quanto a eventos futuros irão se materializar, sendo que as variações entre essas estimativas ou projeções e os resultados reais podem variar de forma significativa. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento imobiliário ao aplicar seus recursos. Para avaliação do desempenho de fundos de investimento imobiliário, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos imobiliários não são garantidos pelo administrador, gestor, consultor imobiliário, ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. A Genesis Capital não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base este relatório. Todo material contido neste relatório, incluindo textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual, são de propriedade única e exclusiva da Genesis Capital. A divulgação deste material é autorizada desde que citada a fonte.



[www.genesiscapital.com.br](http://www.genesiscapital.com.br)

[ri@genesiscapital.com.br](mailto:ri@genesiscapital.com.br)

Tel: +55 11 4993-9400

Rua Iguatemi, 448 – 6º andar

Itaim Bibi, São Paulo - SP

CEP: 01451-010



ACESSE O  
SITE



CADASTRE-SE  
NO MAILING



FALE COM  
O RI